

BEBAUUNGSPLAN NR. 652 A

„KAISERLEI NORDOST; HOCHHAUS“

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN UND DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

Stand 18.08.2023

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB <small>(Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in Zeilen unterteilt.)</small>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
013 Deutsche Flugsicherung	22.03.2023	Sehr geehrte Damen und Herren, unsere Stellungnahme V202100893 vom 09.06.2021 gilt weiterhin.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Übrigen wird auf die nachfolgend aufgeführte Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.</p> <p>Gemäß Stellungnahme vom 09.06.2021 wurden in den textlichen Festsetzungen und der Begründung die Gesetzeslage berücksichtigt. Darüber hinaus ist im Städtebaulichen Vertrag die Beteiligung der zuständigen Luftfahrtbehörde zum Zwecke der Einzelfallprüfung im Rahmen des Bauantragsverfahrens des Hochhausteils verankert.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
[Hinweis: Die folgenden kursiv geschriebenen Abwägungsvorschläge wurden bereits im Rahmen der vorgehenden Verfahrensschritte für Teilbereich Nr. 652 A wie folgt beschlossen.]						
	09.06.2021	<p>„durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) formal berührt. Betroffen ist unsere Radaranlage Götzenhain.</p> <p>Daher ist der Bauantrag des Hochhausteils der Planung zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen sowie der genauen Eckkoordinaten des Gebäudeteils der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.</p> <p>Gegenüber den restlichen Gebäudeteilen bestehen keine Bedenken.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.“</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergibt sich ein Änderungsbedarf.</p> <p>Die Planungen zum Hochhaus wurden der Luftfahrtbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 33.3 - Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz -) am 02.08.2021 erneut per Email zur Abstimmung vorgelegt. Nach Abstimmung mit der Luftfahrtbehörde wird ein Hinweis auf die Gesetzeslage in die Hinweise der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und in die Begründung aufgenommen. Darüber hinaus erfolgt die Einzelfallprüfung im Rahmen der Baugenehmigung für den Hochpunkt (Hochhaus) im Teilbereich Nr. 652 A.</p> <p>In den Textlichen Festsetzungen werden unter Punkt V Nr. 10 Hinweise zum Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt am Main und auf den Genehmigungsvorbehalt durch die Luftfahrtbehörde auf Baugenehmigungsebene eingefügt.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

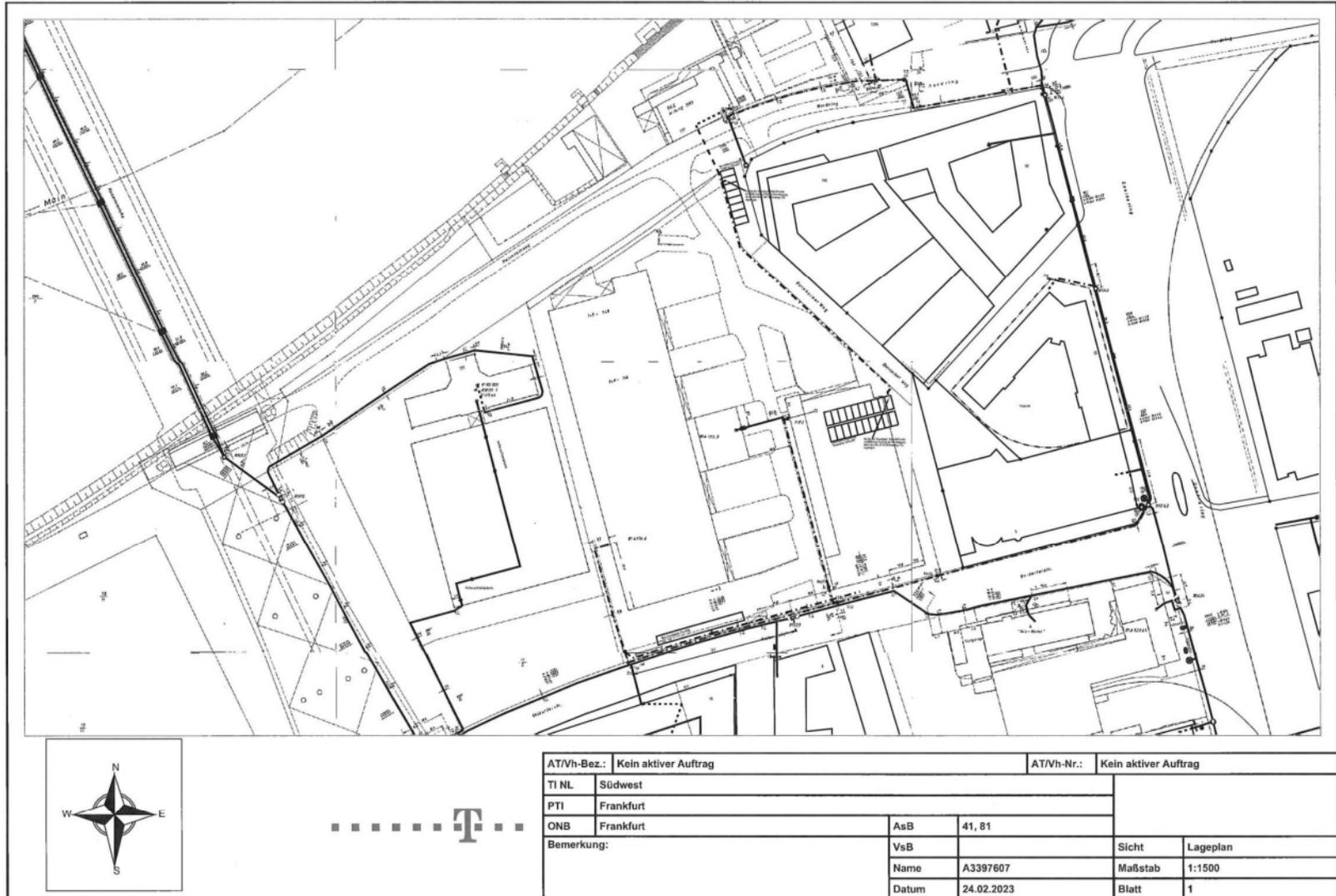
			<p><i>Die Begründung wird unter Punkt I Nr. 7 um Aussagen zur Gesetzeslage in Bezug auf die Belange des Verkehrsflughafens Frankfurt am Main ergänzt.</i></p> <p><i>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</i></p>		
015 Deutsche Telekom Technik GmbH	27.02.2023	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Ihr Schreiben haben wir am 15.02.2023 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:</p> <p>Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse- der Telekom. (s. Anlage Lageplan). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Erschließung:</p> <p>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS(g)telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bestehende Nutzung im Plangebiet wird aufgegeben. Die vorgebrachten Hinweise (Verlauf der Telekommunikationslinien) sind auf Ebene der Ausführungsplanung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>Wir machen darauf aufmerksam:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Das aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert.</p>				
--	--	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

Anlage



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest				
PTI	Frankfurt				
ONB	Frankfurt		AsB	41, 81	
Bemerkung:			VsB		Sicht
			Name	A3397607	Lageplan
			Datum	24.02.2023	Maßstab
					1:1500
					Blatt
					1

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

<p>019 Die Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Wiesbaden</p>	<p>31.03.2023</p>	<p>zu der o.g. Bauleitplanung erheben wir</p> <p>I. <u>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u></p> <p>I.1) Anbauverbot/Anbaubeschränkung (§ 9 FStrG)</p> <p>Bei Planungen zur Bebauung autobahnnaher Bereiche sind die Festlegungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Längs der BAB 661 dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der 40 Meter-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nicht errichtet werden. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird nicht zugestimmt. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie denen unter Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festlegungen genannten Stellplätzen und Garagen. - Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. - Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus ist keine Regelung durch Festsetzungen erforderlich. Die vorgebrachten Hinweise werden an den künftigen Bauherren weitergeleitet und im Zusammenhang mit dem Bauantragsverfahren beurteilt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>II. <u>Fachliche Stellungnahme</u></p> <p>II a) Beabsichtigte eigene Planungen</p> <p>Für die BAB 661 ist gemäß Bundesverkehrswegeplan, im Streckenabschnitt westlich des Geltungsbereiches, ein Ausbau auf 6 Fahrstreifen („Weiterer Bedarf mit Planungsrecht“) vorgesehen. Eine konkrete Planung für das Ausbauprojekt liegt hier noch nicht vor:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A661-G30-HE-T2-HE/A661-G30-HE-T2-HE.html</p>			
		<p>II b) Sonstige fachliche Stellungnahme</p> <p>Die Ausweisung des Gebietes erfolgt in Kenntnis der von den BAB 661 ausgehenden Emissionen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der BAB 661 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Flächen bestehen.</p> <p>Vorstehende Stellungnahme wurde in Abstimmung mit dem Fernstraßen-Bundesamt (FBA) erstellt. Vom FBA erhalten Sie daher keine gesonderte Stellungnahme.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
030 Fraport AG	15.03.2023	<p>Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG.</p> <p>Das Gebiet liegt innerhalb des Anflugsektors im Umkreis von 10 Kilometern bis 15 Kilometern Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt 1. Die zulässige Höhe beträgt 100 Meter (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt 1 der Start- und Landeflächen von 100 müNN) (§12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 b) LuftVG).</p> <p>Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen. Sofern die angegebene Höhe nicht überschritten wird, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich zudem im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Tag-</p> <p>Schutzzone 2, in der Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen.</p> <p>Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist die Gesetzeslage bereits berücksichtigt. Darüber hinaus ist im Städtebaulichen Vertrag die Beteiligung der zuständigen Luftfahrtbehörde zum Zwecke der Einzelfallprüfung im Rahmen des Bauantragsverfahrens des Hochhausteils verankert.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.			
035 HessenARCHÄOLOGIE	20.04.2023	<p>Grundsätzlich verweisen wir zunächst auf die Stellungnahme zum vorhergehenden B-Plan-Verfahren Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“ vom 27.05.2021 und dem Schriftverkehr (Email) mit dem Planungsbüro Planquadrat PartG mbB im Nachgang dazu, auf den aktualisierten Passagen zum Denkmalschutz (Bodendenkmäler) im vorgelegten B-Plan-Verfahren zurückgehen (S. 14 Pkt. V.2 1-3 der textlichen Festsetzungen im B-Plan).</p> <p>Daher werden gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Der Punkt V.2.3 sollte in der Formulierung jedoch wie folgt angepasst werden:</p> <p>„... Art und Umfang der Auflagen zur Genehmigung festgelegt. Die auftretenden Befunde und Funde sind im Rahmen einer archäologischen Untersuchung zu dokumentieren und zu bergen. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Außenstelle Darmstadt der hessenArchäologie im Vorfeld abzustimmen.“</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Offenbach zur Kenntnis.</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmal-schutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Ergänzung zu Archäologischen Bodendenkmälern unter Punkt V.2.3 wird entsprechend der Stellungnahme in den Hinweisen redaktionell angepasst.</p> <p>In den Hinweisen wird unter Punkt V Nr. 2.3 die Formulierung zu Archäologischen Bodendenkmälern redaktionell ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		X
098 Polizeipräsidium Südosthessen	28.02.2023	<p>Zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren nehmen wir aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention wie folgt Stellung:</p> <p>Wir verweisen auf die in unserer Stellungnahme vom 11.06.21 zum B-Plan 652 „Kaiserlei Nordost“ übermittelten Empfehlungen und möchten ergänzend dazu auf den nachfolgenden Punkt hinweisen:</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>Im Plangebiet werden Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Zur Förderung der sozialen Kontrolle, insbesondere außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, empfehlen wir daher, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -inhaberinnen und Betriebsleiter und -leiterinnen allgemein zuzulassen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Gewerbegebiet sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise und betriebsgebunden zulässig. Wohnnutzung widerspricht zudem dem Ziel Z3.4.3-3 der Raumordnung. Mit dem Ausschluss wird auf die Lärmvorbelastung des Plangebiets durch die Autobahn BAB 661, die benachbarten Gewerbe- und Industriestandorte diesseits und jenseits des Mains sowie auf den Lärmschutzbereich des Frankfurter Flughafens reagiert.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
[Hinweis: Die folgenden kursiv geschriebenen Abwägungsvorschläge wurden bereits im Rahmen der vorgehenden Verfahrensschritte für Teilbereich Nr. 652					

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

A wie folgt beschlossen.]			
11.06.2021	<p>„zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren nehmen wir aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die geplanten Nutzungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Wir möchten allerdings bereits in dieser frühen Planungsphase einige grundsätzliche Hinweise geben und empfehlen die Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte bei der Entwicklung des Plangebiets. Gerne beraten wir Sie auch detailliert im weiteren Prozess oder bei der Entwurfsplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	
	<p>Aspekte der städtebaulichen Kriminalprävention</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>Im o.g. Bebauungsplan sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Solche Gebiete unterliegen in aller Regel außerhalb der Geschäftszeiten einer geringen sozialen Kontrolle.</p> <p>Wir würden daher die Kombination der Büronutzung mit einem Hotelbetrieb befürworten, da hierdurch eine gewisse Sozialkontrolle auch außerhalb der allgemeinen Geschäftszeiten anderer Gewerbeeinrichtungen zu erwarten sein dürfte.</p> <p>Hinsichtlich der beabsichtigten Einrichtung von Grün- und Freiflächen sowie eines Spielplatzes weisen wir daraufhin, dass dies außerhalb der Geschäftszeiten evtl. Personen (z.B. Jugendliche) anziehen könnte, die diese Flächen als Aufenthaltsbereiche/Treffpunkte mit möglichen negativen Begleiterscheinungen (z.B. Vandalismus/Vermüllung) nutzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Teilbereich Nr. 652 A:</u></p> <p>Im Teilbereich Nr. 652 A sind Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Begleitend zum Angebotsbebauungsplan dieses Teilbereichs gibt es einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor des Baugrundstücks. Es besteht Einigkeit darüber, dass dort kein Beherbergungsbetrieb realisiert werden soll.</p> <p>Dies entspricht zudem der Sicherung und Stärkung des Gesamtstandorts „Kaiserlei“ für Handels- und Dienstleistungsfunktionen gemäß Aufstellungsbeschluss. Im nordwestlichen Teil des Kaiserleigebiets bestehen bereits einige Beherbergungsbetriebe. Eine unzulässige Häufung (im Sinne des § 15 BauNVO) soll dementsprechend vermieden werden.</p> <p>[...]</p> <p>Die Unterhaltung und Sicherung der öffentlichen Freiflächen vor Fremdnutzung und Vandalismus ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Die Hinweise werden an die entsprechenden Stellen in der Stadt Offenbach, die für die Errichtung und Unterhaltung zuständig sind, weitergegeben und auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	
	<p><u>Freiflächen</u></p> <p>Hinsichtlich der Freiflächengestaltung (Zuwegung/Spielplatz/Grünfläche/Parkfläche für Kraftfahrzeuge) wird eine überschaubare Anlage unter Berücksichtigung von Sichtachsen/Sichtbeziehungen empfohlen, sodass die Wegführung jederzeit eindeutig erkennbar ist und möglichst keine Nischen entstehen, die als Versteckmöglichkeiten genutzt werden können. Dies sollte</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise werden an die künftigen Bauherren und / oder entsprechenden Stellen in der Stadt Offenbach weitergeleitet und auf Ebene der Ausführungsplanung unter Abwägung anderer Belange nach Möglichkeit berücksichtigt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund</p>	

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>auch im Hinblick auf Bepflanzungen beachtet werden.</p> <p>Ebenso sollte auf eine ausreichende Beleuchtung geachtet werden. Es wird empfohlen, die Beleuchtung so zu planen, dass sich Lichtkegel überschneiden und somit keine dunklen Zwischenräume entstehen (Gleichmäßigkeit). Durch eine gut geplante Außenbeleuchtung an Gebäuden kann zudem das Entdeckungsrisiko für mögliche Straftäter erhöht werden.</p> <p>In Bezug auf die geplanten Freiflächen wird empfohlen, auf eine Möblierung mit vandalismusresistenten Materialien Wert zu legen.</p> <p>Eine klare Abgrenzung (Zonierung) privater Bereiche von öffentlichen Flächen wird empfohlen.</p> <p><u>Parkflächen / Fahrradabstellplätze</u></p> <p>Durchbrochene Fassadenelemente bei Parkhäusern bieten Tageslichteinfall und erhöhen die Einsehbarkeit. Hinweisschilder und Markierungen, die der Orientierung dienen, Notrufeinrichtungen und eine ausreichende Beleuchtung sind in Parkhäusern und Tiefgaragen ebenfalls sinnvoll.</p> <p>Bei Tiefgaragen empfiehlt es sich auch auf eine gute Einsehbarkeit und Beleuchtung der Zufahrtsbereiche zu achten.</p> <p>Es wird empfohlen, Fahrradabstellplätze und oberirdische Parkflächen in gut einsehbaren Bereichen zu installieren und geeignete An- bzw. Einschlussmöglichkeiten für Fahrräder (z.B. fest verankerte Metallbügel, Fahrradkäfige oder spezielle Fahrradkeller) vorzusehen.</p> <p><u>Zufahrtsschutz</u></p> <p>Es wird weiterhin empfohlen, mögliche Aufenthaltsflächen (z.B. Sitzgelegenheiten oder Spielflächen) außerhalb des direkten Einwirkungsbereichs anfahrender Kraftfahrzeuge zu legen und ggf. stadtbildverträgliche (geprüfte und zertifizierte) bauliche Maßnahmen des Zufahrtsschutzes (z.B. spezielle Pflanzkübel etc.) zu berücksichtigen.</p> <p>Auch andere Stellen mit Publikumsverkehr (z.B. Eingangs- oder Aufenthaltsbereiche) sollten möglichst außerhalb des direkten Einwirkungsbereichs von Kraftfahrzeugen, welche mit hoher Geschwindigkeit anfahren können, eingeplant oder wie oben beschrieben geschützt werden.</p> <p>Bei der Planung solcher Maßnahmen sind jedoch entsprechende Berechnungen unter Einbeziehung weiterer wichtiger Punkte erforderlich. Hierzu empfehlen wir die Beauftragung eines entsprechend qualifizierten Fachplaners.</p>	<p>der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
--	---	---	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

Nebenanlagen

Zaunanlagen, Pflanzen oder Anbauten sollten potentiellen Straftätern möglichst keinen Sichtschutz oder Aufstiegs-/Übersteighilfen bieten.

Gebäude

Für Gebäude im Plangebiet empfehlen sich verglaste und gut beleuchtete Eingangsbereiche. Insgesamt sollte auch in Gebäuden auf eine klare Wegeführung und gute Orientierungsmöglichkeiten (z.B. Hinweisschilder, farbliche Markierungen) geachtet werden.

Eine helle Beleuchtung mit ausreichend dimensionierten Schaltzeiten in öffentlichen/halb-öffentlichen Bereichen ist ebenfalls zu empfehlen.

Verglaste Aufzüge ermöglichen eine gute Einsehbarkeit. In Gebäuden sollte auf eine Ausstattung mit widerstandsfähigen Materialien, bspw. in Aufzügen und bei der Beleuchtung, geachtet werden.

Der Zutrittskontrolle sollte bei Gewerbebetrieben ebenfalls Beachtung geschenkt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Einrichtung einer Pförtnerloge (Concierge) zu empfehlen.

Ein Zutrittsmanagementsystem gewährleistet bspw., dass nur berechtigte Personen Zutritt erhalten. Mit dem System kann jeder definierten Nutzergruppe die passende Zutrittsberechtigung für bestimmte Bereiche zu bestimmten Zeiten erteilt werden. Zudem ist eine Protokollierung möglich.

Bei Verlust eines Zutrittsmediums (z.B. Transponder) kann dieses einfach gesperrt werden, ohne einen Zylindertausch erforderlich zu machen.

Einbruchschutz

Zur Vermeidung von Einbruchdelikten wird die Ausstattung der Gebäude im Plangebiet in gefährdeten Objektbereichen mit geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen gern. DIN EN 1627 (i. d. R. ab RC 2; für bestimmte Gewerbebereiche ggf. auch höher) als mechanischer Grundschutz empfohlen. Dies bietet sich bspw. für Außentüren oder Türen zu gewerblichen Einrichtungen sowie für ebenerdig gelegene Fensterelemente an. Auch für Fensterelemente mit vorgelagerten Standflächen in oberen Stockwerken, die durch Aufsteigen oder Übersteigen erreichbar sind, sind einbruchhemmende Elemente zu empfehlen.

Für Türen, bei denen eine manuelle Verriegelung nicht gewährleistet werden

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>kann oder nicht zulässig ist, bietet sich zudem eine Ausstattung mit selbstverriegelnden Antipanikschlössern an. Dies sollte jedoch nur mit Genehmigung der Brandschutz- sowie der Baubehörde erfolgen.</p> <p>Bei geprüften einbruchhemmenden Neuelementen nach DIN EN 1627 mit einer Panikfunktion muss eine Zulassung als Fluchttür bereits in der Prüfung der Einbruchhemmung berücksichtigt worden sein. Darüber hinaus muss bei diesen Elementen auch die Angriffsseite, insbesondere in Bezug auf die hierdurch außenliegenden Bänder, als Einsatzkriterium einbezogen werden. Aufgrund der sog. "Panikfunktion" ist bei Fluchttüren, bei denen auf Verglasungen nicht verzichtet werden kann, auf verglaste Füllungen mit Polycarbonateinlagen zu achten.</p> <p>Für Personaleingangstüren empfiehlt sich eine Ausstattung mit Sperrbügeln zur Anwesenheitssicherung, Türspionen und (Video-) Gegensprechanlagen.</p> <p>Unter Umständen ist die Installation elektronischer Überwachungstechnik in verschiedenen Gebäudeteilen sinnvoll.</p> <p>Für eine detaillierte Beratung zum Einbruchschutz stehen wir im weiteren Planungsprozess gerne zur Verfügung.</p> <p><u>Instandhaltung</u></p> <p>Auf die Pflege und Sauberkeit der Anlage sollte Wert gelegt werden. Hierzu empfiehlt es sich, eine ausreichende Anzahl von vandalismusresistenten Müllbehältern aufzustellen, den Grünschnitt und die zeitnahe Beseitigung von Beschädigungen oder Verschmutzungen zu gewährleisten.</p>				
	<p><u>Allgemeine Hinweise</u></p> <p>Diese Stellungnahme enthält zum Teil allgemeine, nicht abschließende Empfehlungen der Städtebaulichen Kriminalprävention.</p> <p>Weitergehende Informationen sind auch im Internet unter www.polizei-beratung.de (Städtebauliche Kriminalprävention) zu finden.</p> <p>Brandschutzrechtliche, bauaufsichtliche und ähnliche Bestimmungen/Vorschriften sowie Vorgaben des Denkmalschutzes wurden nicht berücksichtigt und sind mit den hierfür zuständigen Dienststellen abzustimmen.</p> <p>Die vorgeschlagenen Sicherungsmaßnahmen müssen mit dem vorhandenen oder zukünftigen Flucht-, Rettungs- und Brandschutzkonzept abgestimmt werden, da die Empfehlungen, insbesondere im Bereich von Flucht-/Ret-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Brandschutzkonzept ist Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen und wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens von den zuständigen Fachstellen geprüft.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>tungswegen, Notausgängen sowie Brandschutzeinrichtungen, mit den Forderungen der vorstehend aufgeführten Bestimmungen/Vorschriften kollidieren können.</p> <p>Daher sollte die jeweils zuständige Behörde/Stelle rechtzeitig gehört werden.</p>			
099 RP Darmstadt	03.04.2023	<p>I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</p> <p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:</p> <p>1. Dezernat III 31.1 - Regionalplanung und Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</p> <p>Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Bestand sowie in einer gewerblichen Baufläche, Bestand.</p> <p>Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Der grundsätzliche Einzelhandelsausschluss bzw. die Beschränkung auf die Selbstvermarktung wird zudem ausdrücklich begrüßt. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt</p> <p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser, Bodenschutz Ost</p> <p>a. Grundwasser</p> <p>Die Belange „Grundwasser“ wurden in Kap. 17 der Begründung zum Bebauungsplan und im Wasserkonzept ausreichend berücksichtigt. Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens ist eine weitere Konkretisierung erforderlich. Grundwasserschutz: Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet. Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

b. Nachsorgender Bodenschutz/Verdachtsflächen

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in den Altstandorten, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen folgende Eintragungen im Umfeld des Planungsgebiets (westlich davon) vor:

Nr.	Altis-Nr.	Lagebezeichnung	Status der Fläche	Aktenzeichen RPAU-F
1	413.000.010-001.026	Goethering 58	Altstandort-Nachsorge abgeschlossen	IV/F-41.1-100i-0894
2	413.000.010-002.414	Goethering 60	Altstandort-Adresse/Lage überprüft	Kein Vorgang (ehem. Tankstelle)
3	413.000.014-000.003	Goethering 62	Altstandort-Adresse/Lage überprüft	Kein Vorgang
4	413.000.010-002.812	Goethering 66	Altstandort-Adresse/Lage überprüft	Kein Vorgang
5	413.000.000-000.011	Nordring 144	Sanierung/Sicherung abgeschlossen	IV/F-41.1-100i-0843, (Teerfabrik Lang)
6	413.000.010-003.199	Nordring 144-148	Altstandort-Adresse/Lage überprüft	Kein Vorgang
7	413.000.010-001.841	Nordring 150	Adresse/Lage überprüft (Ortsbesichtigung negativ)	Kein Vorgang

Aus Sicht des Bodenschutzes ist die Fläche Nr. 5 mit der Altflächennummer 413.000.000-000.011, Nordring 144, Altlast ehem. Teerfabrik Lang, maßgeblich relevant für den B- Plan. Die Flächen Nr. 4 und 6 beziehen sich ebenfalls auf diese Fläche. Hier erfolgt eine dauerhafte Grundwassersanierung durch ein Funnel & Gate-System sowie eine regelmäßige Abschöpfung der Teerölphase. Dies ist in den B-Plan-Unterlagen dargestellt. Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung usw.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753). Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind

Der Anregung wird gefolgt.

Die Formulierung der Kennzeichnung zu Altlasten wird ergänzt. Die sonstigen Maßnahmen, die die Anlage beschädigen oder die Zugänglichkeit einschränken könnten, werden beispielhaft durch das Überfahren mit schwerem Baugerät präzisiert. Im Städtebaulichen Vertrag wird verankert, dass im Rahmen des Bauantrags der Nachweis (bspw. durch Grundwassermodellierung) erbracht wird, dass die vorhandene Grundwasserströmung nicht behindert wird.

Die Kennzeichnungen werden unter Punkt III Nr. 1.2 um eine beispielhafte Maßnahme redaktionell ergänzt und unter Punkt V Nr. 13.3 wird ein Hinweis zur Grundwasserströmung aufgenommen.

Die Begründung wird unter Nr. 7.4.2 bezüglich der Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz redaktionell ergänzt.

Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

X X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen. Wesentliche Belange des nachsorgenden Bodenschutzes im Bereich der angrenzenden Altlast: Baumaßnahmen mit Eingriff in den Boden und das Grundwasser sind grundsätzlich mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 als zuständiger Oberer Bodenschutzbehörde zuvor abzustimmen. Die Bebauung hat so zu erfolgen, dass eine Beschädigung der Altlastensicherungsanlage (Funnel & Gate-Anlage) ausgeschlossen werden kann. Die Vorgaben für die Schutzzone entlang der Sicherungsanlage sind zu beachten. Im Rahmen einer Bebauung ist dies insbesondere bei einer Grundwasserhaltung sowie bei der Einbindung von Baukörpern in das Grundwasser zu berücksichtigen. Die im Nordosten des Plangebiets tangierte Schutzzone, ist von Bebauung, tiefwurzelnden Pflanzen und sonstigen Maßnahmen, die die Funnel & Gate- Anlage beschädigen oder die Zugänglichkeit einschränken könnten, freizuhalten. Die hier vorhandene Dichtwand darf nicht mit schwerem Baugerät überfahren werden. (Anm, Letzteres ist im B-Plan ergänzend noch festzusetzen). Die Bebauung darf die im Bereich der Funnel & Gate-Anlage vorhandene Grundwasserströmung, z. B. durch eine tiefe Unterkellerung, nicht behindern. Dies ist im Rahmen der Bebauung, z. B. mittels einer Grundwassermodellierung, gutachtlich nachzuweisen. Die vorhandenen Grundwassermessstellen müssen grundsätzlich erhalten bzw. in die Bebauung integriert werden. Ein dauerhafter befahrbarer Zugang zu der Sicherungsanlage und den Grundwassermessstellen ist zu gewährleisten. Der Erhalt bzw. die Versetzung von vorhandenen Grundwassermessstellen ist im Einzelfall zu prüfen und mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 abzustimmen.</p>			
		<p>c. Vorsorgender Bodenschutz und Kompensation</p> <p>Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 14. Juni 2021 zum Bebauungsplan Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“ dargelegt, ist erkennbar, dass der überplante städtische Bereich bereits weitgehend versiegelt und bebaut ist. Der vorsorgende Bodenschutz und ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen können im Wesentlichen nur für bisher unbebaute oder nur eingeschränkt bebaute Grundstücke zum Tragen kommen. Für diese ist noch folgendes zu beachten: Vorsorgender Bodenschutz: In Kapitel 3.1 wurde ist das Schutzgut Boden ausführlich betrachtet. Bei der Bearbeitung soll die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ verwendet werden, die detaillierte Informationen und Prüfkataloge enthält. Kompensation: Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Um-welt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland- Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 -Gz.: III 8 - 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen (https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgen-der-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung).</p>			
		<p>2. Dezernat IV/F 41.2 - Oberflächengewässer</p> <p>Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ im Stadtgebiet Offenbach keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte</p> <p>Aus der Sicht des Dezernates 41.3 bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ im Stadtgebiet der Stadt Offenbach am Main keine Bedenken. Hinweise: Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig. Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis. Ich empfehle (auf freiwilliger Basis) bei Anträgen auf Niederschlagswassereinleitung, die parallele Betrachtung nach Merkblatt DWA-M 153 und der Arbeits-/Merkblattreihe DWA-A/M-102 vorzunehmen. Bis vertiefte Erfahrungen bei der Anwendung der Arbeits-/Merkblattreihe DWA-A/M-102 vorliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich höhere Anforderungen durch die Anwendung der Arbeits-/Merkblattreihe DWA-A/M-102 ergeben werden. Derzeit ist nicht bekannt, inwieweit mit der Einführung der Arbeits-/Merkblattreihe DWA-A/M-102 in Hessen auch Regelungen zu Nach-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>forderungen im Bestand getroffen werden. Mithin bietet die parallele Berechnung bei neuen Einleitanträgen die Möglichkeit, bereits heute den sich ergebenden Nachrüstungsbedarf abzuschätzen und eventuell jetzt schon zu berücksichtigen. Die bisherige Bewertung nach DWA-Merkblatt M 153 bleibt jedoch gemäß den derzeitigen ministeriellen Vorgaben weiterhin obligat.</p>			
		<p>4. Dezernat IV/F 42.1 Abfallwirtschaft Ost</p> <p>Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 652 A in 63067 Offenbach. Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu separieren und zu entsorgen. Das Merkblatt ist unter https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf zu erhalten. Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zum 01. August 2023 werden die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) abgelöst. Daher gelten für mineralische Ersatzbaustoffe ab dem 01. August 2023 die in der ErsatzbaustoffV genannten Grenzwerte- und Orientierungswerte (Materialwerte).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>5. Dezernat IV/F 43.1 -Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)</p> <p>Es ist beabsichtigt folgende Baumaßnahmen vorzunehmen: Mit dem Bebauungsplan Nr. 652 A "Kaiserlei Nordost; Hochhaus" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um mit der Errichtung eines Hochpunktes am Städteingang einen repräsentativen Wirtschafts- und Gewerbestandort mit Büro- und Dienstleistungsfunktion für die Stadt Offenbach zu generieren. Ziel der Planung ist die Baurechtsschaffung für einen Hochhausstandort mit gewerblicher Nutzung sowie die Sicherung einer Teilfläche einer öffentlichen Grün- und Freifläche. Zudem sollen die Art der baulichen Nutzung gesteuert, die Handels- und Dienstleistungsfunktion gesichert und gestärkt sowie die Ziele des Vergnügungstättenkonzeptes umgesetzt werden. Innerhalb des Plangebietes sind alle Arten von Wohnungen sowie Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Daher sind keine Anforderungen an die Nachtruhe in Ansatz zu bringen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten von der Firma KOHNEN Berater & Ingenieure GMBH & CO. KG, Stand 04.11.2022 erstellt, welches zu folgenden Ergebnissen kommt. Im Plangebiet liegt eine hohe Lärmbelastung, vor</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung hinsichtlich schallschutztechnischer Anforderungen an Außenbauteile ist mit den bereits getroffenen Festsetzungen genüge getan.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>allem durch den vorhandenen Straßenverkehr vor. Der notwendige Schallschutz im Inneren der Aufenthaltsräume des Hochhauses kann bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes durch eine entsprechende schalltechnische Ausbildung der Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume erreicht werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um den Einbau von Schallschutzfenstern. Im Bebauungsplan ist daher eine Festsetzung zu treffen, dass die Außenbauteile der jeweiligen Aufenthaltsräume nach den Anforderungen der maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag zu dimensionieren sind. Dabei sind die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet ohne die Berücksichtigung einer Bebauung innerhalb des Plangebietes zu ermitteln. Aber es sollte im Bebauungsplan zusätzlich festgesetzt werden, dass es bei der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO zulässig ist, unter Berücksichtigung der Bebauung auf dem jeweiligen Baufeld und einer zu diesem Zeitpunkt bereits vorhandenen Bebauung zwischen den Verkehrswegen und den gewerblichen Nutzungen sowie der beantragten Bebauung, die dann zu erwartenden geringeren Geräuscheinwirkungen am beantragten Bauvorhaben zu ermitteln und die Schallschutzmaßnahmen entsprechend anzupassen. Bei Einhaltung der notwendigen schalltechnischen Ausbildungen der Außenbauteile bestehen gegen die beabsichtigten Planungen aus hiesiger Sicht keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Allgemein: Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: komabwasserffm@rpda.hessen.de gebeten.</p>				
	<p>III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden</p> <p>1. Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht</p> <p>Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des FILNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaube-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>triebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.</p>			
		<p>IV. Abteilung V – Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</p> <p>1. Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren)</p> <p>Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>C. Hinweise</p> <p>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdr@rpd.hessen.de. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde der Kampfmittelräumdienst beteiligt. Aus der damaligen Stellungnahme wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan überführt. Eine weitere Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes wurde daher für nicht erforderlich erachtet.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
105 SOH Stadtwerke Offenbach Holding GmbH	28.03.2023	<p>wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 15.02.2023 und äußern uns seitens der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH wie folgt:</p> <p>1. Die zu errichtenden Stellplätze sollten in den Abendstunden und an den Wochenenden öffentlich nutzbar sein, um den Bedarf an Stellplätzen bei</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Im Städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor im Rahmen des zu erarbeitenden Mobilitätskonzepts zur Prüfung der Möglichkeit einer teilöffentlichen</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>Veranstaltungen zu decken.</p>	<p>Nutzung.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>2. Weder im Bebauungsplan noch im Verkehrsgutachten findet sich ein Hinweis darauf, dass die zukünftige Erschließung der Liegenschaften Hafen 2/Robert Johnson/Hellas/Wiking berücksichtigt wurden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten Bestandsnutzungen sind bei der Betrachtung der anliegenden Verkehrsmengen des angrenzenden Straßennetzes berücksichtigt worden. Durch den Bebauungsplan Nr. 652 A ist die Erschließung der Liegenschaften nicht betroffen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
111 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main	28.02.2023	<p>Zu o.g. B-Planentwurf nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. Geltungsbereich</u></p> <p>Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes liegt in Höhe ca. Main-km 39,0 bis ca. Main-km 39,5 auf der linken Uferseite und hat einen Abstand zur Uferlinie der Bundeswasserstraße von etwa 30 m.</p> <p><u>2. Immissionen</u></p> <p>Durch den derzeitigen und künftigen Verkehr auf der Bundeswasserstraße Main, auch bei Nacht, können die Schallplanungsrichtpegel (Immissionsgrenzwerte) überschritten werden.</p> <p><u>3. Bundeswasserstraße Main</u></p> <p>Die Auswirkung, die aus Betrieb und Unterhaltung der unmittelbar neben dem Planungsgebiet verlaufenden Bundeswasserstraße Main auf das Planungsgebiet ausgehenden Einflüsse, sind entschädigungslos zu dulden</p> <p><u>4. Beleuchtungsanlagen</u></p> <p>Anlagen aller Art im Planungsgebiet dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendungen, Spiegelungen oder anders Irre führen oder behindern</p> <p><u>5. Oberflächenentwässerung</u></p> <p>Das Entwässerungskonzept führt auf Seite 28 aus, dass das überschüssige</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wird bereits unter Punkt V Nr. 5 darauf verwiesen, dass durch die Regelungen des Bebauungsplans nicht die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Planfeststellung und Plangenehmigung entfällt.</p> <p><u>Zur Klarstellung:</u></p> <p>Im Schallgutachten wurde der Schiffsverkehr berücksichtigt, auch für den Nachtzeitraum.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		Niederschlagswasser in den Main eingeleitet werden soll. Nach ersten Berechnungen handelt es sich hier um ca. 189 l/s bei einem 5-jährigen Regenereignis. Die Ausführung der Einleitung ist mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main (WSA) abzustimmen. Für die privatrechtliche Inanspruchnahme der WSA-Fläche ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages erforderlich.			
112 Zweckverband Wasserversorgung Offenbach	29.03.2023	mit dem Schreiben nimmt der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach – ZWO – Stellung zum oben genannten Schreiben. Im angegebenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 2) befinden sich Leitungen der Wasserversorgung des ZWO. Die Lage der Trinkwasserbestandsleitungen sind dem beigefügten Bestandsplan (Anlage 1) zu entnehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
		Grundsätzliche Hinweise Für die detaillierte Planung der Umgestaltung der Straßenoberflächen und des Straßenuntergrundes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sind im Bezug der dort vorhandenen Trinkwasserleitungen grundsätzlich die Forderungen der jeweils gültigen - Technischen Regeln des DVGW – Regelwerks und die - Trinkwassersatzung für das Versorgungsgebiet der Stadt Offenbach am Main zu beachten und zugrunde zu legen. <u>Inbesondere ist zu beachten:</u> Bei Einsatz von Bohrpfählen oder Spundwänden ist der lichte und lotrechte parallele Abstand bis zur Wasserleitung mit mindestens 4 m einzuhalten. Zusätzlich fordert der ZWO, um eine Beschädigung der Leitung durch mögliche Erschütterungen durch Eindrehen oder Einschlagen der Elemente Bohrpfähle/Spundwände auszuschließen, ein Baugrundgutachten, welches die Ausstrahlung der Erschütterungslinie im Erdreich darstellt und dokumentiert, dass eine Beschädigung der Trinkwasserleitung ausgeschlossen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise werden an den künftigen Bauherren weitergeleitet und auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt. In den Städtebaulichen Vertrag wird der Hinweis auf das Erfordernis eines Baugrundgutachtens aufgenommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
		Bäume und Bauten: Für den gesamten Bebauungsplan gilt: Der lichte Abstand von bestehenden Trinkwasserleitungen zu Bauten, Fundamenten oder Bäumen ist so groß zu wählen, dass eine Schutzstreifenbreite nach DVGW-Regelwerk W 400 -1 gewährleistet ist. Die Trinkwasserleitung liegt hierbei mittig im Schutzstreifen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise werden an den künftigen Bauherren weitergeleitet und auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>Bei geringerem Abstand sind besondere Maßnahmen erforderlich. Diese sind mit dem ZWO vor Baubeginn abzustimmen.</p> <p>Der lichte und lotrechte parallele Abstand von Einbauten mit Fundament (z. B. Hochbord des Gehweges) muss mindestens 0,40 m von der Wasserleitung zum Fundament betragen.</p> <p>Sollten aufgrund von geplanten Baumstandorten bestehende Netzleitungsverlegungen notwendig sein, sind diese auf Kosten des Verursachers in die Straßenverkehrsflächen zu legen bzw. anzubinden.</p>			
		<p>Abstände zu Leitungen im Baubereich befindlichen Trinkwasserversorgungsanlagen:</p> <p>Bei hinzukommenden Leitungs-, Kanal- und Kabeltrassen oder sonstigen Bauwerken sollten folgende Abstände eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Parallelverlauf der hinzukommenden Anlage: 1,0 m - bei Kreuzung allgemein: 0,50 m <p>Bei Engpässen sind die Abstände gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400 und der DIN 19630 nicht zu unterschreiten. Es sind dann in Abstimmung mit dem ZWO ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz der Versorgungseinrichtung zu treffen.</p> <p>Sollte die genaue Lage der Leitungstrassen auf Grund fehlender Maßangaben in den übergebenen Plänen nicht einwandfrei vor Ort feststellbar sein, sind unter Aufsicht des ZWO Suchschachtungen per Hand zu graben.</p> <p>Die Kosten hierfür sind ebenso, wie für notwendige Leitungssicherungen und Umliegungen vom Bauherrn zu übernehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise werden an den künftigen Bauherren weitergeleitet und auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>Löschwasserversorgung:</p> <p>Für den Brandschutz ist der Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan der Stadt Offenbach zu berücksichtigen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>Versorgungssicherheit:</p> <p>Das Bestandsgebäude im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans 652A ist über eine Anschlussleitung an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Aus dem Wasserkonzept und der Begründung zum Bebauungsplan geht ein prognostizierter Trinkwasserbedarf von 5.743 m³/a hervor. Diese Menge stellt keine wesentliche Veränderung im beschriebenen Bereich dar und kann</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Städtebaulichen Vertrag sind der ermittelte Wasserbedarf und die Zusicherung von Wassersparmaßnahmen aufgenommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>über das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus gehende Mengen können durch den ZWO nicht garantiert werden. Die Gesamtbilanz der möglichen entnehmbaren Wassermengen im Leitungsnetz der Stadt Offenbach hängt ganz wesentlich vom jahreszeitlich bedingten Gesamtbedarf aller am Leitungsnetz angeschlossenen Verbraucher ab.</p> <p>Der ZWO begrüßt ausdrücklich die beschriebenen Wassersparmaßnahmen und das Regenwasserkonzept. Eine Zusicherung, dass Wassersparmaßnahmen bei Bau und Betrieb der Gebäude umgesetzt werden, soll, wie beschrieben, im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan festgeschrieben werden.</p> <p>Der Wasserbedarf, der den menschlichen Gebrauch im engeren Sinne übersteigt (z.B. Grünflächenbewässerung) kann nicht durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gedeckt werden.</p>				
--	--	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

Anlage 2



Trinkwasser Bestand, Hausanschluss

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 002 Amprion GmbH, 28.02.2023
- 003 Amt für Bodenmanagement Heppenheim, 28.02.2022
- 009 Bundeswehr, 16.02.2023
- 012 Deutsche Bahn AG, 23.03.2023
- 016 Deutscher Wetterdienst DWD, 04.04.2023
- 022 Eisenbahn-Bundesamt, 20.02.2023
- 028 Fernstraßen-Bundesamt, 16.02.2023
- 033 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, 29.03.2023
- 036 Hessenforst, 03.04.2023
- 039 Hessisches Landeskriminalamt, 21.02.2023
- 040 Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss -, 28.03.2023
- 041 Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main, 31.03.2023
- 042 IHK Offenbach am Main, 29.03.2023
- 047 Kreis Offenbach - Kreisausschuss, 20.02.2023
- 048 Kreishandwerkerschaft, 29.03.2023
- 050 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH), 20.03.2023
- 052 Landessportbund Hessen e.V., 29.03.2023
- 095 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, 09.03.2023
- 100 Regionalverband FrankfurtRheinMain, 28.03.2023
- 101 RMV, 21.02.2023
- 106 TenneT TSO GmbH, 23.02.2023
- 107 terranets bw GmbH, 17.02.2023
- 110 Vodafone GmbH, 31.03.2023

Ohne Rücklauf:

- 001 Agentur für Arbeit
- 006 Bischöfliches Ordinariat Mainz
- 007 Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
- 008 Bund für Umwelt und Naturschutz
- 010 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 011 CSG GmbH (Deutsche Post real estate Germany GmbH)
- 014 Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen e.V.
- 017 Deutsches Rotes Kreuz
- 018 Diakonisches Werk für Frankfurt und Offenbach
- 020 Die Heilsarmee
- 021 ESO Eigenbetrieb Stadt Offenbach a.M.

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

- 023 EVO Energieversorgung Offenbach
- 024 ENO Energienetze Offenbach
- 025 Ev. Kirche in Hessen und Nassau
- 026 Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Frankfurt
- 027 Evangelisch-Methodistische Kirche
- 029 Finanzamt Offenbach-Stadt
- 031 Freireligiöse Gemeinde
- 032 Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten
- 034 Hessen Mobil
- 037 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- 038 Hessischer Rundfunk
- 043 Jüdische Gemeinde Offenbach
- 044 Katholische Kirchen
- 045 Katholisches Bistum der Altkatholiken in Deutschland
- 046 Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage Physical Facilities
- 049 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- 051 Landesjagdverband Hessen e. V.
- 092 NABU Naturschutzbund Deutschland
- 093 Nahverkehr in Offenbach GmbH
- 094 Neuapostolische Kirche Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
- 096 Oberbürgermeister der Stadt Offenbach
- 097 Offenbacher Verkehrsbetriebe
- 102 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- 103 Staatliche Technische Überwachung Hessen (TÜH)
- 104 Staatliches Schulamt für die Stadt Offenbach Main
- 109 Verband Hessischer Fischer e.V.

NACHBARGEMEINDEN

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 057 Stadt Obertshausen, 31.03.2023
- 058 Stadt Neu-Isenburg, 09.03.2023

Ohne Rücklauf:

- 053 Stadt Dreieich
- 054 Stadt Maintal
- 055 Stadt Mühlheim
- 056 Stadt Heusenstamm
- 059 Stadt Frankfurt am Main

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

STÄDTISCHE ÄMTER

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
071 Magistrat der Stadt Ofenbach – Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz	03.04.2023	<p>Zu dem o.a. Entwurf des B-Plans 652 A und den benannten Unterlagen geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Die Belange von Natur und Landschaft werden durch den BPlan 652 A in vielfacher Hinsicht berührt. Da es sich um eine Überplanung einer bereits größtenteils versiegelten Fläche handelt, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind jedoch folgende Änderungen und Hinweise notwendig, um die Entwicklung des Standortes natur- und landschaftsverträglich zu gestalten und zu einer ökologischen Aufwertung beizutragen.</p> <p>Textliche Festsetzungen</p> <p><u>Kap. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</u></p> <p><u>Zu 5.3 Tiefgaragen und 8.3 TG-Begrünung</u></p> <p>Die festgesetzte Pflanzsubstratauflage auf der TG von mindestens 80 cm (Gewerbe) bzw. 120 cm (Park) unter Pkt. 8.3 wird begrüßt. Darüber hinaus schlagen wir vor, die zulässige TG-Unterbauung der privaten Grünfläche „Park“ so zu begrenzen, so dass dort auch Großbäume 1. Ordnung Entwicklungsmöglichkeiten auf Standorten mit natürlichem Bodenanschluss haben. Damit kann der gemäß Pkt. 12.3 notwendige 30%-Anteil an Gehölzfläche in der Parkfläche auch mit charakteristischen Auengehölzen wie Gemeine Esche, Silberweide, Schwarz-Pappel, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Schwarz-Erle oder Ulmen, hergestellt werden, die fast alle über 1,20 m tief wurzeln.</p> <p>Dasselbe gilt für die „Anbaufreie Zone 40 m“ zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Grünfläche „Abstandsgrün BAB 661“. Auch dort sollte die TG-Unterbaubarkeit so begrenzt werden, dass eine Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung als Eingrünung entlang des öffentlichen Weges auf dem Baugrundstück umgesetzt werden kann. Eine Verkleinerung der TG-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die „Autobahn GmbH“ hat in ihrer Stellungnahme unter Bezug auf das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Offenlage zum Bebauungsplanvorentwurf die Unterbaubarkeit innerhalb des 40m-Streifens parallel zur Autobahn für nicht zulässig erklärt. Somit ist innerhalb des 40m-Streifens keine Unterbauung durch eine Tiefgarage mehr möglich. Aus diesem Grund muss die Möglichkeit bestehen, die nordöstliche Grundstücksfläche durch eine Tiefgarage unterbauen zu können.</p> <p>Über die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Grundfläche bis zu einem Wert von max. 10.000 m² (siehe Festsetzung I Nr. 2.1.1) ist im Umkehrschluss ein Grundstücksanteil von rund 20% mit Bodenanschluss gesichert. Dies entspricht einer Fläche von 2.129 m². Ein Teil der Fläche von rund 250 m² ist der Vorgartenbereich, der gemäß Festsetzungen (siehe Festsetzung I Nr. 5.3) nicht unterbaut werden darf. Die restliche Fläche mit Bodenanschluss für Bäume 1. Ordnung bietet sich im Bereich der anbaufreien Zonen der Bundesautobahn 661 an, da hier eine Bebauung ausgeschlossen ist.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt gesondert auf der privaten Grünfläche „Park“ einen Bereich von mindestens 3 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Grünflächen, der nicht mit einer Tiefgarage unterbaut werden darf. Der Mindestanteil entspricht einem Flächenanteil von 25% der Parkfläche mit Bodenanschluss. Eine Erhöhung des Anteils ist zulässig und entwurfsabhängig.</p> <p>Damit werden auf der Gewerbefläche und der privaten Grünfläche „Park“ ausreichend Flächen mit Bodenanschluss für Großbäume 1. Ordnung angeboten.</p> <p>Wegen bestehender Grünstrukturen wird von einer konkreten Verortung von Bäumen abgesehen. Anpflanzfestsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>Unterbauung trägt außerdem der unter 12.4 festgesetzten Begrünungsmöglichkeit Rechnung: demnach die Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung auf privaten Grundstücksflächen nur außerhalb von TG-Unterbauung zulässig ist.</p> <p>Wir schlagen vor, die vorhandene Reihe von Säulen-Eichen auf der öffentlichen Grünfläche mit einer zweiten Baumreihe in Säulenform auf dem privaten Grundstück zu ergänzen.</p> <p><u>Begründung:</u> Eine wirksame Eingrünung des Hochhausstandortes durch hochwüchsige Großbäume I. Ordnung hat an dieser für Freizeit und Erholung relevanten öffentlichen Grünverbindung sowie an der Schifffahrtsstraße des Mains einen besonders hohen Stellenwert. Die Anpflanzung von typischen Gehölzen der Hartholzauze trägt außerdem zu einer landschaftsgerechten Entwicklung des Landschaftsbildes am Mainufer bei. Siehe auch Umweltbericht, S. 31, 41 u. 45, wo auf die hohe Bedeutung des Orts- und Landschaftsbildes am nördlichen und westlichen Plangebietsrand verwiesen wird.</p>	<p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
		<p><u>Zu 7 Grünflächen</u></p> <p>Die textlichen Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen unter 7.1 „Abstandsgrün BAB 661“ und 7.2 „Gehölzschutzstreifen Mainufer“ werden begrüßt, ebenso die Festsetzung der „Privaten Grünfläche Park“ unter 7.3 (bisher „Gewerbliche Baufläche mit Pflanzgebot“).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
		<p><u>Zu 8.5 Maßnahmen zum Artenschutz</u></p> <p>8.5.1 Die Festsetzungen werden begrüßt. Es sollte eine weitere Vermeidungsmaßnahme aufgenommen und den anderen vorangestellt werden:</p> <p>Neuer V 1: Baumschutzmaßnahmen</p> <p>Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen fachgerecht zu schützen. Die Durchführung der Schutzmaßnahmen muss durch eine Ökologische Baubegleitung kontrolliert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Städtebaulichen Vertrag wird der Investor bereits dazu verpflichtet, die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Offenbach zu beachten. Zudem wird eine Umweltbaubegleitung unter den „Hinweisen“ (V Nr. 11) im Bebauungsplan empfohlen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
		<p><u>Zu 8.5.2 Minderungsmaßnahmen</u></p> <p><u>Vorbemerkung:</u> Der folgende textliche Änderungsvorschlag basiert auf aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen. Die Erweiterung um die Tiergruppe Fledermäuse ist notwendig, da diese streng geschützten Tierarten laut einer Fachstudie ebenfalls durch vertikale Glasfassaden erheblich beeinträchtigt bzw. getötet werden, und das Anprallrisiko im Umfeld des Landschaftsraums</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Städtebaulichen Vertrag ist eine Verpflichtung zur Erstellung eines Artenschutz-Fachkonzepts zur Minimierung des Anprallrisikos für Vögel und Fledermäuse im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren enthalten.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>Mains als wichtigem Nahrungsgebiet erhöht ist. Die Angabe von m²- Glasflächengröße kann nicht mehr pauschal gemacht werden, da das Risiko im Einzelfall von weiteren Faktoren (Umgebung, Exposition, Beleuchtung) abhängt und nur gutachterlich eingeschätzt werden kann. Wir empfehlen darüber hinaus den Pkt. 8.5.5 Insekten- und vogelfreundliche Beleuchtung direkt im Anschluss als Pkt. 8.5.3 anzuordnen, da es ein Zusammenwirken zwischen Glas und Licht bzgl. der Minderungsmaßnahmen gibt.</p> <p>Als Neuformulierung schlagen wir deshalb vor:</p> <p><u>Minimierung Anprallrisiko für Vögel und Fledermäuse</u></p> <p>Zur Vermeidung von Vogelschlag und des Anpralls von Fledermäusen an vertikalen Glasflächen oder spiegelnden Fassadenteilen (auch an Brüstungen, Durchgängen, Treppenhäusern, Dachaufbauten usw.) und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist ein Fachkonzept zur Minimierung des Tötungsrisikos zu erarbeiten. Das Konzept ist durch einen Artenschutzexperten auf Grundlage des aktuellen Stands von Wissenschaft und Technik zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Als aktuelle Fachgrundlagen zum Zeitpunkt der TÖB-Beteiligung gelten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fachinformation der LAG VSW- Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, Beschluss 21/01; (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm).- Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizer. Vogelwarte, Sempach 2022 (https://vogelglas.vogelwarte.ch/))- Fachartikel „Glasfassaden - Fallen für Fledermäuse“, Max-Planck-Gesellschaft 10.12.2021; https://www.mpg.de/11464675/glas-fledermaeuse sowie dort zitierte Studie Stefan Greif u.a.; Acoustic mirrors as sensory traps for bats. Science; 8 September, 2017 <p>Grundsätzlich gilt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Großflächige vertikale Glasoberflächen oder spiegelnde Fassadenteile sind möglichst zu vermeiden oder in ihrer Flächengröße zu begrenzen;- Bei allen Glasflächen ist reflexionsarmes Glas (Außenreflexionsgrad max. 15 %) zu verwenden;- Über-Eck-Verglasungen und Durchsichten (zwischen gegenüberliegenden Fenstern) sind zu vermeiden;- Bei Glasflächen mit signifikant erhöhtem Tötungsrisiko sind hochwirksame Markierungen oder strukturiertes Glas (z.B. mattiert, sandge-			
--	--	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

strahlt) oder vorgelagerte feste Konstruktionen (Rankgitter, Außenlamellen) zu verwenden. Vogelsilhouetten, UV-Markierungen (Markierungen, die nur im UV-Bereich sichtbar sind) oder getöntes/ gefärbtes Gals sind nach aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen nachweislich nicht geeignet.

- Künstliche Quartiere und Nistelemente sind nur in Bereichen mit geringem Schlagrisiko anzubringen.
- Außenbeleuchtung des Gebäudes ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Innenbeleuchtung, die stark nach außen strahlt ist, abzudunkeln (z.B. Vorhänge, Rollläden) oder mindestens in der zweiten Nachthälfte ab 22 Uhr bis Tagesanbruch abzuschalten.

Fachliche Begründung:

Vögel sind nicht in der Lage, durchsichtige und den Himmel oder die Landschaft spiegelnde Glasflächen als Hindernisse zu erkennen. Nach aktuellen Erkenntnissen (Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten - Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben v. 19.02.2021) sterben jährlich zwischen 5-10% der gesamten Vogelpopulation Deutschlands durch Kollision mit Glasflächen. Das sind nach aktueller Vermutung allein in Deutschland mehr als 100 Millionen schwerverletzte und tote Vögel. Laut einer neueren Fachinformation des Max-Planck-Instituts für Ornithologie sind auch Fledermäuse davon betroffen. Sie orientieren sich durch ihre Echoortung akustisch und können glatte, unstrukturierte Glasscheiben meist nicht oder zu spät als Hindernisse erkennen, wodurch sie bei schnellem Anflug ebenfalls sterben.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tieren der besonders geschützten Arten zu töten sowie wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören;

Verglaste Gebäudefassaden stellen im Zusammenspiel mit der Gebäudehöhe, der Nähe zum Gehölzbestand im Umfeld (Uferpromenade, geplanter Nordkap-Park) und der unmittelbaren Lage am Main (Zugvogelroute, Nahrungsgebiet für Vögel und Fledermäuse) eine Gefahr v.a. für dort lebende und durchziehende Vögel und Fledermäuse dar. Ohne geeignete Schutzmaßnahmen würde in Kauf genommen werden, dass eine voraussichtlich hohe Zahl an Vögeln und Fledermäusen also besonders und streng geschützter Arten mit den Glasscheiben kollidiert und verendet.

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für lokale Populationen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kann ohne geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogel- und Fledermausschlag an den Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Ein besonderes Kollisionsrisiko betrifft Zugvögel. Diese werden nach aktuellen Erkenntnissen in ihrem Verhalten und ihrer Rastplatzwahl großräumig von beleuchteten Ballungsräumen beeinflusst bzw. angezogen. Insbesondere locken dabei Hochhäuser, die ihre Umgebung deutlich überragen, „Zugvögel in ähnlicher Weise an wie Leuchttürme an der Küste oder beleuchtete Bohrseln“ (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2019). Zu berücksichtigen sind bei Abschätzung der Populationsgrößen, der Schadwirkung durch Vogelschlag am Gebäude und deren Auswirkung auf die Populationen auch der starke Rückgang von Brutpaaren bei vielen, teilweise bereits gefährdeten Vogelarten v.a. aufgrund des massiv reduzierten Insektenvorkommens und des Verlusts geeigneter Lebensräume.</p> <p>Innenbeleuchtung auch niedriger Bauwerke kann zu den Vogelzugzeiten rasende Zugvögel anlocken, die dann an Glasscheiben verunglücken. Auch diese Beleuchtung ist abzdunkeln und/oder in der 2. Nachthälfte abzuschalten.</p> <p>Dieser Sachverhalt der erhöhten Mortalität durch Glasfassaden sowie der Notwendigkeit eines Fachkonzeptes gegen Vogelschlag wird auch im Artenschutzgutachten, ab S. 28 Rechnung getragen. Die oben erhobenen Anforderungen folgen im Grundsatz den artenschutzgutachterlichen Empfehlungen und wurden aktualisiert.</p>				
	<p>Zu 8.5.3 Nisthilfen an Neubauten</p> <p>Bitte ersetzen bzw. ergänzen:</p> <p>Es sind bauseitig (...), mindestens 1 Kasten pro 20 m Fassadenlänge, (...) und bei Verlust zu ersetzen. Zusätzlich sind an der Hochhausfassade zum Main (N-Seite, NO, NW) pro 20 m Gebäudehöhe je ein Mauersegelmistkasten mit drei Bruthöhlen bzw. drei Einzelquartiere in die Fassade zu integrieren und dauerhaft funktionstüchtig zu halten.</p> <p><u>Begründung:</u> siehe Umweltbericht S. 22 - 25 u. 38, wo auf die hohe Bedeutung des Umfeldes für Brutvögel bzw. Nahrungsgäste verwiesen wird, die durch die Bebauung des Gesamtareals Lebensraumstrukturen verlieren. Siehe auch Artenschutzgutachten, S. 2, in dem die „hohe Wertigkeit der Gebäude für die Avifauna“ festgestellt wird. Darin wird ebenso die Plausibilität hergestellt, dass</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planungshinweise des Artenschutzgutachtens zur ökologischen Aufwertung sind bereits in den textlichen Festsetzungen unter A 8.5.4 mit der Integration von Nisthilfen an Neubauten berücksichtigt. Im Städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor zur Errichtung der festgesetzten Nisthilfen. Die Verortung der Nisthilfen ist Regelungsgegenstand der Ausführungsplanung. Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>dem Verlust an vorhandenen Lebensraumpotenzial für „Vögel mit ungünstigem Erhaltungszustand in Hessen“ (Mauersegler, Haussperling u.a.) im gesamten Umfeld durch künstliche Habitate für gebäudebrütende Arten entgegengewirkt werden kann und soll. Auch wenn an den Bestandsgebäuden im Bereich des verkleinerten B-Plan-Gebiets 652A keine aktuellen Funde nachgewiesen werden konnten. Beide Bewertungsgrundlagen wurden durch die UNB als plausibel bewertet. In der Folge ist bei jeder Neubebauung im Untersuchungsraum die Förderung der Arten durch künstliche Quartierschaffung notwendig, um den allgemeinen Rückgang an heimischer Biodiversität und der besonderen lokalen Bedeutung Rechnung zu tragen.</p>				
		<p>Zu 8.5.5 Insekten- und vogelfreundliche Beleuchtung</p> <p>Die Festsetzungen werden begrüßt, der Punkt sollte allerdings direkt unter 8.5.2 angeordnet werden (Begründung siehe oben).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung zur insekten- und vogelfreundlichen Beleuchtung wird textlich unverändert nachfolgend zu Punkt I Nr. 8.5.2 angeordnet. Die Anpassung ist redaktioneller Art.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zur insekten- und vogelfreundlichen Beleuchtung, bislang Punkt I Nr. 8.5.5 der textlichen Festsetzungen, werden nun als Punkt I Nr. 8.5.3 aufgeführt. Die nachfolgenden Festsetzungen, bisher Punkte 8.5.3 und 8.5.4, werden zu den Punkten 8.5.4 und 8.5.5.</p> <p>In der Planbegründung wird unter Nr. 21.8.5 Maßnahmen zum Artenschutz die Begründung zur „Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung“ nach „Minimierung Vogelschlag“ angeordnet. Die nachfolgenden Begründungen in der Planbegründung werden entsprechend um jeweils einen Punkt in ihrer Abfolge angepasst.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	X	X	
		<p><u>Zu 12 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u></p> <p>Wir schlagen folgende Ergänzung als Vorbemerkung vor Pkt. 12.1 vor:</p> <p>Für alle Neupflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen und auf den privaten Freiflächen, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, bzw. auf der Teilfläche des Parks gilt: es dürfen keine gebietsfremden invasiven Arten eingebracht oder angepflanzt werden, die sich in Flächen außerhalb der Flurstücke/Baugrundstücke ausbreiten können und dort erheblich nachteilige Aus-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für Neupflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen ist die Stadt Offenbach zuständig. Für die privaten Freiflächen, die an die öffentlichen Grünflächen angrenzen, verpflichtet sich der Investor im Städtebaulichen Vertrag, keine gebietsfremden invasiven Arten anzupflanzen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>wirkungen auf die Biodiversität oder die damit verbundenen Ökosystemdienstleistungen bewirken können. Dazu zählen z. B. Götterbaum, Bastard-Pappel, Schwarznuss, Weidenblatt-Akazie, Späte Traubenkirsche, Essigbaum, Staudenknöteriche, Drüsiges Springkraut, Bärenklau- Arten, Bambus-Arten, Pampas-Gras, Japanischer Hopfen, Ballon-Wein, Durchwachsener Knöterich. Die Pflanzpläne sind grundsätzlich an dieser Maßgabe auszurichten und die entsprechenden Pflanzenarten auszuschließen.</p> <p><u>Begründung:</u> Das B-Plan-Gebiet grenzt an den Landschaftsraum des Mains und an die öffentliche Grünfläche (Abstandsgrün zur BAB 661), die beide im planungsrechtlichen Außenbereich liegen. Zur Erhaltung der heimischen Biodiversität und ihrer Ökosystemdienstleistungen sowie zur Verhinderung von Florenverfälschung ist es notwendig, Natur und Landschaft im Außenbereich vor dem Eindringen der als invasiv eingeschätzten Arten zu schützen. Die Arten sind in der sog. Unionsliste geführt, die regelmäßig aktualisiert wird. Weitere Informationen zu naturschutzfachlicher Invasivitätsbewertung der Arten sind unter https://www.bfn.de/gebietsfremde-und-invasive-arten zu finden.</p>			
		<p>Zu 12.2 Öffentliche Grünfläche „Gehölzschutzstreifen Mainufer“</p> <p>Hier sollten in Ergänzung der Bestandsbäume (Apfel, Mirabelle) und in Hinblick auf die dort verlaufende Apfelweinroute auch Wildobst-Arten in die Pflanzliste aufgenommen werden, z. B. Speierling, Apfeldorn.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Pflanzliste II (Vorschlagsliste) unter Ziff. VI Pflanzliste wird um Wildobst-Arten ergänzt, da Wildobst nicht nur im Bereich der öffentlichen Grünflächen „Gehölzschutzstreifen“ sondern auch im Bereich der Grundstücksfreiflächen und der anderen Grünflächen in Frage kommt.</p> <p>Die Pflanzliste (Vorschlagsliste) wird unter Punkt VI Nr. 2 um Wildobst-Arten ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	X	
		<p>Kap. II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</p> <p><u>Zu 2 Gestaltung von Einfriedungen</u></p> <p>2.1 Bitte den Satz ergänzen: Eine Verkleidung der Zäune durch Folien, Gewebe, Plastik- oder Holzbauteile sowie andere blickdichte Materialien ist nicht zulässig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Ausdruck „offene“ Einfriedung impliziert diese Aussage bereits.</p> <p>In der Begründung wird erläuternd zur Festsetzung von offenen Metallzäunen ergänzt, dass diese Festsetzung Folien, Gewebe, Plastik- oder Holzbauteile ausschließt.</p> <p>Die Begründung wird unter Nr. 22.2 ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>2.2 Diesen Satz ersetzen durch: Bei allen baulichen Einfriedungen ist ein 0,10 m hoher Bodenabstand offen zu halten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere (Igel, Käfer, Eidechsen usw.) zu gewährleisten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung II 2.2 impliziert diese Aussage bereits. In der Begründung wird erläuternd ergänzt, dass die Festsetzung der Durchgängigkeit für Kleintiere (Igel, Käfer, Eidechsen usw.) dient. Die Begründung wird unter Nr. 22.2 ergänzt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		X
		<p><u>Zu 5 Hinweisschilder und Werbeanlagen</u> Bitte unter 5.3 ergänzen: in der „privaten Grünfläche-Park“ sind Hinweisschilder und Werbeanlagen nicht zulässig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinweisschilder und Werbeanlagen sind bauliche Anlagen, die gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan in der „privaten Grünfläche-Park“ nicht zulässig sind. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>Kap. V Hinweise Bitte anstelle Aufzählung unter 1 Örtliches Satzungsrecht diesen zusätzlichen Punkt ergänzen: Baumschutz 1. Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs ist die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Offenbach am Main“ (Grünschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. 2. Die DIN 18920 „Baumschutz auf Baustellen“ ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis V beinhaltet die Aussage unter Punkt 1 bereits. Die Beachtung der DIN 18920 wird in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>Kap. IV/ Pflanzliste Zu 1 Pflanzliste I- Generell verwendbare Bäume 1. Ordnung, hochwüchsig Bitte ergänzen: Ulmenarten (Ulmus glabra, U. laevis); Zu 2 Pflanzenliste II... Bitte ergänzen: Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Apfeldorn (Crataegus crusgallii), Baum- Felsenbirne (Amelanchier arborea), Zieräpfel (Malus in Sorten); Wildobst-Sorten Zu 4 Pflanzenliste Sträucher</p>	<p>Die Anregung wird gefolgt. Die Pflanzlisten werden entsprechend der Stellungnahme jeweils ergänzt. In den textlichen Festsetzungen werden unter Punkt VI Arten in den Pflanzlisten ergänzt bzw. angepasst. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	X	

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>Bitte ergänzen: Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) und Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) beide geschnitten als Heckenpflanze, Schneeball (<i>Viburnum</i>) in Arten und Sorten,</p> <p>Zu 5 Pflanzliste Kletterpflanzen</p> <p>Bitte streichen: Efeu (<i>Hedera helix</i>), da erstarke Tendenz zu Ausbreitung hat und in den angrenzenden Landschaftsraum eindringen kann;</p> <p>Bitte ergänzen; Geißblatt-Arten (<i>Lonicera caprifolium</i> und <i>L. periclymenum</i>),</p>			
	<p>Umweltbericht (Entwurfsstand 16.01.2023)</p> <p>S. 13: Umweltbezogene Zielsetzung Nr. 6 Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, Art der Berücksichtigung: Bitte ergänzen, dass unter den textlichen Festsetzungen ein Verbot von invasiven und sich stark ausbreitenden Pflanzen bei Neupflanzungen zum Schutz der heimischen Biodiversität erfolgt und zwingend beachtet werden muss.</p> <p>Nr. 8: Bitte ergänzen, dass zur landschaftsgerechten Einbindung die Pflanzung von charakteristischen Gehölzarten der Auen gemäß Pflanzliste 1 Bäume beachtet werden muss. Siehe auch textliche Festsetzungen unter Pkt. 5.3 u. 8.3 Gehölzvorschlag für TG-Bepflanzung.</p> <p>S. 50. Der Satz „Für Kletterpflanzen werden laut FLL-Richtlinie“ ist zu vervollständigen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>S. 9 Nr. 6 (nicht Seite 13): Für Neupflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen ist die Stadt Offenbach zuständig. Für die privaten Freiflächen verpflichtet sich der Investor im Städtebaulichen Vertrag, keine gebietsfremden invasiven Arten anzupflanzen.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.</p> <p>S. 9 Nr. 8 (nicht Seite 13): Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. S. 50: Der fehlende Teil des Satzes wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		X
	<p>Artenschutzgutachten</p> <p>Das Gutachten wird als plausibel bewertet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
	<p>Untere Wasserbehörde (UWB)</p> <p>Der Aufstellung des Bebauungsplanes in dieser Form wird aus wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zugestimmt.</p> <p><u>Wasserkonzept. Stand 16.01.2023</u></p> <p>Die Angaben zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) sind fachlich nicht nachvollziehbar, weil Datengrundlagen und Berechnungsgrundlagen nicht aufgeführt wurden. Dadurch sind die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen nicht nachvollziehbar und können von uns zum jetzigen Zeitpunkt nicht anerkannt werden (siehe spätere Ausführung). Die Berechnung des MHGW erfolgt in der Praxis anhand von Grundwasserständen, welche an Grundwassermessstellen registriert wurden. Anhand welcher Messstellen und welcher</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es hat am 03.05.2023 ein Abstimmungstermin zwischen der Unteren Wasserbehörde Offenbach (UWB) und dem Planungsbüro Umweltplanung Bullermann und Schneble stattgefunden. Der Gesprächsvermerk wird den Stellungnahmen beigelegt (siehe Anlage zur Stellungnahme Nr. 071).</p> <p>Es konnte einvernehmlich festgestellt werden, dass die Ausführungen im vorliegenden Wasserkonzept eine optimale Lösung bzgl. der Anforderungen an eine Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet darstellen. Das Wasserkonzept muss nicht modifiziert werden und es kann der Planung aus wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Gründen</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>Ganglinien der MHGW berechnet wurde, stellt das Konzept nicht dar, genauso der Zweck des Verweises auf [R4]. Des Weiteren ist zu begründen, warum ein deutlich höheres MHGW empfohlen wird.</p> <p>Die o. g. Annahme führt zwangsläufig dazu, dass die angegebenen Flurabstände zur Geländeoberkante nicht belastbar sind. Abschließend ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass das Konzept zudem nicht auf die künftigen und planmäßigen Geländehöhen eingeht.</p> <p>Der Hinweis auf die Beeinflussung des Grundwasserpegels durch Hochwasserereignisse ist zielführend, jedoch nicht bemessungsrelevant. Wir bitten dies entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die nachfolgend genannten Randbedingungen lehnen wir ab. Der erste Punkt wurde bereits im ersten Absatz erläutert. Den zweiten Punkt lehnen wir ebenfalls ab, weil eine vollständige Bebauung im Widerspruch zu geltenden Gesetzen steht (Wasserhaushaltsgesetz, Hessisches Wassergesetz, Niederschlagswassersatzung). Es besteht durch den B-Plan keine Pflicht, die Grundstücksfläche komplett zu bebauen/zu unterbauen.</p> <p><i>3.2 Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet</i></p> <p><i>Folgende Randbedingungen in dem Plangebiet sind maßgebend für die Entwicklung des vorliegenden Regenwasserkonzeptes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>geringer Grundwasserflurabstand; zudem kann der Wasserspiegel des Mains variieren und in Hochwasserzeiten auch über dem Bemessungswasserstand MHGW liegen</i> • <i>fast vollständige Ausnutzung der Grundstücksfläche durch Bebauung mit Gebäude, Nebenanlagen und Tiefgarage, Flächen mit Bodenanschluss für oberflächige entwässerungs- technische Versickerungsanlagen entsprechend nicht ausreichend</i> • <i>nahegelegene Ableitungsmöglichkeiten für Niederschlagsabflüsse in den Main</i> <p>Wir schlagen vor, die Unterbauung mit einer Tiefgarage zu reduzieren und Alternativen zu prüfen (z. B. Mobilitätskonzept, 2. UG oder Teilunterbringungen oberhalb des UG). Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten und Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung wird verwiesen (§§ 5 und 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).</p>	<p>zugestimmt werden.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
--	--	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>Diesbezüglich muss das Konzept überarbeitet werden, um den wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden.</p> <p>Dem Kapitel 2.6. ist zu entnehmen, dass bei orientierenden und aktuellen Untersuchungen keine altlastenrelevanten Schadstoffbelastungen festgestellt wurden. In Kapitel 3.2. wird jedoch aufgeführt, dass u. a. aufgrund umfangreicher Belastungen des Bodens im direkten Umfeld eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung nicht möglich sei. Wir bitten diesen Widerspruch aufzulösen.</p> <p>Des Weiteren ist dem Konzept zu entnehmen, dass es Abstimmungen mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSA) gab. Wir bemängeln, dass mit der UWB keinerlei Abstimmungen hinsichtlich der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser stattfanden. Der Kontakt zur UWB ist dem Auftragnehmer bekannt. Grundsätzlich empfehlen wir eine frühzeitige Beteiligung der UWB, um zu Beginn der Planung zielführend die unterschiedlichen Belange und Anforderungen berücksichtigen zu können.</p> <p>Bis zur Klärung des Sachverhalts des Umgangs mit der geltenden Bewirtschaftungspflicht (Satzung über den dezentralen und nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser in der Stadt Offenbach am Main (Niederschlagswassersatzung - NiWaS) wird auf eine weitere Prüfung des Konzeptes in der vorliegenden Form verzichtet.</p>			
		<p><u>Planzeichnung, Stand 16.01.2023</u></p> <p>In Bezug auf die bereits festgestellten Sachverhalte werden auch die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen kritisch gesehen. Die Kennzeichnung "vernässungsgefährdeter Bereich" sehen wir als nicht zu treffend an. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Punkt 16 BauGB (Flächen für die Wasserwirtschaft usw.) sind in Abstimmung mit der UWB zu treffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß Stellungnahme des RP Darmstadt am 14.06.2021 (frühzeitige Beteiligung) sind Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet wurde mit ein und zwei Metern bestätigt (siehe Gesprächsnotiz mit der UWB vom 03.05.2023, siehe 071 Umweltamt Offenbach - UWB), somit ist das gesamte Plangebiet weiterhin als vernässungsgefährdetes Gebiet zu kennzeichnen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p><u>Textliche Festsetzungen, Stand 16.01.2023</u></p> <p>Eine Festlegung entsprechender Festsetzungen kann aus oben aufgeführten Gründen nicht erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden die bestehenden, versiegelten Flächen in der öffentlichen Grünfläche „Abstandsgrün BAB 661“ gesichert. Der Flächenanteil der Wege und Zufahrten liegt im Bestand schon bei rund 32%. Im</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>Festsetzung 7.1.: Eine Befestigung der Grünfläche von bis zu 35 % wird kritisch gesehen. Warum können Wegeverbindungen entlang und auf der privaten Grundstücksgrenze nicht angelegt und mit einem Wegerecht versehen werden (siehe AXA-Gelände). Durch die Bearbeitung des Wasserkonzeptes ergeben sich hier neue Möglichkeiten, die Versiegelung der Grünfläche zu reduzieren bzw. zu vermeiden.</p>	<p>Städtebaulichen Vertrag ist der Rückbau der versiegelten, nunmehr privaten Grundstückszufahrt auf dem Flurstückstück 355/7 festgelegt. Es handelt sich um einen Versiegelungs-Maximalwert, der aufgrund der Eigentumsverhältnisse nach eigenen Vorgaben deutlich unterschritten werden kann.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>Vernässungsrelevante Fläche: Dem Umweltbericht (S. 27) ist zu entnehmen, dass extreme Hochwässer für diese Einstufung maßgebend sind. Die Sinnhaftigkeit der Einstufung ist zu überprüfen, da es sich zunächst nur um theoretische und nicht statistisch ermittelte Hochwasserereignisse (HQ200+ bis HQ1000) handelt. Wir bitten um Streichung des Passus, weil die vorhandenen Hochwasserschutzmaßnahmen auf max. HQ200 ausgelegt sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß Stellungnahme des RP Darmstadt am 14.06.2021 (frühzeitige Beteiligung) sind Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet wurde mit ein und zwei Metern bestätigt (siehe Gesprächsnotiz mit der UWB vom 03.05.2023, siehe 071 Umweltamt Offenbach - UWB), somit ist das gesamte Plangebiet weiterhin als vernässungsgefährdetes Gebiet zu kennzeichnen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p><u>Umweltbericht, Stand 16.01.2023</u></p> <p>Im Kapitel 2.1. Nr. 1 ist darzustellen, wie sich der Anteil der Fläche mit Bodenanschluss vor und nach der Zielsetzung verändert.</p> <p>Im Kapitel 2.1. Nr. 5 ist darzustellen, welche Maßnahmen im Rahmen der Überflutungsvorsorge in Anlehnung an die Starkregengefahrenkarten getroffen werden.</p> <p>Kapitel 2.1. Nr. 9 ist zu überarbeiten (siehe Ausführung oben).</p> <p>Gemeint sind im Kapitel 2.1. Nr. 10 natürliche Funktionen, Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen (siehe § 2 Abs. 2 BBodSchG). Wie werden diese berücksichtigt? Handelt es sich bei Tiefgaragen- und Dachbegrünungen nicht um technische Bauwerke ohne Bodenanschluss? Wird ein natürlicher oder künstlich zusammengesetzter Boden aufgebracht?</p> <p>Auf der Seite 16 wird erwähnt, dass die natürlichen Bodenfunktionen in großen Teilen nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt vorhanden sind. Diese Aussage ist nichtzutreffend (siehe § 2 Abs. 2 Punkt 1. b) und c) BBodSchG).</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>Altlasten / Bodenschutz</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zum vorsorgenden Bodenschutz unter V.12 werden sehr begrüßt. Punkt V.13.nachsorgender Bodenschutz sollte noch um einen Hinweis auf das Erfordernis einer bodengutachterlichen Begleitung, Untersuchungs-/Deklarationspflicht von Bodenaushub ergänzt werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Die unter III 1.1 bis 1.3 (Kennzeichnung) dokumentierten Festsetzungen zur Funnel & Gate-Anlage beziehen sich auf Regelungen, die vor allem für den Ursprunggeltungsbereich des B-Plans 652 maßgeblich sind. Das im Ursprunggeltungsbereich enthaltene, von der Teeröllinse belastete Flurstück 38/9 ragt mit wenigen Quadratmetern noch in das Plangebiet des B-Plans 652A hinein und soll Teil des Parks am Nordkap werden. Soweit Bodeneingriffe für die Bepflanzung des Parks erforderlich werden, besteht nach LAGA M20, TR Boden die Pflicht zur Untersuchung / Deklaration von ggf. anfallenden Bodenaushub. Daher sollte die Anlage des Parks bodengutachterlich begleitet werden.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p><u>Schallschutz:</u></p> <p>Für den B-Plan 652A wurde ein separates schalltechnisches Gutachten (datiert auf den 04.11.2022) durch das Büro Kohnen erstellt. Wie zu erwarten wurde der Straßenverkehr (insbesondere die A 661) als Hauptlärmquelle im Plangebiet identifiziert. Mit 80 dB (A) tagsüber wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete im Szenario mit Bebauung an den der BAB 661 zugewandten Fassaden um rund 15 dB (A) überschritten. An den dem Innenhof zugewandten Fassaden beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 54 und 67 d-B (A) tagsüber. Der Lärmkonflikt lässt sich durch den beabsichtigten Ausschluss von lärmsensiblen Nutzungen wie Wohnungen oder Beherbergungsbetriebe bzw. über Maßnahmen zum baulichen Schallschutz lösen. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen sind ausreichend. Wünschenswert wäre jedoch mittel- bis langfristig auch eine (verkehrs-)planerische Lösung. Im Rahmen der Lärmaktionsplanung sollte man sich bei der für die BAB zuständigen Autobahn GmbH um ein Lärmreduzierungskonzept für diesen Bereich einsetzen. Der Lärm durch das im Umfeld bestehende Gewerbe stellt laut Gutachten keinen Konflikt dar. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Tag bzw. den Maximalpegel werden sicher unterschritten. Wir stimmen dem Gutachter dahingehend zu, dass bzgl. Gewerbelärm bzw. auch Sportanlagenlärm keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die technischen Regeln der LAGA M20 bzw. der Ersatzbaustoffverordnung (ab 01.08.2023) sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen. Die Regelwerke beinhalten eine Verpflichtung zur bodengutachterlichen Begleitung sowie Untersuchungs-/Deklarationspflicht.</p> <p><u>Zur Klarstellung:</u></p> <p>Das Flurstück 38/9 ragt <u>nicht</u> in den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 652 A hinein, lediglich die Schutzzone des Funnel & Gate-Systems.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Baugesuches ist die Einhaltung der Lärmwerte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Zusätzlich ist in den Festsetzungen bereits ein Passus enthalten, demnach die Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der dann aktuellen Gegebenheiten (schallabschirmende Bebauung o.ä.) reduziert werden können.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>Auch, dass für die späteren lärmrelevanten Anlagen (Haustechnik, Tiefgarage, Anlagen für sportliche Zwecke) die derzeit noch nicht feststehen, im Rahmen der späteren Bauvorhaben auf der Basis der TA Lärm oder der 18.BImSchV nochmals nutzungsbezogene Immissionsprognosen vorzulegen sind. Ein Hinweis dazu sollte in den textlichen Festsetzungen ergänzt werden. Weitere Ergänzungen bzw. Änderungsbedarfe bestehen nicht.</p>				
	<p><u>Lichtimmissionen</u></p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen I. 8.5.5 Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung ein Hinweis mit der Bitte um entsprechende Berücksichtigung in einer weiteren textlichen Festsetzung: Die nächtliche Beleuchtung im Außenraum ist nicht nur aus Gründen des Insekten-/Vogelschutzes lichtimmissionsarm zu gestalten. Lichtimmissionen können gemäß § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz generell schädliche Umweltwirkungen entfalten und sind daher nach dem Stand der Technik zu vermeiden bzw. wenn unvermeidbar zu minimieren. Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) vom 08.10.2012 sind daher bei der Planung von Lichtenanlagen zu berücksichtigen. Soweit die Immissionsrichtwerte für die Raumaufhellung der Tabelle 1, S. 5 (als Maß dient die mittlere Beleuchtungsstärke) und der Immissionsrichtwert k für die maximal zulässige Blendung gemäß Tabelle 2, S. 9 eingehalten werden, können schädliche Umweltwirkungen sicher ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Festsetzung 8.5.5. ist dieser Forderung bereits Rechnung getragen. Zudem sind bei der Beleuchtung generelle Aspekte der sozialen Sicherheit und des Artenschutzes im Rahmen der Ausführungsplanung gegeneinander abzuwägen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
	<p>Klimaschutz / Klimaanpassung /Energie</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir einige Punkte, die im B-Plan aufgenommen werden, da sie als zeitgemäß betrachtet werden können. Dennoch gehen uns die Festsetzungen nicht weit genug, um den Herausforderungen gerecht zu werden.</p> <p>Textliche Festsetzungen (Kapitel I):</p> <p><u>7.2 Öffentliche Grünanlage „Gehölzschutzstreifen Mainufer“</u></p> <p>Wir empfehlen dringend, dass diese Grünanlage insofern qualifiziert wird, als dass sie einen wirksameren Schutz des Mainradwegs vor hohen Seitenwinden, die sich infolge der Kubatur und Lage des Hochhauses bilden (s. Anlage 5H), bildet. In Anlage 5H werden diese als „kleine“ Maßnahmen bezeichnet (Kapitel 5.2.2). „Große“ Maßnahmen sehen wir hierbei natürlich ebenfalls als bedeutender und gehören ebenfalls umgesetzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Windkomfortgutachten unterliegt noch kein konkreter Hochbauentwurf sondern der Hochhausstandort aus dem Rahmenplan Nordkap. Im Städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor zur Erstellung eines Windkomfortgutachtens auf Bauantragsebene (auf Basis der dann konkreten Hochhausplanung) sowie zur Berücksichtigung der daraus resultierenden Ergebnisse bei der Gestaltung des Baugenehmigungsantrags.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>Zu empfehlen ist ebenso, dass z. B. der nordwestliche, nicht bebaute Teil von GEe, der zwischen den Grünflächen liegt, im besten Fall ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern begrünt wird, da insbesondere an dieser Stelle hohe Windgeschwindigkeiten mit niedrigem Komfort zu erwarten ist. Hierfür müssten auch tiefer wurzelnde Bäume in Betracht gezogen werden.</p>				
	<p>8.2 Dachbegrünung</p> <p>Aus unserer Sicht ist die Festlegung auf mindestens 35 % Dachbegrünung deutlich zu wenig, auch wenn zusätzlich intensiv begrünte Dächer festgeschrieben werden. Wir empfehlen dringend, dass deutlich mehr Dachbegrünung festgeschrieben wird. Folgende Möglichkeiten sehen wir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle Dächer sind mindestens extensiv mit mindestens 10 cm Substratmächtigkeit komplett zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachaufbauten und Dachluken. - Die Dachflächen des mindestens 80 m hohen Gebäudeensembles können von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen werden, da dort mit höherem Aufwand eine Windsogsicherung eingebaut werden muss. - Dass mindestens 20 % als intensive Begrünung mit einer Mindestsubstratmächtigkeit von 20 cm vorgesehen ist, begrüßen wir. - „Photovoltaikanlagen sind immer in Kombination mit einer Dachbegrünung zu realisieren.“ Dies begrüßen wir ebenfalls, bitten jedoch um textliche Anpassung, sodass ggf. auftretender Klärungsbedarf ausgeschlossen wird. Wir sehen hier die Gefahr, dass Dachbegrünungen z. B. neben Photovoltaikanlagen auf demselben Dach platziert werden. Die positiven Effekte beider Nutzungen entstehen jedoch, wenn Dachbegrünungen insbesondere unterhalb der Photovoltaikanlagen gebaut werden. Daher schlagen wir folgende Anpassung vor: „Photovoltaikanlagen sind immer in Kombination mit einer Dachbegrünung zu realisieren. Es ist unter den Photovoltaikanlagen zu begrünen und die Photovoltaikanlagen sind aufzuständern.“ <p>Begründung: Im schlechtesten Fall werden nur 35 % der Dachflächen (hiervon 20 % intensiv = 7 % der gesamten Mindestfläche) begrünt. Dies ist zur Anpassung an die Folgen der Klimakrise, zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude, der zusätzlichen Effektivität der Photovoltaikanlagen und zur Signalwirkung, dass das Gebäude und der Wirtschaftsstandort als zeitgemäß und zukunftsorientiert wahrgenommen werden, aus unserer Sicht zu wenig. Hohe Investitionskosten amortisieren sich durch die Dachbegrünung (geringere</p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen regeln einen <u>Mindestbegrünungsanteil</u> für extensiv und intensiv begrünte Dachflächen. Die Bezugsfläche ist die gesamte Dachfläche, inklusive des späteren Hochhauses. Der relativ niedrige Mindestwert von 35% berücksichtigt die Möglichkeit, dass die Kubatur des Hochhauses sowie dessen bauliche Höhe keine Dachbegrünung zulassen. Ein höherer Grad an Dachbegrünung wird begrüßt und ist zulässig, aber entwurfsabhängig.</p> <p>Mit der Regelung, dass Photovoltaikanlagen zwingend mit Dachbegrünung zu kombinieren sind, wird ein Anreiz gegeben, den Anteil an Dachbegrünung zu erhöhen. Die Festsetzung zielt darauf ab, dass sich der Anteil an Dachbegrünung durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen automatisch über die 35% Mindestregelung erhöhen wird. Zur Klarstellung wird in der Begründung erläutert, dass unter jeder Photovoltaikanlage Dachbegrünung anzulegen ist.</p> <p>Die Begründung wird unter Punkt 21.8.2 redaktionell ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>Heiz- und Kühlkosten und Niederschlagsgebühren) mit derzeit. Darüber hinaus wird die für eine Begrünung zur Verfügung stehende Fläche durch Aufbauten (s. Ausnahmeregelungen) und ggf. durch eine Nichtbegrünung der mindestens 80 m hohen Dachbegrünung (ist zu prüfen!) eingeschränkt.</p> <p>Die Pflicht zur Begrünung unterhalb der Photovoltaikanlagen ist sinnvoll, da dann eine höhere Effektivitätssteigerung von bis zu 4 % der Energiegewinnung stattfindet. Photovoltaikanlagen produzieren mehr Strom, wenn die Leitungen einer geringeren Temperatur ausgesetzt sind. Im Sommer heizt sich jedoch das Dach ohne Begrünung insbesondere in direkter Dachnähe zu stark auf.</p>			
		<p><u>10.2 Einsatz erneuerbarer Energien</u></p> <p>Aus unserer Sicht ist die Festlegung, dass mindestens 25 % der Dachfläche ab einer Dachfläche von mindestens 10 m² mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind, deutlich zu wenig. Wir empfehlen dringend die Ausweitung der Pflicht zur Installation von Photovoltaikmodulen, um den Zielen zur Einhaltung von klimatischen Grenzen gerecht zu werden. Folgende Anpassung schlagen wir vor: „[...] Dachfläche von mindestens 10 m² sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf dem gesamten Dach vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachaufbauten und Dachluken. Die Dachflächen des mindestens 80 m hohen Gebäudeensembles können von dieser Pflicht ausgenommen werden. Die Photovoltaikanlagen sind aufzuständern, damit darunter die Dachbegrünung errichtet werden kann.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen regeln einen Mindestanteil für den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Die Erhöhung des Anteils wird begrüßt und ist zulässig, aber entwurfsabhängig.</p> <p>Im Städtebaulichen Vertrag sichert der Investor den Einsatz von Photovoltaik ebenfalls zu.</p> <p><u>Zur Klarstellung:</u></p> <p>Beim Erreichen der Gebäudestandards ist Photovoltaik nur <u>ein</u> möglicher Baustein. Im Bebauungsplan soll die Möglichkeit offengehalten werden, auch andere Technologien einsetzen zu können, Daher soll nicht nur <u>eine</u> Technologie flächendeckend geregelt werden.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p><u>12.5 Fassadenbegrünung</u></p> <p>Aus unserer Sicht ist die bisherige textliche Festsetzung zu ungenau und sollte zur gezielteren Nutzung von Fassadenbegrünungen angepasst werden. Hierbei schlagen wir folgendes vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir empfehlen, dass insbesondere die südlichen und westlichen Fassaden begrünt werden, um den größten Effekt zu erhalten. - Die Fassadenbegrünung ist nach anerkanntem Stand der Technik (FLL-Richtlinien) fachgerecht zu pflegen. - Bei der Auswahl der Arten sind je nach Ausrichtung die Lichtansprüche und -verträglichkeiten der Arten zu berücksichtigen. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich im vorliegenden Verfahren um einen <u>Angebots</u>bebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Aufgrund der Unkenntnis des späteren Entwurfs können detailliertere Regelungen zur Fassadenbegrünung im Bebauungsplan noch nicht festgesetzt werden. Gewisse Spielräume müssen für die Ausarbeitung der Planung bestehen.</p> <p>Die getroffene Festsetzung zur Fassadenbegrünung ist eindeutig, lässt aber Gestaltungsspielraum für die Planung zu. Zudem handelt es sich um eine <u>Mindest</u>festsetzung. Es ist sinnvoll, Fassadenbegrünung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren in ein Gesamtkonzept (inkl. Einbau</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<ul style="list-style-type: none"> - Es sollte geklärt werden, welche Art von Fassadenbegrünung gewünscht ist. - Es sollte geklärt werden, dass die 525 m² Begrünung so zu verstehen sind, dass bei einer vollständigen Ausprägung der Pflanzen 525 m² tatsächlich grün sind. <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Festlegung der Fassadenexpositionen zur Begrünung ist sehr relevant. Fassadenbegrünungen sind zur Reduzierung von Heiz- und Kühlbedarf in Innenräumen sinnvoll. Gleichzeitig reduzieren sie das Aufheizpotenzial der äußeren Luft, da die Fassade weniger langwellige Wärmestrahlung an die Umgebung abgibt. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, dass stark von der Sonneneinstrahlung betroffene Fassadenseiten durch Fassadenbegrünungen zu verschatten sind. Infolge des Tagesverlaufs und der Temperaturentwicklung sind daher die südliche und westliche Fassadenseite zu bevorzugen. Die östliche bekommt nur am Vormittag Sonne ab und die nördliche hat aufgrund des ausgeprägten Schattenwurfs keine Bevorzugung, wenn nur mindestens 525 m² zu begrünen sind.</p> <p>Die weiteren Punkte beziehen sich auf den Erfolg der Entwicklung der Fassadenbegrünung.</p>	<p>von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, Bauteile zur Verschattung und zur Vermeidung von Vogelschlag etc.) einzubinden. In einem Gesamtkonzept kann eine nachhaltige Lösung, auch insbesondere unter Berücksichtigung von evtl. erforderlichen Bewässerungseinrichtungen, gefunden werden, die die unterschiedlichen Belange und Anforderungen an die Gebäudehülle kombiniert.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
<p>071 Magistrat der Stadt Ofenbach – Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz – Untere Wasserbehörde (UWB)</p>	<p>03.05.2023</p>	<p><i>Gesprächsnotiz vom Termin zwischen der UWB (Hr. Justus) und dem Planungsbüro Umweltplanung Bullermann und Schneble (Hr. Bullermann)</i></p> <p><i>Es wurde Folgendes besprochen:</i></p> <p><i>Es wurde erörtert wie es zu den Grundwasserflurabständen gemäß des Gutachtens gemäß Bezug 2 gekommen ist. Im Bereich des Bebauungsplanes und in den umgebenden Verkehrsflächen liegen Geländehöhen von etwa 97 müNN vor. In der vorgenannten Untersuchung wurden insgesamt sechs Kernbohrungen bis in Tiefen zwischen 25 und 50 m unter Geländeoberkante ausgeführt. Im September 2019 stellten sich Grundwasserstände zwischen 2,0 und 2,4 m uGOK ein. An einer Bohrung wurde ein tieferer Grundwasserstand von 3,5 m uGOK angetroffen. Gemäß Auswertung der vorliegenden Untersuchungen und Hinzuziehung einschlägiger hydrogeologischer Kartenwerke wurde daraufhin der für die Bemessung von Versickerungseinrichtungen gemäß technischen Regelwerken maßgebliche mittlere höchste Grundwasserstand mit 95,75 müNN definiert.</i></p> <p><i>Ergänzend zu den damaligen Untersuchungen wurden die Grundwasserstände in zwei Messstellen (GWM 11 und GWM 10) die sich unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet in einer öffentlichen Grünfläche befinden, am 27.04.2023 gemessen. Hierbei ergab sich ein Grundwasserflurabstand von 1,63 m unter GOK bei GWM 10 und 0,96 munter GOK bei GWM 11.</i></p> <p><i>Parallel wurde festgestellt, dass der Main derzeit kein Hochwasser führt.</i></p> <p><i>Die Messungen bestätigen im Wesentlichen, dass ein Grundwasserflurabstand im Plangebiet zwischen ein und zwei Metern vorliegt.</i></p> <p><i>Aufgrund der vorliegenden gut durchlässigen Bodenverhältnisse ist potentiell eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung nach dem Stand der Technik im Plangebiet möglich. Unter Berücksichtigung der Randbedingungen des geplanten Bauvorhabens und der zur Verfügung stehenden Flächen die nicht unterbaut werden, wäre eine mögliche Versickerung mittels Rigolen möglich. Unter der Annahme einer Rigolenhöhe von mindestens 1,2 m und</i></p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>Berücksichtigung der Zulaufsituation über Zulaufkanäle und Filter- bzw. Sedimentationsschächten liegt die Sohle einer Rigole bei mindestens zwei Meter unter GOK (ca. 95,0 müNN). Zudem muss die Sohle der Rigole mindestens 1 Meter über dem mittleren höchsten Wasser-stand liegen. Somit darf das Grundwasser in der Regel nicht höher als 94 müNN anstehen bei einer Rigolenversickerung. Aus den vorgenannten Ausführungen ergibt sich, dass aufgrund der vorliegenden Grundwasserstände eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung im vorliegenden Fall nicht möglich ist. Hiermit werden die Aussagen des Wasserkonzepts gemäß Bezug 1 bestätigt.</p> <p>Die Gesprächsbeteiligten waren sich einig, dass im vorliegenden Fall die im Wasserkonzept gemäß Bezug 1 vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verdunstung, Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser in Verbindung mit einer Einleitung von überschüssigem Regenwasser in den Main eine optimale Lösung im Sinne einer Bewirtschaftung von Regenwasser gemäß den aktuellen gesetzlichen Vorgaben und dem Stand der Technik darstellt.</p>			
072 Magistrat der Stadt Ofenbach – Wirtschaftsförderung und Liegenschaften	27.02.2023	<p>Unsere Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung (per Mail vom 15. Juni 2021) ist in den öffentlichen Auslagen im Ordner B652A_6_ StellungnahmeninKopier.pdf enthalten. Wir möchten hiermit darum bitten, diese weiterhin zu berücksichtigen. Weitere Anmerkungen liegen von unserer Seite nicht vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Übrigen wird auf die nachfolgend aufgeführte Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund dieser Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>[Hinweis: Die folgenden kursiv geschriebenen Abwägungsvorschläge wurden bereits im Rahmen der vorgehenden Verfahrensschritte für Teilbereich Nr. 652 A wie folgt beschlossen.]</p>			
	15.06.2021	<p>„mit beigefügtem Schreiben von 60 wurden wir um Stellungnahme zum Bplan 652 bis zum 18.06.2021 gebeten.</p> <p>Aus Sicht von 80.2 gibt es hierzu folgende Anmerkungen:</p> <p>„Die südliche Hälfte des Bornheimer Weges ist mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, vorgesehen ist aber u.a. nur ein Gehrecht für die Allgemeinheit. Hier bitten wir zu prüfen, ob nicht auch ein Fahrrecht für Radfahrer eingetragen werden müsste, wobei dies sicherlich nur dann von Bedeutung wäre, wenn diese städtische Fläche veräußert würde. Da hier ein Bestandskanal verlegt ist, sehen wir eine Veräußerung aber kritisch.</p> <p>Auf der nördlichen Hälfte des Bornheimer Weges ist kein Fuß- und Radweg festgesetzt. Deckt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche dies automatisch mit ab?</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergibt sich ein Änderungsbedarf.</p> <p><u>Teilbereich Nr. 652 A:</u> Der Bornheimer Weg liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Teilbereichs Nr. 652 A.</p> <p>[...]</p> <p>In der Planzeichnung wird die Zeichenerklärung um Fahrrechte für Radfahrer für die Allgemeinheit ergänzt.</p> <p>Die Textlichen Festsetzungen werden um Fahrrechte für Fahrradfahrer für die Allgemeinheit ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird redaktionell zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten angepasst.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>Ansonsten möchten wir nur der Vollständigkeit darauf hinweisen, dass derzeit zusammen mit den Ämtern 30 und 33 eine Magistratevorlage vorbereitet wird bzgl. Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Land Hessen hinsichtlich der Sanierung des Geländes der ehemaligen Teerfabrik</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		Lang.			
089 – Magistrat der Stadt Offenbach – Sozialamt - Kommunalen Beauftragter für die Belange von Menschen mit Behinderungen	31.03.2023	<p>Der kommunale Beauftragte für die Belange von Menschen mit bedankt sich für die Bereitstellung der Unterlagen sowie die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zum oben bezeichneten Verfahren.</p> <p>Grundsätzliches</p> <p>Gegen das o.g. Verfahren besteht bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Empfehlungen/Bedingungen sowie Hinweise aus Sicht des kommunalen Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderungen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Einleitend möchten der Unterzeichner positive hervorheben, dass die Umsetzung von Barrierefreiheit im Hinblick auf die zweckbestimmte Parkanlage, bereits im Planungsprozess - zur Verwirklichung der allgemeinen städtebaulichen Ziele der Stadt Offenbach - Berücksichtigung fand.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>Im Ergebnis der Überprüfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VER) Nr. 652 wird festgestellt: Das Vorhaben steht mit den Belangen der Barrierefreiheit im Einklang, sofern eine</p> <p>a) Städtebaulicher Rahmenplan Nordkap/Hochhaus - Barrierefreie Ausgestaltung/Vorlage Barrierefrei-Konzept</p> <p>b) ausreichende Anzahl barrierefreier Stellplätze</p> <p>c) barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes</p> <p>d) Geplante Freizeitanlage/Anlagen zur sportlichen Nutzung sowie Spielplatz-gewährleistet wird.</p> <p>Begründung:</p> <p>1) Rechtliche Grundlagen</p> <p>Die Bewertung der Barrierefreiheit erfolgte insbesondere auf Grundlage</p> <ul style="list-style-type: none"> - der UN-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK) Art. 9 - Zugänglichkeit, Art. 19 - Unabhängige Lebensführung und Einbeziehung in die Gesellschaft, Art. 23 - Achtung der Wohnung und der Familie - des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG) § 4 – Barrierefreiheit - des Hessischen Gesetzes zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (HessBGG) § 3 Barrierefreiheit, Zielvereinbarungen - der Hessischen Bauordnung (HBO) § 54 - Barrierefreies Bauen 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung, sondern des Baugenehmigungsverfahrens sowie der jeweiligen Objektplanung/Freianlagenplanung. Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Regelungen der HBO sind grundsätzlich einzuhalten.</p> <p><u>Zur Klarstellung:</u></p> <p>Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Die Baugebietstypologie (Gewerbegebiet) ist nicht Gegenstand des Rahmenplans Nordkap. Diese wird im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<ul style="list-style-type: none">- des Hessischen Bauvorlagenerlasses (BVErl) vom 13. Juni 2018- der DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen - Öffentlich zugängliche Gebäude,- der DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen - Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum- der Hessischen Richtlinie über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten (H-VkR) § 28 Barrierefreie Stellplätze- Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) <p>2) Bewertung</p> <p>Gegen den vorhabenbezogenen Bauplanungsplan Nr. 652 A bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Barrierefreiheit, sofern die nachfolgenden Punkte im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden:</p> <p>a) Städtebaulicher Rahmenplan Nordkap - Barrierefreie Ausgestaltung/ Vorlage Barrierefrei-Konzept</p> <p>Dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Umweltbericht zum VEP Nr. 652 sowie VEP Nr. 652 A ist zu entnehmen, dass ein Gewerbegebiet ein Hochhaus mit Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion vorgesehen ist. Die vorgesehene Geschossigkeit der Gebäude liegt zwischen sieben und neun oberirdischen Geschossen. Als weiter Gewerbegebietstypische Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Sportstudios oder Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind im Umfeld des Plangebiets vertretbar. Der Unterzeichner befürwortet die Ansiedlung von barrierefreien Beherbergungsbetrieben, einem Ärztehaus oder Physiotherapiepraxen sowie Schulungsräume oder Beratungsangebote. Diese Schulungsräume oder Beratungsräume sollten Trägern der Behindertenhilfe zur Verfügung gestellt werden, um so das Beratungsangebot in der Stadt Offenbach erhöhen zu können.</p> <p>Bei der Entwicklung des Stadtteils Kaiserlei sollten die Barrierefreiheit mitunter im Fokus stehen, damit Gebäude und öffentliche Plätze, Arbeitsstätten, Verkehrsmittel und Freizeitangebote so gestaltet werden, dass sie für alle ohne fremde Hilfe zugänglich sind. Inklusion funktioniert nicht ohne Barrierefreiheit.</p> <p>Damit wir gemeinsam den Offenbacher Sozialraum innovativer und barrierefreier gestalten können, wird seitens des Unterzeichners empfohlen, den Nachweis der Barrierefreiheit für Wohn- und Nichtwohngebäude mittels eines Barrierefrei-Konzept bereits im frühen Stadium der Bauplanung vorzulegen.</p>				
--	--	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>Auf Grundlage des Hessischen Bauvorlagenerlass muss in einem Planungskonzept barrierefreies Bauen dargestellt werden, wie die Anforderungen der HBO nach § 54 Abs. 2 für Nichtwohngebäude erfüllt werden sollen. Im Sinne einer zielorientierten und ganzheitlichen Betrachtung muss das Konzept alle geplanten Maßnahmen aufzeigen und die nötigen Angaben enthalten, die zur Beurteilung der Barrierefreiheit erforderlich sind. Die Darstellung ist in die Bauzeichnungen zu integrieren und ggf. durch eine Baubeschreibung zu ergänzen. Grundlage für die technische Ausführung der Barrierefreiheit ist die in der Hessischen Verwaltungsvorschrift (H-WTB) als Planungsgrundlage eingeführte DIN 18040 einschließlich Anlagen.</p>			
		<p>b) Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl barrierefreier Stellplätze oberirdisch</p> <p>Zu den Ausführungen in der Verkehrsuntersuchung sollte bedacht werden, dass durch den Verzicht auf 212 Pkw-Stellplätze, welche nach Ansicht der beauftragten Verkehrsplanungsgesellschaft auf Grundlage des § 52 Abs. 4 S. 1 HBO erfolgen könnte, der gesellschaftlichen Teilhabe von Menschen mit Behinderungen nicht Rechnung getragen wird. Durch die vorgeschlagene Reduzierung nach § 52 Abs. 4 HBO reduziert sich automatisch die Zahl der „Einstellplätze für Kfz von Behinderten“ (Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach, Anlage 1) erheblich. Dieser Ansatz läuft dem Inklusionsprozess in Offenbach entgegen. Der Unterzeichner empfiehlt, in jedem Fall zur Berechnung der KFZ-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen, ausgehend von 125.000 m² BGF bzw. ca. 100.000 m² Nutzfläche (Verkehrsuntersuchung Punkt 7.1), eine Annahme von 710 Einstellplätzen für Pkw vorzusetzen.</p> <p>Weiterhin sollte die der Schlüssel der Barrierefreien Parkplätze welche aktuell in einer Tiefgarage geplant sind, nach Möglichkeit oberirdisch direkt vor dem Hochhaus angesiedelt werden.</p> <p>Der Unterzeichner befürwortet den Ausbau von Radabstellanlagen. Bei der Planung dieser Anlagen sollte jedoch berücksichtigt werden, dass Menschen mit Behinderungen mitunter auf Rollstuhlfahrer, Dreiräder oder Elektrodreiräder angewiesen sind. Somit müssten die Absperrvorrichtungen ebenfalls auf die breiteren Maße dieser Gefährte angepasst werden, sowie Elektro-Ladestationen vorgehalten werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist nicht vorgesehen, die Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu reduzieren. Im Gegenteil, in den textlichen Festsetzungen wird ein Mindest- und gleichzeitiges Höchstmaß der zulässigen Stellplätze festgesetzt, das (nicht zuletzt aufgrund der Randlage in Sonderzone 1) von der Stellplatzsatzung nach „oben“ abweicht. Es soll zulässig sein, eine bedarfsorientierte Anzahl an Pkw-Stellplätzen herzustellen, die zwischen Mindestmaß und der verträglich abzuwickelnden Verkehrsmenge an diesem Standort liegt. Die Anzahl der Einstellplätze für Kfz von Menschen mit Behinderungen wird entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach, Anlage 1 hergestellt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>c) Barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes</p> <p>Im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist dem Umweltbericht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung, sondern des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Freianlagenplanung.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>zu entnehmen, dass öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ geschaffen werden. Hierbei wird es außerordentlich begrüßt, dass in der parkartigen Anlage unter anderem barrierefreie Wege, Radwege, Spielbereiche sowie Sitzmöglichkeiten vorgesehen sind. Es wird empfohlen, den Spielplatz unter anderem mit barrierefreien Spielgeräten zu versehen, um so einen inklusiven Spielplatz integrieren zu können. Des Weiteren wird angeregt, die Maßnahme „Sinnespark“ aus dem Sportstättenentwicklungsplan 2020 zu integrieren.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Grundsätze der Barrierefreiheit sowie nach § 3 HessBGG der besagt, barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, technische Gebrauchsgenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche dann, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind und über die Auffindbarkeit, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit verständlich informiert wird.</p> <p>Seitens des Beauftragten wird angeregt, das zwei-Sinne-Prinzip sowohl im öffentlichen Raum - als auch bei öffentlich zugänglichen Gebäuden - zu berücksichtigen. Des Weiteren sollte ein barrierefreier rutschfester Belag verbaut und sofern erforderlich eine entsprechende Bordsteinabsenkung vorhanden sein. Die erforderlichen Informations- und Orientierungstafeln sollen ebenfalls den Voraussetzungen der Barrierefreiheit entsprechen. Bei der Planung der sanitären Anlagen im öffentlichen zugänglichen Gebäudeteil, sind barrierefreie Toiletten vorzuhalten.</p> <p>Für die vorgesehenen Einzelhandelsflächen ist eine barrierefreie Zugangsmöglichkeit zu berücksichtigen.</p>	<p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
	<p>d) Geplante Freizeitanlage/Anlagen zur sportlichen Nutzung sowie Spielplatz</p> <p>Weiterhin sollte die geplante Freizeitanlage zur sportlichen Nutzung sowie Spielplatz komplett barrierefrei erschlossen werden sowie der Spielplatz mit speziellen Inklusiven Spielgeräten für Kinder und Jugendliche mit Behinderungen ausgestattet werden.</p> <p>Die im Rahmen dieser Stellungnahme getätigten Empfehlungen beziehen sich auf Hinweise die zum aktuellen Planungstand bekannt sind.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Anregungen sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung, sondern des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Freianlagenplanung.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		Wir bitten um Zusendung der Abwägung zum Vorhaben nach Abschluss dieses Beteiligungsverfahrens.			
113 Magistrat der Stadt Offenbach – Amt für Mobilität	03.04.2023	Kapitel 12 Erschließung und Verkehr; 12.1 Öffentlicher Nahverkehr: Die angegebenen Buslinien sowie deren Taktung entsprechen nicht den aktuellen Gegebenheiten. Die Bushaltestelle „Kaiserleistraße“ wird durch die Linie 104 und n65 angefahren. Aktuelle Informationen hierzu sind hierzu finden: Fahrplanauskunft Stadtwerke Offenbach	Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung werden die Liniennummer und Taktung der Buslinien angepasst. In der Begründung werden unter Nr. 12 die Informationen zu den Buslinien angepasst. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		X

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 065 Magistrat der Stadt Offenbach, Bauaufsichtsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, 07.03.2023

Ohne Rücklauf:

- 060 Magistrat der Stadt Offenbach - Rechtsamt I/30
- 061 Magistrat der Stadt Offenbach - Referat Frauenbüro I/18
- 062 Magistrat der Stadt Offenbach - Feuerwehr I/37
- 063 Magistrat der Stadt Offenbach - Klingspor-Museum I/44
- 064 Magistrat der Stadt Offenbach - Sportmanagement I/49.2
- 067 Magistrat der Stadt Offenbach - Stadtbibliothek IV/42
- 069 Magistrat der Stadt Offenbach - Kulturmanagement I/49
- 070 Magistrat der Stadt Offenbach - Bauaufsichtsamt IV/63
- 073 Magistrat der Stadt Offenbach - Ausländeramt III/39
- 074 Magistrat der Stadt Offenbach - Haus d. Stadtgesch., Museum, Archiv I/46
- 075 Magistrat der Stadt Offenbach - Dezernat II
- 076 Magistrat der Stadt Offenbach - Wohnungs-, Vers.- u. Standesamt II/35
- 077 Magistrat der Stadt Offenbach - Eigenbetrieb Kindertagesstätten II/57
- 078 Magistrat der Stadt Offenbach - Jugendamt II/51.0, Jugendhilfeplanung
- 079 Magistrat der Stadt Offenbach - Stadtgesundheitsamt II/53
- 080 Magistrat der Stadt Offenbach - MainArbeit Kommunales Jobcenter Offenbach/58
- 081 Magistrat der Stadt Offenbach - Amt f. Vet.wesen u. Verbraucherschutz II/59
- 082 Magistrat der Stadt Offenbach - Sozialamt III/50, soziale Stadtentwicklung und Integration
- 083 Magistrat der Stadt Offenbach - Dezernat III
- 084 Magistrat der Stadt Offenbach - Ordnungsamt III/32

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

- 085 Magistrat der Stadt Offenbach - Stadtschulamt IV/40
- 086 Magistrat der Stadt Offenbach - Volkshochschule IV/43
- 087 Magistrat der Stadt Offenbach - AG Flughafen IV/69
- 088 Magistrat der Stadt Offenbach - Forum Kultur I/49.0
- 090 Magistrat der Stadt Offenbach - Sozialamt III/50 Kommunale Altenplanung
- 091 Magistrat der Stadt Offenbach - Amt für Planen und Bauen IV/60 Abt. Beiträge

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

ÖFFENTLICHKEIT

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
Bürger 1	03.04.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir nehmen Bezug auf die Ihnen vorliegende Vollmacht des Bürgers 1, die wir im o.g. BPl.-Aufstellungsverfahren anwaltlich vertreten. Bürger 1 wird nachfolgend als „der Einwendungsführer“ - EF bezeichnet. Die nachfolgende Stellungnahme knüpft an den Einwendungsschriftsatz vom 18.06.2021 an, welchen EIDING RECHTSANWÄLTE für den EF im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis zum 18.06.2021 zum Vorentwurf des (noch ungeteilten) BPl. Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“ abgegeben haben. Die dortigen Ausführungen werden zum Gegenstand des vorliegenden Einwendungsschriftsatzes gemacht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme des EF im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in der dortigen Auswertung zur Kenntnis genommen. Gegebenenfalls erforderliche Änderungen oder Ergänzungen wurden im Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
		<p>Vorbemerkung:</p> <p>Der EF befindet sich in entwickelnden Gesprächen mit der Stadt Offenbach über die Bebauung seines Vorhabengrundstücks (= EF-Grundstück) im künftigen Geltungsbereich des (noch ungeteilten) BPl.-Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“. Da zwischen den Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im verfahrensgegenständlichen Teilbereich BPl.-Nr. 652 A und diejenigen im Teilbereich BPl.-Nr. 652 B, in dem das Vorhabengrundstück des EF liegt, sowie mit Blick auf die planbedingten Auswirkungen Zusammenhänge und Abhängigkeiten bestehen, ist es zur Rechtswahrung des EF geboten, im Rahmen der vorliegenden Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abzugeben und begründete Bedenken gegen die Planung zu formulieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
		<p>Die geltend gemachten Bedenken des EF beziehen sich zum einen darauf, dass die planbedingten Auswirkungen auf den Teilbereich BPl.-Nr. 652 B, also auch auf das Vorhabengrundstück des EF, nicht hinreichend aufgeklärt sind. Zum anderen werden - ausgehend vom Planungsstand 16.01.2023 für den BPl.-Nr. 652 A - dem EF die Lasten (Flächeninanspruchnahme) resultierend aus dem von der Stadt Offenbach gewünschten und planerisch vorgesehenen öffentlichen Park im Teilbereich BPl.-Nr. 652 B weitaus überwie-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Rahmenplan Nordkap, der die öffentliche Grünfläche vorsieht, ist von den Stadtverordneten der Stadt Offenbach als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 19.09.2019 beschlossen worden.</p> <p>Der Flächenanteil der geplanten Grünfläche, der sich im Geltungsbereich</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>gend auferlegt, unter gleichzeitiger Schonung der Grundstücke im Teilbereich des BPl.-Nr. 652 A. Der Nordteil des EF-Grundstücks, in welchem die Stadt Offenbach den öffentlichen Park (Grünfläche) versieht, ist auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaubar, eine Planungsvariante mit einer BGF von 24.000 m² ist der Stadt Offenbach bekannt.</p> <p>Kann in den Gesprächen mit der Stadt für diese einseitige Belastung zulasten des EF eine Kompensation in Form - gegenüber dem Planentwurf des ungeteilten BPl.-Nr. 652 (Stand 08.04.2021) - erweiterter Bebauungsmöglichkeiten im Südteil des EF- Grundstücks erreicht werden, die in planerische Festsetzungen des BPl.-Nr. 652 B münden, können die rechtlichen Bedenken gegen die gleichheitswidrige Belastung ausgeräumt werden. Die Lösungsfindung durch Bauleitplanung im Bereich des BPl.-Nr. 652 B liegt dabei ausschließlich und uneingeschränkt in der Kompetenz und im Verantwortungsbereich der Stadt Offenbach (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauGB). Eine mit dem Bauplanungs- und Bauaufsichtsamt abgestimmte Planung und den Entwurf einer Bebauungsplanzeichnung für die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat der EF der Stadt Offenbach ebenso übergeben, wie einen konkreten Projektzeitplan. Auch ein Kaufvertragsentwurf für das Parkgrundstück wurde der Stadt Offenbach vom EF überreicht. Wenn die Stadt Offenbach entsprechend mitwirkt, parallel zur Fertigstellung der aktualisierten Gutachten, ist nach Auffassung des EF ein Billigungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur abgestimmten Planung sowie dem Parkgrundstückskauf im Mai / Juni 2023 möglich. Hieran kann sich dann die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB im Juni/Juli 2023 anschließen. Es liegt deshalb allein bei der Stadt Offenbach, den BPl. unter Einbeziehung des Grundstücks des EF nun zeitnah und in enger Abstimmung miteinander voranzubringen. Mit der Zusammenarbeit des EF kann die Stadt Offenbach rechnen.</p>	<p>des Teilbereichs A befindet, ist im Bebauungsplan mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Im Städtebaulichen Vertrag wird zudem auf den Verkauf der entsprechenden Fläche an die Stadt zur Umsetzung des öffentlichen Parks verwiesen.</p> <p>Der Flächenanteil auf dem Grundstück des Einwenders ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Bebauungsplan des Teilbereichs A ist zwar im Gesamtkontext des Rahmenplans Nordkap zu entwickeln, jedoch für sich genommen vollzugsfähig und entspricht den Zielsetzungen des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
		<p>A. SACHVERHALT</p> <p>I. Betroffenheit des EF</p> <p>1. Grundeigentum des EF im benachbarten, in Aufstellung befindlichen BPl.-Nr. 652 B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“, als weiterer Teil des ursprünglich ungeteilten BPl.-Vorentwurfs Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“</p> <p>Der EF ist Eigentümer des Grundstücks Nordring 146-148, Kaiserleistraße (Flur 5, Fst. Nrn. 38/9 und 38/10 = Vorhabengrundstück bzw. EF-Grundstück). Dieses liegt nicht innerhalb des verfahrensgegenständlichen Bereichs des BPl.-Nr. 652 A, sondern grenzt östlich unmittelbar an diesen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		an.			
		<p>2. Künftige Nutzungsabsichten des EF für sein Grundeigentum im Plangebiet</p> <p>Der EF beabsichtigt, auf dem Vorhabengrundstück einen gemischt genutzten Bürokomplex mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von mindestens 74.000 m² zu errichten (vgl. Einwendungsschriftsatz vom 18.06.2021, A. I. Nr. 2 und Kaufvertragsentwurf des EF für das Parkgrundstück). Er hat in diesem Sinne mehrere Gespräche mit der Stadt Offenbach auf höchster Verwaltungsebene geführt und seine Projektplanung auf Grundlage dieser Gespräche und in Abstimmung mit der Stadt Offenbach entwickelt. Der aktuelle Planungsstand hat Eingang gefunden in einen vom EF gefertigten Entwurf der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des künftigen BPl. Nr. 652 B mit der Bezeichnung „abgestimmte Planung B-Plan Nr. 652“, vom 08.03.2023), der Stadt Offenbach (Herrn Seiler, OB-Büro) übersandt mit E-Mail des Geschäftsführers des EF vom 15.03.2023.</p> <p>Vorbereitend hat der EF - basierend auf der bauplanungsrechtlichen Lage seines Vorhabengrundstücks innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - eine Bauvoranfrage zur Klärung der Bebauungsmöglichkeit des südlichen Teils des Gesamtareals (Flst.-Nr. 38/10) gestellt. Gegenstand der Bauvoranfrage ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche, Anzahl der Vollgeschosse, Höhe) und die überbaubare Grundstücksfläche i. S. d. § 23 BauNVO. Der EF hat hierfür einen Bauvorbescheid vom 21.11.2022 in modifizierter Fassung vom 28.03.2023 erhalten. Gem. der in Abstimmung zwischen der Bauaufsicht und der EF gefundenen Fassung des Bauvorbescheides lässt der Bauvorbescheid einen Baukörper mit folgenden Rahmendaten zu: Grundfläche westlicher Baukörper 5.189 m² und östlicher Baukörper 4.459 m², Höhe der Baukörper 26,50 m (ohne TGA) sowie Geschossfläche von 60.000 m² (BGF).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben des Einwenders liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 652 A.</p> <p><u>Zur Klarstellung:</u></p> <p>Gegenwärtig gibt es weder eine Beschlusslage für einen Bebauungsplan „Nr. 652 B“ noch eine hierzu abgestimmte Planung. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 652 besteht für das Grundstück des Einwenders fort.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>3. Derzeitige Nutzung</p> <p>Das Vorhabengrundstück des EF liegt derzeit brach.</p> <p>Diese Fläche (maßgeblich Flurstück-Nr. 38/9) sei nur eingeschränkt nutzbar, da sie zu einem Altstandort i. S. d. § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG gehört. Aktuell werde der nördliche Teil des EF-Vorhabengrundstücks durch ein Funnel & Gate-System saniert (BPl.-Begründung Nr. 8,2, S. 20/69)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Grundstück des Einwenders liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 652 A.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>II. Offenlageunterlagen</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt (und über das Internet abrufbar) sind u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - B 652 A - Planzeichnung - Entwurf (Stand 16.01.2023) - B 652 A - Textliche Festsetzungen - Entwurf (Stand 16.01.2023) - B 652 A - BPl. Begründung inkl. Umweltbericht - Entwurf (Stand 16.01.2023) - B 652 A - 5A - Gutachten Baugrund und Gründung, orientierende umwelttechnische Untersuchung vom 30.11.2022 (Baugrundinstitut Franke-Meißner & Partner) - B 652 A - 5B - Verkehrsuntersuchung, Aktualisierung 2022 (R+T Verkehrsplanung) - B 652 A - 5C - Schalltechnisches Gutachten vom 04.11.2022 (KÜHNEN Berater & Ingenieure) - B 652 A - 5D - Artenschutzgutachten, Oktober 2022 (Beratungsgesellschaft NATUR dbR) - B 652 A - 5E - Klimatische Untersuchung vom 02.11.2022 (INKEK GmbH) - B 652 A - 5F - Wasserkonzept vom 05.12.2022 (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH) - B 652 A - 5G - Untersuchung der Verschattung vom 27.09.2022 (weatherpark GmbH) - B 652 A - 5H - Diagnose der Windverhältnisse vom 16.02.2022 (weatherpark GmbH) - B 652 A - 6 - Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, abgegeben im Rahmen deren frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
		<p>III. Bisheriger Verlauf des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens</p> <p>1. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans (BPl.) gem. § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 19.09.2019</p> <p>a) Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung</p> <p>Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“ wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung (STV) am 19.09.2019 gefasst.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>Beschlossen wurde die Aufstellung des BPl. als Angebotsbebauungsplan nach den Vorschriften der §§ 3 und 4 BauGB im 2-stufigen Regelverfahren.</p> <p>b) Ortsübliche Bekanntmachung des BPl.-Aufstellungsbeschlusses</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2019 gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB in der Offenbacher Post ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>2. Ergänzende Beschlussfassung in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 02.02.2023</p> <p>In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 02.02.2023 wurde die Aufteilung des Plangebiets in die Teilbereiche</p> <ul style="list-style-type: none">- BPl.-Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ und- BPl.-Nr. 652 B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“ <p>und der Entwurf des BPl.-Nr. 652 A mit seinen zeichnerischen und textlichen Bestandteilen sowie die Begründung mit Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 16.01.2023 zum Zweck der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“ wurde nach der Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans (Beteiligung nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB) in zwei Teilbereiche untergliedert und wird nun im weiteren Verfahren jeweils separat weitergeführt. Der westliche Bereich umfasst die Flst.-Nrn. 17/8, 355/7, 356/8 tlw. und 343/39 tlw. und wird als BPl.-Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ bezeichnet. Der östliche Bereich umfasst die Flst.-Nr. 18/2, 21/1, 22,3, 23/4, 38/6, 38/9, 38/10, 356/6 sowie 27/14 tlw., 343/39 tlw., 356/8 tlw. und 358/1 tlw. und wird als BPl.-Nr. 652 B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“ bezeichnet. Es soll zunächst nur das Bebauungsplanverfahren für den Hochhausstandort (BPl.-Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“) fortgeführt werden.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 652 A gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird wie folgt umgrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Im Norden: durch die Mitte der Straße „Nordring“,- Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 17/8,- Im Süden: durch die Mitte der „Kaiserleistraße“ und			
--	--	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>- Im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 355/7.</p> <p>IV. Bisherige „Umweltprüfungen“ und Ermittlung abwägungsbeachtlicher Belange</p> <p>1. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB</p> <p>Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde auf der Ebene des Vorentwurfs (Planungsstand 08.04.2021) durchgeführt. Im Entwurf der BPl.-Begründung, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB auslag, hieß es hierzu, Aussagen zu den Prognosen der Umweltauswirkungen und den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die Benennung landespflegerischer und umweltfachlicher Maßnahmen würden zur nächsten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.</p> <p>Der Umweltbericht vom 06.12.2022 fasst die Aktualisierung der Gutachten zusammen. Weitergehende Erhebungen wurden demnach nicht durchgeführt, etwa in Bezug auf Fauna, Flora und biologische Vielfalt. Es wird - wie bisher - Bezug genommen auf 3 Begehungen am 11.07.2019, am 09.10.2019 und am 22.05.2020. Soweit auf das aktuelle Artenschutzgutachten vom Oktober 2022 Bezug genommen wird, ist festzuhalten, dass dieses gegenüber der Fassung, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB war, inhaltlich identisch ist. Die „Aktualisierung“ beschränkt sich darauf, im Gutachten den kleineren Planumgriff des BPl. Nr. 652 A zugrunde zu legen. Gleiches gilt für zahlreiche weitere Gutachten entsprechend, d. h. deren Aktualisierung beinhaltet keine gegenüber dem Bisherigen weiteren Ermittlungen, sondern beschränkt sich auf die Anpassung an den Planumgriff des Teilbereichs BPl.Nr. 652 A. Etwas anderes gilt nur in Bezug auf das Verkehrsgutachten, wobei die dort in Bezug genommenen Bestandsdaten nicht aktuell sind, sondern es wird z.T. auf Datenmaterial aus dem Jahr 2014 zurückgegriffen (vgl. R+T-Gutachten vom 07.12.2022, Nr. 3 „Aktualisierung Verkehrsmodell“, Seite 6).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad aus den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden berücksichtigt. Fachgutachten wurden fortgeschrieben und neu erstellt und gleichfalls in der Umweltprüfung berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltbericht wurde im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben.</p> <p>Im Vergleich zur frühzeitigen Offenlage wurde der Umweltbericht zur Offenlage um folgende Punkte ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art der Berücksichtigung von Umweltschutzziele in Kapitel 2.1 - Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands in Kapitel 3: Bspw. zu Altlasten im Zusammenhang mit der ehem. Teerfabrik Lang, zur Niederschlagswasserversickerung und zu Bodendenkmälern - Prognose der Umweltauswirkungen (s. Kapitel 4): Darlegung Status-quo-Prognose und Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planvorhabens - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Ausgleichsberechnung und Details Planung) - Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich - Pflanzenliste (Vorschlagliste) - Hinweise zum Monitoring - Verfahren bei der Zusammenstellung der Unterlagen - Allgemein verständliche Zusammenfassung - Aktualisierung Bestandsplan - Ausgleichsplan <p>Die bereits vorliegenden Gutachten zum Artenschutz, Boden/Altlasten, Schallschutz, Klima und Verkehr wurden zur Offenlage überarbeitet, auf Aktualität und Plausibilität geprüft sowie der verkleinerte Geltungsbereich berücksichtigt.</p> <p>Am 22.08.2022 wurde die Fläche des Bebauungsplans Nr. 652 A im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung erneut begangen, mit dem Ergebnis, dass</p>			
--	--	---	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

			<p>die Kartierungsergebnisse für diesen Teilbereich weiterhin Gültigkeit haben.</p> <p>Zur Offenlage wurden zudem neue Gutachten erstellt: ein Wasserkonzept, eine Verschattungsuntersuchung und ein Windkomfortgutachten.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
		<p>2. Ermittlung abwägungsbeachtlicher Belange, § 2 Abs. 3 BauGB</p> <p>Im Rahmen der Ermittlung abwägungsbeachtlicher Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB wurden zu den Themen „Altlasten“, „Verkehr“, „Lärm“, „Boden“, „Windkomfort“, „Verschattung“ und „Klima“ einzelne Gutachten eingeholt (s.o. Aufzählung unter A.II).</p> <p>Die Ergebnisse sind dargestellt in</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Untersuchung der Windverhältnisse (Gutachten Weatherpark GmbH vom 16.02.2022). - der Untersuchung der Verschattung, d.h. deren Auswirkungen durch das Hochhausprojekt auf die Umgebung (Gutachten Weatherpark GmbH vom 27.09.2022), - der klimatischen Untersuchung (INKEK- Gutachten vom 02.11.2022). <p>Der EF hat die renommierte und insbesondere in Bezug auf Umweltgutachten für die Bauleitplanung erfahrene Fa. Lohmeyer GmbH (Ingenieurbüro, Luftreinhaltung, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware, Karlsruhe, Herrn Dr. rer. nat. Hagemann) mit einer Plausibilitätskontrolle und Überprüfung der im Auftrag der Stadt Offenbach für den Teilbereich des BPl. Nr. 652 A eingeholten o. g. 3 Gutachten sowie der Ausführungen im Umweltbericht zu Luftschadstoffen beauftragt.</p> <p>Der Gutachter, Herr Dr. rer. nat. Hagemann, hat seine Bewertung in 4 Stellungnahmen zusammengefasst. Die Überprüfung hat ergeben, dass alle 3 Gutachten und der Umweltbericht in Bezug auf Luftschadstoffe gravierende Mängel haben, indem sie nicht verifizierte Annahmen treffen, grundlegende systematische Mängel aufweisen, nicht belegte Behauptungen aufstellen oder den Bezug zum konkreten Vorhaben bzw. den hierfür vorgegebenen Rahmen im BPl. Nr. 652 A vermissen lassen.</p> <p>Beweis: 4 Stellungnahmen der Lohmeyer GmbH vom 29.03.2023 in Kopie,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abwägung der im Einzelnen aufgeführten Bemängelungen erfolgt nachfolgend zu den jeweiligen Plausibilitätskontrollen des Büros Lohmeyer, die als Anlagen 1-4 angefügt sind, unter Nr. C I Nr. 1-4.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>Anlagen 1 bis 4.</p> <p>V. Charakterisierung des Status quo im künftigen Geltungsbereich des BPl.-Nr. 652 A</p> <p>1. Baubestand und tatsächliche Nutzung</p> <p>Gegenwärtig ist das Flurstück-Nr. 17/8, das den größten Flächenanteil des BPl.-Nr. 652 A ausmacht, teilweise bebaut. Bei der Bebauung handelt es sich zum einen um eine Rund 4.300 m² große leerstehende bzw. teilweise zwischengenutzte Lagerhalle im zentralen Grundstücksbereich sowie um ein Bürogebäude mit 3-Geschossen in der nördlichen Grundstücksecke. Umgeben sind die Gebäude von gepflasterten Flächen, die zur verkehrstechnischen Erschließung und als Pkw-Parkplätze dienen (BPl.-Begründung, Nr. 8.2, S. 20/69).</p> <p>Hingewiesen wird auf den Altstandort der Teerfabrik Lang auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken. Die dort bestehende Grundwassersicherungsanlage mit Schutzzone läge zum Teil im Plangebiet. Die Schutzzone der Grundwassersicherungsanlage reiche bis in die öffentliche Grünfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 343/39 (öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung „Gehölzstreifen Mainufer“). Die Sicherungsanlage selber liege außerhalb des Geltungsbereichs. In der öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 355/7 (öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung „Abstandsgrün BAB661“) befänden sich 2 Grundwassermessstellen (GWM 10 und GWM 11), welche im Bebauungsplan gekennzeichnet würden. Das Baugrundstück Flurstück-Nr. 17/8 sei von den beiden Kennzeichnungen nicht betroffen. Aufgrund der Altlastensituation müsse lokal mit stark verunreinigtem Grundwasser bis hin zu Teerölvorkommen in Phase gerechnet werden (BPl.-Begründung, 7.4.2. Altlasten, Seite 16/69).</p> <p>2. Bauplanungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Derzeit erfolge die bauplanungsrechtliche Beurteilung noch nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit der Bebauung richte sich danach, ob sich ein Vorhaben einfüge (BPl.-Begründung, Nr. 7.3 erster Absatz, S. 15/69).</p> <p>Weiter heißt es (BPl.-Begründung, Nr. 7.3 zweiter Absatz, S. 15/69):</p> <p>„Die vorliegende Planung für den Geltungsbereich fügt sich nach Maß (Hochhaus) nicht in die Umgebung ein. Gem. § 34 BauGB sind alle Einfügekriterien zu erfüllen, damit ein Vorhaben zulässig ist. Da dies hier nicht erfüllt ist,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Teilung des Geltungsbereichs beruht auf städtebaulichen Erwägungen.</p> <p>Siehe hierzu auch Abwägung zu C II Nr. 1</p> <p><u>Klarstellungen:</u></p> <p>Das Grundstück (Flurstück 17/8) ist nicht mehr im Eigentum der Stadt. Es wurde bereits im Jahr 2019 verkauft.</p>			
--	---	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>ist für die Umsetzung der Planung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.“</p> <p>Festgehalten werden kann daher:</p> <p>Das konkrete Hochhausprojekt (mit einer Höhe von 120 m) eines Investors auf dem Erbpachtgrundstück (Eigentümerin Stadt Offenbach), ist auf der Grundlage einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung unzulässig. Die Aufstellung des BPl. Nr. 652 war deshalb Voraussetzung für die Realisierung des Hochhausprojekts. Durch die Aufstellung des BPl Nr. 652 A soll dieses Vorhaben beschleunigt werden (siehe Beschlussfassung vom 02.02.2023 und Magistratsvorlage Nr. 2023-024 vom 18.01.2023 hierzu). Hierin läge eine einseitige Bevorzugung des Hochhausprojekts und dessen Investor, wenn nicht zugleich die Bauleitplanung im Teilbereich BPl.-Nr. 652 B fortgeführt würde.</p>	<p>Es handelt sich bei dem Bebauungsplanverfahren Nr. 652 A planungsrechtlich nicht um ein beschleunigtes Verfahren.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
		<p>VI. Entwurf des BPl. Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“</p> <p>Gegenstand und Inhalt der Planung sowie die beabsichtigten Festsetzungen sind im Entwurf des BPl. Nr. 652 A (zeichnerischer Teil) und den textlichen Festsetzungen (Stand: jeweils 16.01.2023) konkretisiert. Der Inhalt der Planung ist im Entwurf der BPl.-Begründung erläutert.</p> <p>1. Geltungsbereich</p> <p>Der künftige BPl. Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha und liegt im Stadtteil Offenbach Kaiserlei. Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB umfasst die Grundstücke der Gemarkung Offenbach, Flur 5, namentlich die Flst.-Nrn.: 17/8, 355/7 sowie teilweise 27/14, 356/8, 358/1 und 343/39.</p> <p>2. Ziel und Anlass</p> <p>Ziel und Zweck des aktuellen BPl. Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost“ sei es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um für die Stadt Offenbach einen repräsentativen Wirtschafts- und Gewerbestandort zu generieren (BPl.-Begründung, S. 7 erster Absatz). Der BPl. Nr. 652 „Kaiserlei-Nordost“ sei nach der Offenlegung des Vorentwurfs (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB) in 2 Teilbereiche untergliedert worden, deren Verfahren separat weitergeführt werden. Insbesondere für die mittleren</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

		<p>Grundstücke „Flurstücknummern 38/9 und 38/10“ des EF hätten sich Klärungsbedarfe ergeben, deren Aufarbeitung Zeit benötige. Die Verfahren in den beiden Teilbereichen sollen daher zeitlich voneinander entkoppelt werden (Präambel zur BPl.-Begründung, S. 8/69).</p> <p>Bei dem BPl.-Nr. 652 A „Kaiserlei-Nordost; Hochhaus“ handle es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit begleitendem Städtebaulichem Vertrag. Für den BPl.-Nr. 652 B könne aktuell für die Fortführung kein zeitlicher Rahmen genannt werden (BPl.-Begründung, S. 9/69).</p> <p>Ziel der Planung sei die Baurechtsschaffung für einen Hochhausstandort mit gewerblicher Nutzung sowie die Sicherung einer Teilfläche einer öffentlichen Grün- und Freifläche. Zudem sollte die Art der baulichen Nutzung gesteuert, die Handels- und Dienstleistungsfunktion gesichert und gestärkt sowie die Ziele des Vergnügungstättenkonzeptes umgesetzt werden. Dies entspreche den Zielen und Zwecken der Planung aus dem Aufstellungsbeschluss zum BPl.-Nr. 652 „Kaiserlei-Nordost“ vom 19.09.2019 (BPl.-Begründung, S. 10/69).</p> <p>3. Festsetzungen des BPl. und Hinweise</p> <p>Der BPl. Nr. 652 A soll insbesondere folgende (zeichnerischen und textlichen) Festsetzungen enthalten:</p> <p>a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)</p> <p>In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sieht der BPl.-Entwurf die Ausweisung eines eingeschränkter Gewerbegebietes GEe vor</p> <p>Allgemein zulässige Nutzungen nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gewerbebetriebe aller Art, bis auf die Ausnahmen und Auschlüsse- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude- Anlagen für sportliche Zwecke <p>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO):</p> <ul style="list-style-type: none">- Sonstige Handelsbetriebe, die zur Selbstvermarktung Güter auch an Endverbraucher verkaufen, solange die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke			
--	--	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>Unzulässige, ausgeschlossene Nutzungen (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO):</p> <ul style="list-style-type: none">- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe- Tankstellen- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind- Einzelhandelsbetriebe bis auf die obenstehenden Ausnahmen- Anlagen für kirchliche Zwecke- Vergnügungsstätten- Beherbergungsbetriebe <p>b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)</p> <p>Die zulässige Grundfläche als Höchstmaß beträgt 7.900 m², was einer GRZ von ca. 0,6 entspricht. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen u.a. bis zu einer Grundfläche von max. 10.000 m² überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 2.1.1, BPl.-Begründung S. 41/69).</p> <p>Die Gebäudehöhe im Baufeld für das Hochhaus beträgt mindestens 80 m und höchstens 120 m, im übrigen Teil des östlichen und südlichen Baufelds muss die Gebäudehöhe mindestens 21 m und darf höchstens 29 m betragen (Planeinschrieb in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil, BPl.- Begründung S. 45 ff.).</p> <p>c) Oberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch allseitige Baugrenzen (Bauflächen) festgelegt.</p> <p>d) Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Festgesetzt ist eine öffentliche Verkehrsfläche (Kaiserleistraße), über die das Hochhaus-Areal erschlossen wird.</p> <p>e) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>Öffentliche Grünflächen sind als Gehölzschutzstreifen an der nördlichen Grenze des Hochhausgrundstücks und als Abstandsgrün an der Westseite zur BAB 661 festgesetzt. In dem nordöstlichen Bereich ist ein kleinflächiger</p>			
--	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>Bereich als private Grünfläche - Park - ausgewiesen (BPl. - zeichnerischer Teil, BPl.-Begründung S. 49 ff.)</p>			
		<p>VII. Regionaler Flächennutzungsplan / Regionalplan Südhessen</p> <p>Unter Nr. 7.1 der BPl.-Begründung ist ausgeführt, der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) weise den Planbereich als „Gewerbefläche im Bestand“ aus. Die geplante Nutzung des Areals als Gewerbegebiet stimme mit den Darstellungen des RegFNP überein (BPl.-Begründung, S. 14/69).</p> <p>Die Gewerbefläche reicht bis südlich der Kaiserleistraße, weiter südlich schließt eine gemischte Baufläche an. Östlich des Goetherings enthält der RegFNP die Darstellung einer Umspannstation (Betriebsgelände der Energieversorgung Offenbach - EVO).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>VIII. Rahmenplanung der Stadt Offenbach - Rahmenplan Nordkap</p> <p>Der Rahmenplan „Nordkap“ (Stand 14.08.2019) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.09.2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.</p> <p>Demnach vorgesehen ist ein Gewerbegebiet mit sechs Gebäudekomplexen. 5 Gebäude sind noch zu errichten. Bis auf das geplante Hochhaus im westlichen Plangebiet mit einer Höhe von 120 m, sollen die übrigen 4 Gebäude zwischen 7 und 9 oberirdische Geschosse aufweisen. Im Norden des Plangebiets ist eine Frei- und Grünfläche vorgesehen. Diese wirke u.a. der defizitären und geringen Aufenthalts- und Freiraumqualität entgegen. Die brachgefallene Fläche sei alllastenbehaftet, es finde gegenwärtig ein Sanierungsverfahren statt (BPl.-Begründung, S. 21 f./69).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Klarstellung: Der Rahmenplan Nordkap wurde am 19.09.2019 beschlossen, nicht 2021.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>B. ANTRÄGE</p> <p>Der EF stellt folgende Anträge:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Die Planung im Geltungsbereich des BPl. Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ ist auf die Planung im Teilbereich BPl.-Nr. 652 B „Kaiserlei Nordost; Östlicher Teil“ abzustimmen. II. Das Verfahren im Teilbereich BPl.-Nr. 652 B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“ ist unverzüglich weiterzuführen. Hierzu ist ein Billigungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Entwurf des BPl.-Nr. 652 B (basierend auf dem Planungsentwurf- Stand 15.03.2023 - in Umsetzung des der Stadt bekannten Projektentwurfes Planung Nr. 4 des EF) herbeizuführen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>I: Zum Zeitpunkt der Offenlage des Teilbereichs A lag für den Teilbereich B weder ein Offenlagebeschluss noch ein Bebauungsplanentwurf vor.</p> <p>II: siehe Abwägungsvorschlag zu „A Sachverhalt V 2“.</p> <p>III: Die Position des Hochhauses wurde auf Grundlage des im Jahr 2019 beschlossenen Rahmenplans Nordkap im nördlichen Bereich des Grundstücks angeordnet und im Bebauungsplanentwurf über das Baufenster mit</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>2 BauGB und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB herbeizuführen. Die Planung im Teilbereich BPl.-Nr. 652 B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“ ist parallel zur Aufstellung des BPl. Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ weiterzuentwickeln. Alternativ sind die beiden Verfahren wieder zu verbinden.</p> <p>III. Das Hochhaus (auf Flst.-Nr. 17/8, Erbpachtgrundstück der Stadt Offenbach) ist so weit nach Süden und Westen zu verschieben, wie das die Abstandsflächen gegenüber der BAB A 661 und der Kaiserleistraße erlauben (24 m zur Mitte der Straße), um - bezogen auf das Vorhabengrundstück des EF - den Ausblick nach Westen zur Mainstaustufe und der Frankfurter Skyline nicht zu versperren und auch die Verschattung von Westen des EF-Grundstücks zu minimieren.</p> <p>IV. Würde - abweichend von den Anträgen unter B. I. - III. - die Planung im Teilbereich BPl.-Nr. 652 A (und im BPl.-Nr. 652 B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“) isoliert fortgeführt, muss die im Planentwurf des ungeteilten BPl.-Nr. 652 vorgesehene öffentliche Grünfläche (Flst.Nr. 38/9 und 38/10) anteilig auch auf den Teilbereich des BPl.-Nr. 652 A erstreckt werden, mit Einschränkung der Bebaubarkeit des Hochhausgrundstücks und unter gleichzeitiger Schonung der Grundstücke des EF und Erweiterung der dortigen Bebauungsmöglichkeiten.</p>	<p>max. Höhe von 120 m gesichert. Für den gewählten Standort spricht zudem, dass der Schatten des Hochhauses hauptsächlich in den Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche „Park“ fällt, die wiederum von der Verschattung durch die Kühlungseffekte profitiert. Ein Verschieben des Hochhausstandorts nach Süden würde diesen Effekt schwächen und die Verschattung des Einwendergrundstücks aufgrund des natürlichen Sonnenverlaufs begünstigen.</p> <p>Ein Verschieben des Hochhausstandorts nach Westen ist nicht möglich, da das Baufenster bereits an die Bauverbotszone der BAB 661 grenzt.</p> <p>Ein Recht des Nachbarn auf unverbaubare Aussicht besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Klarstellung: Das Grundstück (Flurstück 17/8) ist kein Erbpachtgrundstück mehr. Es wurde bereits im Jahr 2019 verkauft.</p> <p>IV: Die Lage des öffentlichen Parks ist im in 2019 beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept „Rahmenplan Nordkap“ bereits verankert und orientiert sich an der Lage der Alllastenfläche sowie der zugehörigen Sanierungsanlage (Funnel&Gate).</p> <p>Der Flächenerwerb der avisierten Grünfläche (Einwendergrundstück) befindet sich gegenwärtig mit dem Einwender in Verhandlung. Der Teilbereichsbebauungsplan Nr. 652 A kann für sich genommen vollzogen werden.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>C. RECHTLICHE WÜRDIGUNG</p> <p>I. Formelle Mängel der Planung</p> <p>Angesprochen seien an dieser Stelle Ermittlungsdefizite i. S. d. § 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Belange, die in der (später zu treffenden) Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen sind. Die Vorschrift enthält die verfahrensrechtlichen Vorgaben für das BPl.-Aufstellungsverfahren, wonach die abwägungsbeachtlichen Belange zutreffend zu ermitteln und zu bewerten sind (vgl. BVerwG, U. v. 23.11.2016 - 4 CN 2.16, NVwZ 2017, 412; Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1 Rn. 118).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abwägung der im Einzelnen aufgeführten Bemängelungen erfolgt unter C I Nrn. 1 bis 4.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>Der EF hat die renommierte und insbesondere in Bezug auf Umweltgutachten für die Bauleitplanung erfahrene Fa. Lohmeyer GmbH (Ingenieurbüro, Luftreinhaltung, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware, Karlsruhe, Herrn Dr. rer. nat. Hagemann) mit einer Plausibilitätskontrolle und Überprüfung der im Auftrag der Stadt Offenbach für den Teilbereich des BPl. Nr. 652 A eingeholten o. g. Gutachten sowie der Ausführungen im Umweltbericht zu Luftschadstoffen beauftragt. Dies betrifft</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Untersuchung der Windverhältnisse (Gutachten Weatherpark vom 16.02.2022). - die Untersuchung der Verschattung, d.h. deren Auswirkungen durch das Hochhausprojekt auf die Umgebung (Gutachten Weatherpark vom 27.09.2022), - die klimatische Untersuchung (INKEK - Gutachten vom 02.11.2022), - die Bewertung der Luftschadstoffsituation (Umweltbericht). <p>Der Gutachter, Herr Dr. rer. nat. Hagemann, hat seine Bewertung in 4 Stellungnahmen zusammengefasst. Die Überprüfung hat ergeben, dass alle 3 Gutachten sowie der Umweltbericht in Bezug auf Luftschadstoffe gravierende Mängel haben, indem sie nicht verifizierte Annahmen treffen, grundlegende systematische Mängel aufweisen oder den Bezug zum konkreten Vorhaben bzw. den hierfür vorgegebenen Rahmen im BPl. Nr. 652 A vermissen lassen. Das Abstellen auf die gem. Rahmenplan vorgesehene Bebauung ist fehlerhaft, weil für das gesamte Gebiet des BPl.-Nr. 652 konkrete Vorhaben bereits errichtet oder konkretisierte Projekte bekannt sind.</p> <p>Zur Situation der Luftschadstoffe erfolgte überhaupt keine gutachterliche Untersuchung. Die Ausführungen im Umweltbericht hierzu sind ungenügend.</p>				
	<p>Im Einzelnen:</p> <p>1. Untersuchung der Windverhältnisse (Gutachten Weatherpark vom 16.02.2022)</p> <p>Der Gutachter (Lohmeyer GmbH) kommt zu folgender zusammenfassenden Bewertung:</p> <p><i>„Die Ermittlung und Bewertung der Windkomfortverhältnisse erfolgt nicht dem Stand der Technik entsprechend nach VDI-Richtlinie „Methoden zur Beschreibung von Stark- und Schwachwinden in bebauten Gebieten und deren Bewertung“ (VDI3787 Blatt 4, 2020).</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angewandte Methode und das verwendete CFD-Modell entsprechen dem Stand der Technik.</p> <p>Die Untersuchung wurde nach VDI-Richtlinie 3787, Blatt 4, Punkt 8.2 für „Mittlerer Geschwindigkeitsbereich mit geringem thermischem Einfluss“ durchgeführt. Dabei geht es um Fragen der Windwirkung von Gebäuden auf den Komfort der Passant*innen. Dafür wird empfohlen: <i>„Sollen mittlere Windgeschwindigkeiten ohne Berücksichtigung thermischer Einflüsse betrachtet werden, kommen sowohl numerische Modellierungen des mittleren Strömungsfelds als auch Windkanaluntersuchungen in Betracht.“</i> Es</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p><i>Es erfolgt kein Nachweis der Eignung des eingesetzten Modells „Star-CCM+“ für derartige Fragestellungen, z. B. nach VDI-Richtlinie „Prognostische mikroskalige Windfeldmodelle - Evaluierung für Gebäude- und Hidernisumströmung“ (VDI 3783 Blatt 9, 2017).</i></p> <p><i>Planungsempfehlungen zur Verbesserung der Windkomfortverhältnisse werden nur sehr allgemein gehalten, weitgehend unkonkrete Planungsempfehlungen aufgeführt. Ein Nachweis, dass so Bereiche mit möglichen Windgefährdungen entschärft werden, erfolgt nicht. Damit ist auch keine Festsetzung von möglichen erfindlichen Schutzmaßnahmen, z.B. Vegetationspflanzungen im B-Plan möglich.</i></p> <p><i>Entsprechend den Ergebnissen der vorgelegten Untersuchung sind deutliche Einschränkungen der Freiflächenutzungen der östlich dem Bebauungsplangebiet anschließenden Flächen nicht auszuschließen. Mögliche Minderungsmaßnahmen werden nicht ausreichend untersucht, um dort mögliche Planungen nicht zusätzlich einzuschränken.</i></p> <p><i>Die untersuchte Gebäudeplanung im Bebauungsplangebiet entspricht nicht der zeichnerischen Festsetzung des B-Plans Nr. 652 A.“</i></p> <p>Die angesprochenen Windgefährdungen betreffen das Vorhabengrundstück des EF.</p>	<p>wurde eine numerische Modellierung verwendet.</p> <p>In der zitierten VDI-Richtlinie 3783, Blatt 9 steht in der Einleitung geschrieben: „Für die Untersuchung von Schadstoffausbreitungsvorgängen im Einflussbereich komplexer Hinderniskonfigurationen werden häufig hindernisauflösende prognostische mikroskalige Windfeldmodelle verwendet.“ Es wird jedoch keine Schadstoffausbreitung durchgeführt, sondern die Untersuchung des Windkomforts für Passant*innen. Die genannte VDI-Richtlinie ist also auf die vorliegende Fragestellung nicht anzuwenden. Zur Untersuchung des Windkomforts kommen keine „prognostischen Windfeldmodelle“ zum Einsatz, sondern analytische strömungsmechanische Windmodelle (CFD (Computational Fluid Dynamics)-Modell). Das wird in der eingangs zitierten VDI-Richtlinie 3787, Blatt 4 in Punkt 8.2.1 festgehalten. Dort werden Empfehlungen für die Anwendung von CFD-Modellen ausgesprochen und auf Best-Practice Guidelines in der Fachliteratur verwiesen. All die empfohlenen Punkte wurden berücksichtigt und die Guidelines aus der Fachliteratur bilden eine Grundlage für die Anwendung des CFD-Modells für Windkomfortuntersuchungen. STAR-CCM+ ist ein kommerzielles, verbreitetes CFD-Computermodell. Es liegen zahlreiche Studien und Untersuchungen vom Hersteller und von Anwendern vor, die dieses Modell für die Simulation von Außenströmungen im Gebäudebereich evaluieren.</p> <p>Der entwickelte Maßnahmenkatalog wird nicht verbindlich festgesetzt, da die Umsetzung der Maßnahmen entwurfsabhängig ist. Die Maßnahmenentwicklung ist für die Detailplanung nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans auf der Baugenehmigungsebene vorgesehen, da die Maßnahmen – ob der Natur der Leistung und der Methode – nicht im Vorhinein bestimmt werden können.</p> <p>Alle Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der Belange der nachbarschützenden Regelungen und der Bauordnung umzusetzen. Es sind daher keine Beeinträchtigungen und Einschränkungen für die Nachbarschaft durch die Maßnahmen zum Windkomfort zu erwarten.</p> <p>Die Untersuchungen zum Windkomfort erfolgten auf der Grundlage des Rahmenplans Nordkap, der als städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet von der Stadt Offenbach beschlossen wurde. Der Bebauungsplan baut auf der städtebaulichen Figur auf, ermöglicht aber Entwicklungsspielräume, um eben genau auf solche Anforderungen, wie jene aus dem Windkomfortgutachten, reagieren zu können. Die Untersuchung klärt die</p>	
--	--	--	---	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

			<p>grundsätzlichen Auswirkungen der städtebaulichen Figur am Beispiel der Rahmenplanung. Eine differenzierte Überprüfung des Windkomforts erfolgt auf Baugenehmigungsebene in einem separaten Gutachten auf Grundlage des konkreten Bauvorhabens. Eine entsprechende Verpflichtung ist in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>2. Untersuchung der Verschattung, d.h. deren Auswirkungen durch das Hochhausprojekt auf die Umgebung (Gutachten Weatherpark vom 27.09.2022)</p> <p>Der Gutachter (Lohmeyer GmbH) kommt zu folgender zusammenfassenden Einschätzung:</p> <p><i>„Es erfolgt keine Beurteilung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen an der umliegenden bestehenden oder geplanten Bebauung, weder nach DIN 5034-1 noch nach DIN EN 17037 oder in sonst einer hinreichend vergleichbaren Form.</i></p> <p><i>Die Verschattungsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren B-Plan Nr. 652 A erfolgte nicht auf Grundlage der zeichnerischen Festsetzung, sondern für eine exemplarische Planung eines Rahmenplans.</i></p> <p><i>Die Untersuchung beschränkt sich auf Betrachtungen für den Planfall. Die von der Rechtsprechung geforderte differenzierte Ermittlung der planungsbedingten Veränderung der Verschattungssituation an der umliegenden bereits bestehenden oder geplanten Bebauung ist damit nicht möglich.</i></p> <p><i>Die Untersuchung beschränkt sich auf Betrachtungen der Verschattungssituation von Freiflächen. Darauf basierende Schlussfolgerungen für planungsbedingte Auswirkungen auf die Tageslichtqualität von Innenräumen der umliegenden bereits bestehender oder geplanter Bebauung sind nicht nachvollziehbar. Weiter erfolgt keine stockwerksfeine Differenzierung der Verschattungssituation.“</i></p> <p>Die Verschattungseffekte betreffen das Vorhabengrundstück des EF, das unmittelbar östlich an das Plangebiet (BPl.-Nr. 652 A) angrenzt. Aufgrund der Ermittlungsdefizite ist einstweilen keine Abschätzung möglich, in welchem Umfang solche Effekte die geplante Bebauung auf dem Vorhabengrundstück des EF treffen. Erst recht fehlt es an einer Betrachtung, welche Maßnahmen (und Festsetzungen im BPl.) in Betracht kommen oder geboten sind, die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Untersuchungen zur Verschattung erfolgten auf der Grundlage des Rahmenplans Nordkap, der als städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet von der Stadt Offenbach 2019 beschlossen wurde.</p> <p>Im Rahmenplan werden Lage und maximale Höhe des avisierten Hochpunkts sowie dessen städtebauliche Figur beschrieben. Eine überprüfbare Geometrie wird sich erst aus der konkreten Hochbauplanung ergeben. Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Angebotsbebauungsplan, der auf der städtebaulichen Figur des Rahmenplans aufbaut, aber auch Entwicklungsspielräume ermöglichen soll, damit auf äußere Bedingungen und Anforderungen (z. B. Windkomfort) reagiert werden kann.</p> <p>Zum Erreichen dieser Flexibilität wurden die Baufenster größer gezogen, als es die städtebauliche Figur des Rahmenplans benötigt. Die Ausnutzbarkeit ist wiederum durch weitere Festsetzungen (z. B. Geschossfläche) gedeckelt. Eine vollflächige Bebauung über eine Höhe von 120 m ist nicht zulässig.</p> <p>Die Untersuchung der Verschattung hatte zur Aufgabe, die grundsätzlichen Auswirkungen der städtebaulichen Figur am Beispiel der Rahmenplanung zu klären. Hierzu wurden der Rahmenplan Nordkap mit seinen baulichen Maßen und die Umgebungsbebauung als dreidimensionales Modell untersucht. Eine differenzierte Überprüfung der Wahrung der gesunden (Wohn-) und Arbeitsverhältnisse inkl. der Belichtung erfolgt auf Baugenehmigungsebene auf Grundlage des konkreten Bauvorhabens, wie im Bauantragsverfahren nach HBO üblich.</p> <p>Auf der Ebene der Bauleitplanung diente die Untersuchung der Beurteilung der Besonnung, bzw. Verschattung der angrenzenden Bereiche. Eindeutige gesetzliche Vorgaben bestehen für diese Planungsebene nicht, da der Angebotsbebauungsplan per se keinen Einzelfall, für den die einschlägigen DIN-Normen sowie Rechtsprechung anzuwenden sind, betrachtet.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>planbedingt auftretenden nachteiligen Effekte zulasten der Umgebung zu verringern.</p>	<p>Wie in der Stellungnahme richtig dargestellt, erfolgt die Beurteilung der gesunden Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der DIN-Normen erst im Baugenehmigungsverfahren. Beide aufgeführten Normen DIN 5034-1 (2021-08) und DIN EN 17037:2022-05 sind technische Normen zur Berechnung von Beleuchtung von Innenräumen, die nur am konkreten Hochbauentwurf abgeprüft werden können.</p> <p>Bei der Ermittlung der Verschattung ist nur der Planfall maßgeblich. Der Vergleich mit der Ist-Situation hat bei der Betrachtung keinen Mehrwert, da sich der Rechtsanspruch auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den Einhaltung der Orientierungswerte der Regelwerke ausrichtet und nicht aus der Veränderung der Ausgangssituation ableitet.</p> <p>Die Untersuchung zeigt auf, dass durch die Verschattung des Hochhauses nur eine geringe Beeinträchtigung vorliegt. Die durch Schatten des geplanten Hochhauses stärker beeinflussten Bereiche liegen im unbebauten Bereich nordwestlich und nordöstlich des Plangebiets. Nur in den späten Nachmittag- und Abendstunden ist mit einer Verschattung der bestehenden und der geplanten Bebauung östlich des Plangebiets durch das Hochhaus zu rechnen. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass diese Bereiche in den restlichen Tageszeiten ausreichend belichtet werden können.</p> <p><u>Zur Klarstellung:</u></p> <p>Wohnen ist hier nicht zulässig, weder nach § 34 BauGB noch nach Bebauungsplanentwurf!</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
		<p>3. Klimatische Untersuchung (INKEK - Gutachten vom 02.11.2022)</p> <p>Zusammenfassend stellt der Gutachter (Lohmeyer GmbH) fest:</p> <p><i>„Aufgrund unzureichend dokumentierter Vorgehensweisen, z.B. zugrunde gelegter Eingangsdaten, ist eine fachliche Nachvollziehbarkeit der Methodik nicht möglich. Es erfolgt keine Betrachtung der klimatischen Verhältnisse standortspezifisch für Offenbach.“</i></p> <p><i>Insgesamt wird die Neuplanung sehr positiv bewertet - die Bewertungen erfolgen jedoch größtenteils nicht auf Grundlage quantitativer Analysen oder Quellennachweise und sind daher nicht nachvollziehbar.</i></p> <p><i>Die Untersuchungsgrundlage der vorgelegten klimatischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren B-Plan Nr. 652 A erfolgte nicht auf Grundlage</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bedarf keiner ergänzenden Stellungnahme oder Überarbeitung des Gutachtens.</p> <p>Das Gutachten (<i>Klimatische Untersuchung Nordkap Offenbach, Bebauungsplan Nr. 652 A – „Kaiserlei Nordost – Hochhaus“, INKEK GmbH, 02.11.2022</i>) klärt grundsätzlich die Auswirkungen der Planung auf das Meso- und Mikroklima. Die Vorgehensweise und Methodik ist umfangreich im Kapitel 2 des Gutachtens (Seite 5-bis 8) dokumentiert und basiert auf der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 1, die sowohl zur Beurteilung von Bestandsquartieren als auch im frühen Stadium des Planungsentwurfs geeignet ist.</p> <p>Bei der Erstellung des Gutachtens wurden sowohl qualitative (Mesoklima,</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p><i>der zeichnerischen Festsetzung, sondern für eine exemplarische Planung eines Rahmenplans."</i></p> <p>In Bezug auf die Auswirkungen der Planung auf das Meso- und Mikroklima stellt der Gutachter (Lohmeyer GmbH) zu den Ausführungen im INKEK-Gutachten fest:</p> <p><i>„Auswirkungen der Planung auf das Mesoklima“</i></p> <p><i>Für die Untersuchung der planungsbedingten Auswirkungen auf mesoskaliger Ebene wurden qualitative Analysen auf Grundlage der Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach durchgeführt. Diese Informationsgrundlage ermöglicht lediglich eine grobe Einschätzung der möglichen Folgewirkungen der Neuplanung auf das Stadtklima. Dies wird im Klimagutachten im zweiten Absatz selbst bestätigt: „Die Anströmung ist [...] südlich der Entwicklungsflächen äußerst komplex“.</i></p> <p><i>Anschließend wird auf der gleichen Seite eine Bewertung der großräumigen Belüftungsverhältnisse formuliert. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Barrierewirkung des Plangebäudes auf die Belüftung „aufgrund der stadtklimatischen Lage als tolerabel zu kategorisieren ist“. Hierbei handelt es sich um eine subjektive Einschätzung, da im Text keine Bewertungsgrundlage genannt wird, welche die genannten Auswirkungen in bestimmte Wertigkeiten einordnet.</i></p> <p><i>Zudem wird im gleichen Absatz ausgeführt: „Somit ist aus stadtklimatischer Sicht und aus Klimaschutzgründen eine Entwicklung dieser Fläche als sinnvoll einzustufen“. Diese Wertung ist ebenfalls unbegründet. Aus stadtklimatischer Sicht und Klimaschutzgründen ist zumindest keine Verschlechterung, besser noch eine Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse anzustreben. Aus der „groben“ qualitativen Abschätzung lässt sich nicht quantitativ ableiten, welche Auswirkungen auf mesoskaliger Ebene tatsächlich zu erwarten sind. Die qualitative Analyse stellt daher keine belastbare Grundlage für solch eine Bewertung dar.</i></p> <p><i>Entsprechend den Beschreibungen auf Seite 10, 3. Absatz werden die planungsbedingten Auswirkungen wie folgt eingeschätzt: „Gleichzeitig wirkt die Belüftung des Mains kompensierend. Durch den großzügigen und unversiegelten Freiraum (parkähnlich) im direkten Anschluss an das Mainufer können diese positiven Effekte weit in das Plangebiet transportiert werden“.</i></p> <p><i>Diese Aussage steht im Widerspruch zur später anschließenden mikroskaligen Simulationsrechnung des Planfalls. In Abbildung 6 sind im Bereich der</i></p>	<p>Gesamtstadt) als auch quantitative Analysen (Mikroklima im Plangebiet) erstellt. Die gesamtstädtische Auswertung (qualitative Betrachtung) basiert auf der Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach. Zudem wurden Luftbildern, Daten einer Ortsbegehung sowie Plangrundlagen des Betrachtungsraums als Grundlage der weiteren Betrachtungen herangezogen. Der Standort ist somit mit spezifischen Kenndaten in die Modellberechnung eingeflossen, um sicherzustellen, dass die stadtklimatischen Rahmenbedingungen korrekt in die Mikroklimasimulation eingegeben werden.</p> <p>Die Analysen wurden durch stadtklimatische Simulationen auf der Grundlage aktueller wissenschaftlicher Standards angefertigt. Die dafür herangezogenen Parameter basieren auf qualitativen und quantitativen Daten mit der zum Zeitpunkt der Erstellung höchstmöglichen Auflösung und Ortschaftsspezifität. Ihre Verwendung auf den unterschiedlichen Bewertungsebenen wurde im Fazit des Gutachtens strukturiert aufgelistet. Der Umfang der Daten ist seitens des VDI nicht normiert. Die in diesem Gutachten getroffenen Aussagen, gestützt auf den geeigneten Parametern, sind somit zwangsläufig eine subjektive Einschätzung des konsultierten Fachplaners.</p> <p>Da es sich beim gesamtstädtischen Klima um eine komplexe Situation handelt, wurde eine vorgeschaltete mesoklimatische Untersuchung durchgeführt, die im Detail durch das Mikroklimagutachten aufgenommen wurde. Hier besteht kein Widerspruch.</p> <p>Das Gutachten bezieht sich auf das von der Stadt Offenbach beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept für das Plangebiet (Rahmenplan Nordkap, beschlossen 19.09.2019). Der Bebauungsplan leitet seine Festsetzung aus den formulierten Zielvorstellungen ab und sichert die angestrebte städtebauliche Figur. Gleichzeitig handelt es sich hierbei um einen Angebotsbebauungsplan, der bewusst keine konkrete Bebauungsstruktur festlegt und einen großzügigen Entwicklungsrahmen bietet. Damit ist gewährleistet, dass die festgelegten Anforderungen an den Baukörper (z.B. Klimaschutz, Windkomfort, nachbarschützende Regelungen etc.) Berücksichtigung finden können und die Gestaltungsoptionen gleichzeitig nicht übermäßig limitiert sind.</p> <p>Aus diesen genannten Gründen ist es nicht möglich, eine spezifische Gebäude-Kubatur für die dem Bebauungsplan zugrundeliegende klimatische Analyse heranzuziehen. Weder liegt ein konkreter Hochhausentwurf vor, noch können die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung (September</p>			
--	--	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p><i>geplanten Grünflächen vergleichsweise niedrigere Windgeschwindigkeiten dargestellt, da sich dieser Bereich größtenteils im Lee des Plangebäudes befindet.</i></p> <p><i>Die nachfolgende Bewertung, dass die Neubebauung zwar die Wärmespeicherung erhöht, dieser Effekt jedoch bei Bürobauten und Gewerbegebieten als tolerabel einzustufen sei, ist irreführend (S. 10, Absatz 4). Eine zusätzliche Überwärmung ist grundsätzlich immer negativ einzustufen. Auch in Bürobauten kann die zusätzliche Wärmebelastung negative Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität am Arbeitsplatz haben. Zudem können sich erwärmte Luftmassen im Gewerbegebiet nachts in angrenzende Wohngebiete ausdehnen und dadurch die thermischen Verhältnisse in den benachbarten Gebieten verschlechtern. Da sich die genannten Effekte schwer auf Grundlage einer qualitativen Untersuchung ausschließen lassen, ist die Einstufung der Überwärmung als tolerabel irrtümlich.</i></p> <p><i>Die geplante Parkfläche wird für die Verbesserung der großräumigen Belüftung positiv hervorgehoben: „... die Wirkung der überregionalen Ventilationsbahn kann dadurch [der Parkfläche] weit auch in andere Gebiete östlich des Plangebiets eindringen“.</i></p> <p><i>Diese Aussage ist auf Grundlage einer qualitativen Analyse nicht belastbar. Hier fehlen quantitative räumliche Darstellungen der Auswirkung der Neuplanung auf die Belüftung im Bereich der Innenstadt.“</i></p> <p>In Bezug auf die Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima stellt der Gutachter (Lohmeyer GmbH) zu den Ausführungen im INKEK-Gutachten fest:</p> <p><i>Die ermittelten Wärmebelastungen werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen nicht korrekt bewertet:</i></p> <p><i>„Dies [hohe thermische Belastungen auf der Westfassade] ist unkritisch, weil durch eine geeignete Baumstandortwahl diese Hot-Spots abgemildert werden können“. (Seite 14).</i></p> <p><i>Die Aussage, dass die hier ermittelten hohen thermischen Belastungen unkritisch seien, ist irreführend, weil die vorgeschlagenen Baumpflanzungen im Bereich der Westfassade, die zu einer Abminderung der Hitzebelastung führen sollen, derzeit nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind.</i></p> <p><i>Im gleichen Absatz wird zudem folgende Aussage formuliert: „Zudem ist es aus human-biometeorologischer Sicht nicht wünschenswert, nur neutrale bis</i></p>	<p>2020) als Betrachtungsrahmen herangezogen werden, da diese verschiedene städtebauliche Bebauungsoptionen zeigen, die aufgrund des frühen Verfahrensstands noch nicht die ermittelten Belange berücksichtigen konnten.</p> <p>Die gutachterliche Wertung, dass die Entwicklung des Gesamtgebietes einschließlich der Freiräume und Bebauung als sinnvoll einzustufen ist, ist nicht unbegründet. Sie leitet sich aus der mesoklimatischen Betrachtung, die u. a. die positiven Windeffekte vom Main berücksichtigt, ab. Die im Gutachten getroffenen Aussagen zu mikro- und mesoklimatischen Effekten sind voneinander unabhängig zu betrachten und grundsätzlich nicht widersprüchlich, da sie nicht automatisch im Zusammenhang miteinander stehen. Die Reduzierung der Winde im Gebäude-Lee hat keinen Einfluss auf die grundsätzlich festgestellte Durchlüftung des Quartiers. Es liegt hier kein Widerspruch vor.</p> <p>Die thermischen Auswirkungen des Vorhabens sind auf mesoklimatischer Ebene als tolerabel einzustufen. Durch die Neubebauung erhöht sich zwar die Wärmespeicherung, durch die fehlende Nachtnutzung der Bürogebäude ist der Effekt aber als tolerabel einzustufen. Die Lage zum Gewässer und die Grünflächen beeinflussen den Effekt positiv.</p> <p>In Bezug auf das Mikroklima beschreibt das Gutachten die grundsätzlichen Auswirkungen der Planung auf die nähere Umgebung. Mit Aufnahme in den Städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor, im Baugenehmigungsverfahren durch ergänzende Gutachten zu bestätigen, dass negativen Auswirkungen auf die nähere Umgebung infolge der Planung, bzw. durch Umsetzung geeigneter Maßnahmen, ausgeschlossen werden können, sofern dies bauaufsichtlich im Baugenehmigungsverfahren gefordert wird.</p> <p>Auf mikroklimatischer Ebene ist die Überwärmung an der Westfassade ebenfalls als generell tolerabel einzustufen. Ein Regelungserfordernis im Bebauungsplan besteht nicht.</p> <p>Im Gutachten werden Empfehlungen ausgesprochen, die exemplarisch zur Kompensierung der Temperaturerhöhung genutzt werden können. Den Empfehlungen, wie z.B. Baumpflanzungen zur Abmilderung der Überwärmung an der Westfassade, sind jeweils im konkreten Entwurf Rechnung zu tragen. Es soll jedoch auch möglich sein, mit gleichwertigen Alternativen auf die Begebenheiten reagieren zu können (z. B. schatten-</p>			
--	--	---	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>warme Bereiche zu erschaffen. Unterschiedliche Reize sollen gesetzt werden und unterschiedliche Situationen können zu anderen Zeiten als angenehm empfunden werden“. (Seite 14)</p> <p>Diese Aussage ist sehr irreführend. Aus stadtklimatischer Sicht ist eine Reduzierung von Hitzestress im Stadtraum anzustreben, da vor allem vulnerable Bevölkerungsgruppen bereits sensibel auf schwachen Hitzestress reagieren.“</p> <p>Betr. das Fazit stellt der Gutachter (Lohmeyer GmbH) zu den Ausführungen im INKEK-Gutachten fest:</p> <p>„Im Fazit auf Seite 18 werden die klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens als unproblematisch eingestuft. Grundsätzlich zeigen die grafischen Auswertungen innerhalb des Untersuchungsgebiets keine Verschlechterungen der ausgewerteten Parameter außerhalb des Plangebiets. Allerdings zeigen die Simulationsergebnisse an den Westfassaden der Plangebäude hohe thermische Belastungen auf, so dass hier im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung der Handlungsbedarf besteht, diese Bereiche mit Hilfe von planerischen Maßnahmen zu minimieren.</p> <p>Des Weiteren werden in der vorgelegten Untersuchung folgende Empfehlung ausgesprochen: „In Abwägung mit den Klimaschutzziele sollte der Standort wie geplant realisiert werden um eine resiliente, ressourcen- und flächenschonende Stadtentwicklung zu verwirklichen.“</p> <p>Das Wort „sollte“ ist in diesem Kontext irreführend. Grundsätzlich gilt, dass eine Planung aus stadtklimatischer Sicht umgesetzt werden sollte, sobald diese eine ganzheitliche Verbesserung der klimatischen Verhältnisse hervorruft. Davon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen. Zudem ist ein Neubauvorhaben grundsätzlich nie als ressourcenschonend einzustufen, da mit dem Bauprozess (Abriss des Bestands, Transport, Neubau) viele Ressourcen verbraucht und Schadstoffe freigesetzt werden (graue Energie).“</p> <p>Die Klimatische Untersuchung vom 02.11.2022 (INKEK GmbH) ist von subjektiven Einschätzungen des Gutachters geprägt. Es werden Nutzungsannahme getroffen (Baumpflanzungen an der Westfassade, Anlage eines Parks (öffentliche Grün-/Freifläche), die nicht durch Festsetzungen in einem BPl. abgesichert sind.</p> <p>4. Umweltbericht</p> <p>Die Bewertung der durch den BPl. Nr. 652 A zu erwartenden Luftschadstoffe</p>	<p>spendende Vordächer). Es wird durch Festsetzungen des Bebauungsplans (wie z. B. Versiegelungsbegrenzung, Anpflanzen von Bäumen auf dem Grundstück, Fassadenbegrünung) und die Maßnahmen, die über den städtebaulichen Vertrag gesichert sind (z. B. Baumpflanzungen auf der angrenzenden Grünfläche, Baum- und Strauchpflanzungen zur Herstellung von Windkomfortzonen) sichergestellt, dass keine negativen Auswirkungen durch die Planung hervorgerufen werden</p> <p>Der Hinweis auf ein angestrebtes heterogenes Mikroklima schließt nicht aus, dass vulnerable Gruppen geschützt werden. Eine Mischung unterschiedlicher klimatischer Bedingungen im Freiraum wird als ein Qualitätsmerkmal angestrebt. Dessen ungeachtet ist eine Überwärmung zu vermeiden, aber es sollen im Rahmen der Verträglichkeit Bereiche mit unterschiedlichen Reizen angeboten werden.</p> <p>Eine grundsätzliche Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse kann durch das Gutachten für beide Betrachtungsebenen ausgeschlossen werden. Es werden Maßnahmen empfohlen, die erst nach der gesonderten klimatischen Prüfung des konkreten Vorhabens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens detailliert und verortet werden können. Der Investor verpflichtet sich mit Aufnahme im städtebaulichen Vertrag, durch ergänzende Gutachten im Baugenehmigungsverfahren zu bestätigen, dass negative Auswirkungen auf die nähere Umgebung infolge der Planung, bzw. durch Umsetzung geeigneter Maßnahmen, ausgeschlossen werden können.</p> <p>Insgesamt sind die klimatischen Auswirkungen durch das Bauvorhaben unproblematisch. In Abwägung mit den Klimaschutzziele wird empfohlen, dass der Standort wie geplant realisiert wird, um eine resiliente, ressourcen- und flächenschonende Stadtentwicklung zu verwirklichen.</p> <p>Die mikro- und mesoklimatischen Aspekte im Planungsgebiet wurden damit durch das Gutachten der INKEK GmbH und den daraus abgeleiteten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 652 A in angemessener Weise berücksichtigt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	
		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine Anhaltspunkte, die eine gutachterliche Untersuchung</p>	

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>erfolgt ausschließlich auf Grundlage des Luftreinhalteplans für die Stadt Offenbach am Main. Der Umweltbericht führt aus, Beiträge u. a. von Autobahnen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Zu den Überlegungen im Umweltbericht führt der Gutachter (Lohmeyer GmbH) aus:</p> <p><i>„Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Autobahn A 661 heran. Mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von fast 100 000 Kfz/24 h dürfen diese Beiträge nicht vernachlässigt werden, insbesondere wenn diese unmittelbar am Plangebiet freigesetzt werden.</i></p> <p><i>Die in unmittelbarer Nachbarschaft freigesetzten Beiträge zur Luftschadstoffbelastung der Mainschiffahrt werden ebenfalls nicht ausreichend gewürdigt.</i></p> <p><i>Die im „Bewertungsergebnis“ zu den Luftschadstoffen (Seite 30) genannten „verkehrsreduzierenden Maßnahmen“ sind in diesem Zusammenhang nicht korrekt; die Autobahnen des Bundes sind ausdrücklich von möglichen Maßnahmen kommunaler Luftreinhalteplanungen ausgenommen.</i></p> <p><i>Die Bewertung erfolgt auf „Grundlage der Messergebnisse zur Luftqualität“, erfasst an drei Standorten in deutlicher Entfernung zum Plangebiet. Der Nachweis der Übertragbarkeit der Messergebnisse fehlt.</i></p> <p><i>Die planungsbedingten Auswirkungen der zusätzlich induzierten Verkehre, es werden Verkehrssteigerungen von 15% aufgeführt, werden nicht hinsichtlich der Luftqualität bewertet. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass durch die Planungen, hier insbesondere die Hochhausplanungen, die bodennahen Durchlüftungsverhältnisse und damit die Ausbreitungsbedingungen für die Kfz-Beiträge zur Luftqualität modifiziert werden. Hierfür werden keine entsprechenden Aussagen getätigt. Weiter sind keine Aussagen zu den Auswirkungen möglicher Anlagen für den ruhenden Kfz-Verkehr enthalten, z. B. hinsichtlich möglicher TG-Entlüftungen im Bereich geplanter Freiflächennutzungen oder im Bereich benachbarter Grundstücke.“</i></p> <p>Damit steht fest, dass auch in Bezug auf „Luftschadstoffe“ ein Ermittlungsdefizit besteht. Die Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht hinreichend untersucht.</p>	<p>des Vorhabens hinsichtlich Luftschadstoffen begründen:</p> <p>Weder im Bestand noch in der Planung sind im Plangebiet und angrenzend an dieses empfindliche Flächennutzungen vorhanden. Der Stadtteil Kaiserlei ist geprägt von Gewerbe- und Büronutzungen.</p> <p>Die festgesetzte zulässige Nutzung (Eingeschränktes Gewerbegebiet ohne wesentlich störende Gewerbebetriebe) schränkt die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und damit auch von luftschadstoffemittierenden Betrieben ein. Schadstoffemissionen aus dem Plangebiet heraus sind somit auszuschließen.</p> <p>Die Schadstoffeinträge in das Gebiet wurden separat nach Emissionsquelle betrachtet.</p> <p>Die Mainschiffahrt hat eine untergeordnete Relevanz für die Luftreinhalteplanung (s. Luftreinhalteplan, 3. Teilfortschreibung Offenbach am Main). Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an den Main, sondern ist durch den Nordring und den Uferbereich nördlich des Nordrings vom Main getrennt. Im Bereich des nördlich an das Plangebiet grenzenden Ufers befindet sich kein Schiffsanleger, der eine relevante Emissionsquelle in diesem Bereich darstellen würde. Es wirkt ausschließlich passierender Schiffsverkehr auf das Plangebiet ein. Passierender Schiffsverkehr ist unkritisch. Die am Standort am häufigsten anzunehmende Windrichtung aus Südwesten führt darüber hinaus zu einem Wegtransport der Schadstoffe vom Plangebiet.</p> <p>Straßenschluchten mit hohem Verkehrsaufkommen wie bspw. in der Unteren Grenzstraße, durch die hohe Schadstoffkonzentrationen hervorgerufen werden, sind weder im Bestand vorhanden, noch werden solche durch die Planung verursacht. Die im Zuge der 3. Teilfortschreibung des Luftreinhalteplans für das Hauptverkehrsnetz von Offenbach am Main durchgeführte Modellrechnung der NO₂-Konzentration für den Analysenullfall 2019 zeigt mit Stickstoffdioxidkonzentrationen zwischen 30 und 33 µg/m³ eine deutliche Unterschreitung des NO₂-Grenzwerts (s. Luftreinhalteplan, 3. Teilfortschreibung Offenbach am Main, S. 35f). Somit handelt es sich bei dem Plangebiet luftschadstoff-technisch nicht um einen Hotspot, was auch bei einer Verkehrssteigerung von 15 % nicht anzunehmen ist.</p> <p>Die in der vorgenannten Modellrechnung nicht berücksichtigte Autobahn A661 verläuft als Brückenkonstruktion oberhalb des Plangebiets und angrenzender Bereiche. Die Konzentration von Stickstoffdioxid nimmt sehr</p>		
--	--	--	---	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

			<p>schnell mit zunehmendem Abstand zur Quelle ab. Aufgrund der Gesamtheit der örtlichen Gegebenheiten (Brückenkonstruktion BAB 661 und fehlender Abschirmung der Autobahn gegenüber angrenzenden Bereichen) ist, auch bei steigenden Verkehrszahlen, von keiner erhöhten Schadstoffkonzentration im Plangebiet auszugehen. Die zukünftige Verbesserung der Flottenzusammensetzung (z. B. durch EU VI-Norm-Fahrzeuge oder Elektrofahrzeuge) wird sich generell auch auf Autobahnemissionen auswirken und zu einer Reduzierung führen. Aufgrund der Bauverbots- und Baubeschränkungszone, wonach im Abstand von 40 m keine Hochbauten errichtet werden dürfen, ist mit zunehmender Entfernung von der Autobahn mit einer weiteren Abnahme der Immissionsbeiträge im Bereich von Hochbauten zu rechnen.</p> <p>Durch die Höhenlage der Autobahn und den gesetzlich vorgeschriebenen Bebauungsabstand sind daher keine Überschreitungen von Luftschadstoffimmissionen der Autobahn im Plangebiet zu erwarten.</p> <p>Die Messergebnisse zur Luftqualität, erfasst an drei Standorten, sind insofern übertragbar, als dass sie immer vom gleichen städtischen Hintergrund ausgehen. Die Tendenz der Messwerte des städtischen Hintergrunds zeigt eine Abnahme der Stickstoffdioxidkonzentrationen.</p> <p>Sollten im nachgelagerten Genehmigungsverfahren Anhaltspunkte bestehen, wonach nachteilige Auswirkungen auf die Lufthygiene anzunehmen sind (z. B. durch die Lage der Tiefgaragenentlüftung), ist hierfür eine Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens möglich und durchzuführen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>5. Bewertung und rechtliche Bedeutung der Ermittlungsdefizite</p> <p>Die Ermittlungsdefizite können im Rahmen der Erstellung / Fortentwicklung der Gutachten für den BPl.- Nr. 652 B behoben werden. Dies spricht für eine parallele und zeitgleiche Führung der BPl.- Aufstellungsverfahren in den Teilbereichen Nr. 652 A und Nr. 652 B oder deren gemeinsame Fortführung - wieder als BPl.-Nr. 652.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Abwägungen zu den bemängelten Ermittlungsdefiziten unter C I Nrn. 1-4 (Gutachten Lohmeyer, siehe auch Anlagen 1-4) und zur Verfahrensführung unter C II, Nr. 1</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
		<p>II. Materiell-rechtliche Mängel der Planung</p> <p>1. Unzweckmäßige Teilung des Planumgriffes in zwei Teilbereiche BPl.-Nr. 652 A und Nr. 652 B</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Entscheidung, den Geltungsbereich zu teilen und zunächst den westlichen Teilbereich bauleitplanerisch fortzuführen, beruht auf städtebaulichen Erwägungen und unterliegt der kommunalen Planungshoheit. Im</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

Die Entscheidung, den Gesamtplan BPl.-Nr. 652 in zwei Teilbereiche BPl.-Nr. 652 A und Nr. 652 B aufzuteilen - und damit die Festlegung des Umgriffs des BPl.-Nr. 652 A - ist unzweckmäßig.

Aufgrund der engen räumlichen Nähe und Lage in demselben Karree Nordring, Goethering, Kaiserleistr. BAB A 661 ist eine gemeinsame Betrachtung der Auswirkungen auf die Umgebung und der Wechselwirkungen zwischen den Teilbereichen unerlässlich.

Der in der BPl.-Begründung genannte Grund der Aufteilung ist nicht nachvollziehbar. Dort heißt es, innerhalb des Teilbereichs BPl.-Nr. 652 B gebe es „insbesondere für die mittleren Grundstücke Flst.-Nrn. 38/9 und 38/19“ des EF in mehrfacher Hinsicht Klärungsbedarf, wobei offenbleibt, worin dieser liegt oder liegen könnte (BPl.-Begründung Nr. 2, S. 8/69). Die Altlastensituation dort ist ebenso aufgeklärt, wie im kürzlich bereits bebauten östlichen Bereich (LeiQ-Areal). Die Bebauungsabsichten des EF auf den mittleren Grundstücke Flst.-Nrn. 38/9 und 38/10 kennt die Stadt Offenbach. Seit Mitte 2022 ist der Stadt die Planung Nr. 4 (Projektentwurf) bekannt, welche der EF in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Verwaltungsspitze der Stadt Offenbach weiterentwickelt und konkretisiert hat. Zuletzt am 15.03.2023 hat der EF der Stadt einen Planungsentwurf vorgelegt, in Umsetzung und basierend auf dem v.g. Projektentwurf. Der BPl.-Nr. 652 B wird wie der BPl.-Nr. 652 A ein projektbezogener Angebotsbebauungsplan sein. Zur Klärung der Eigentumsverhältnisse an dem von der Stadt Offenbach gewünschten Park hat der EF der Stadt Offenbach ein Kaufangebot unterbreitet. Damit liegt in mehrfacher Hinsicht nachvollziehbar und der Stadt Offenbach bekannt, kein für die mittleren Grundstücke des EF wie auch immer gearteter „Klärungsbedarf“ vor.

Für die Umgebung sind die planbedingten Auswirkungen des BPl. beider Teilbereiche Nr. 652 A und Nr. 652 B relevant. Deren Teilung bzw. Aufspaltung in zwei Teilbelastungen (z.B. Verkehr, Leistungsfähigkeit der Knoten) ist nicht sachgerecht und rechtsfehlerhaft. Hinzu kommt, die planbedingten Auswirkungen des BPl.-Nr. 652 A in Bezug auf die Belange Klima, Windbeeinflussung, Verschattung treffen in besonderem Maße das Plangebiet des BPl.-Nr. 652 B, was eine gemeinsame Betrachtung nahelegt bzw. sogar erfordert. Schließlich nimmt die BPl.-Begründung des BPl.-Nr. 652 A mehrfach Bezug auf die künftige Planung des BPl.-Nr. 652 B, indem diese u.a. unterstellt, es entstehe dort ein Park (also eine unbebaute begrünte Fläche). Das steht einstweilen aber nicht fest, sondern hängt entscheidend davon ab, dass sich die Stadt und der EF, in dessen Eigentum das „Park-Gelände“

Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung haben sich, insbesondere für die mittleren Grundstücke im Gesamtgeltungsbereich (Flurstücke 38/9 und 38/10 in der Flur 5), Klärungsbedarfe ergeben, deren Aufarbeitung Zeit benötigt. Diese lagen insbesondere in der Altlastensituation dieses Teilbereichs im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung als öffentliche Grünfläche, der vom Grundstückseigentümer gewünschten Bebauung und Nutzung im südlichen Bereich und rechtlichen Abklärungen begründet. Um die Umsetzung der Ziele des als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Rahmenplans Nordkap voranzubringen, hat die Stadt daher entschieden, den Gesamtgeltungsbereich zu teilen. Die Verfahren wurden voneinander entkoppelt und der Bebauungsplan Nr. 652 A zunächst ohne zeitliche Verzögerung weiterverfolgt, da sich für den übrigen Geltungsbereich keine zeitliche Perspektive ableiten ließ. Zwischenzeitlich konnten wichtige Klärungen herbeigeführt werden. Der Wiedereinstieg in das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplans Nr. 652 B ist aktuell in Vorbereitung. Unabhängig von der Teilung des Geltungsbereichs wurde in die Gutachten alles, was in Wechselwirkung oder Zusammenhang mit dem Umfeld des B-Plans Nr. 652 A steht, einbezogen.

Die Annahme, dass im nördlichen Bereich des Einwendergrundstücks eine Freifläche (hier öffentlicher Park) entsteht, entspricht dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 652 und dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebaulichem Entwicklungskonzept beschlossenen Rahmenplan Nordkap. Im Bestand ist dieser Bereich eine Brachfläche.

Der Teilbereichsbebauungsplan Nr. 652 A ist auf Basis des Rahmenplans Nordkap entwickelt und in seinem Geltungsbereich auch ohne angrenzende Grünflächenanteile vollzugsfähig.

Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>steht, über den Eigentumsübergang und die Bebauungsmöglichkeiten im Teilbereich des BPl.-Nr. 652 B einigen (vgl. das angesprochene Kaufangebot des EF an die Stadt Offenbach). Hierüber führen der EF und die Stadt Offenbach aktuelle Gespräche, deren Ergebnis aber noch nicht feststeht. Es gibt jedoch zumindest erfolgversprechende Ansätze und beiderseits positive Signale für eine notwendigerweise zeitnahe Einigung. Für den EF spielt der Zeitfaktor nicht nur aus Gründen der Finanzierung und Vermarktung eine erhebliche Rolle, sondern auch deshalb, weil er seit 2019 mit der Stadt Offenbach über Bebauungsmöglichkeiten seines Grundstücks spricht und seit Mitte 2022 die mit der Stadt Offenbach abgestimmte Planung Nr. 4 vorliegt. Der EF strebt daher eine nunmehr zügige parallele Beplanung im Teilbereich des BPl.-Nr. 652 B an.</p> <p>Ohne Mitwirkung des EF ist die Entstehung eines öffentlichen Parks ausgeschlossen, d. h. eine rechtmäßige Ausweisung als öffentliche oder private Grünfläche ist schlichtweg unmöglich. Im Einwendungsschriftsatz der EIDING RECHTSANWÄLTE vom 18.06.2021 ist dies im Einzelnen dargelegt unter den Aspekten der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB und einer den Vorgaben des § 1 Abs. 7 BauGB genügenden Abwägung; hierauf verweisen wir zur Vermeidung von Wiederholungen.</p>				
	<p>2. Verstoß gegen das Erforderlichkeitsgebot, § 1 Abs. 3 BauGB</p> <p>Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was im Sinne dieser Vorschrift erforderlich ist, bestimmt sich nach der jeweiligen planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche Ziele sich die Gemeinde in der Bauleitplanung setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihrer städtebaulichen Ordnungsvorstellung entspricht. Hierbei ist sie nicht darauf beschränkt, eine Entwicklung, die bereits im Gange ist, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern sie kann auch die planerischen Voraussetzungen dafür schaffen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet, denn die Planungsbefugnis nach § 1 Abs. 3 BauGB hängt nicht von dem Nachweis ab, dass für die verfolgte Zielsetzung ein unabwendbares Bedürfnis besteht. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB wurde in der Planbegründung dargelegt, sowohl für den Teilbereich A als auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für den Gesamtgeltungsbereich des B-Plans Nr. 652 (und somit für Teilbereich Nr. 652 B). Das Verfahren für beide Teilbereiche wird weiterverfolgt.</p> <p>Die avisierte Grünfläche auf dem Einwendergrundstück liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 652 A.</p> <p><u>Zur Klarstellung:</u></p> <p>Die Entwicklung des Einwendergrundstücks soll im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens Nr. 652 B erarbeitet werden. Der Wiedereinstieg in das Bauleitplanverfahren ist gegenwärtig in Abstimmung mit dem Einwender in Vorbereitung. Zum Kauf des nördlichen Grundstücksteils befindet sich die Stadt aktuell in Verhandlung mit dem Einwender.</p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>Im Einzelnen verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen im Einwendungsschriftsatz vom 18.06.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Die weitestgehende Beschränkung des öffentlichen Parks auf das Grundstück des EF - unter fehlender Beteiligung der weiteren Grundstücke im Gebiet des BPl.-Nr. 652 in Form von vergleichbaren Flächenanteilen - führt zur Unwirksamkeit einer solchen Planung. Der verfahrensgegenständliche BPl.-Nr. 652 A in seiner jetzigen Form - ohne gleichzeitig verbindliche Regelung einer Kompensation zugunsten des EF im angrenzenden Teilbereich BPl.-Nr. 652 B - leistet dem angesprochenen Planungsfehler Vorschub.</p>	<p>vom 18.06.2021 wurden ausgewertet und in den Planunterlagen zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 652 A berücksichtigt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
		<p>3. Fehlerhafte Regelungstechnik - Regelungsdefizite im BPl. Nr. 652 A</p> <p>Gem. BPl.-Begründung seien die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung u. a. durch folgende Festsetzungen im BPl. Nr. 652 A „Kaiserlei-Nordost, Hochhaus“ und den begleitenden städtebaulichen Vertrag berücksichtigt worden. Die Grundlage für die entsprechenden Maßnahmen stellen fachplanerische Beiträge dar, welche unter anderem die Auswirkungen des Vorhabens auf das Lokalklima betrachten und Empfehlungen für eine angemessene Bebauung in Bezug auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung abgeben (BPl.- Begründung, Nr. 7.4.6. Klimaschutz und Klimaanpassung, S. 18/69). Angesprochen sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Festsetzung der Dachform zur Förderung der Solarenergienutzung - die Dach-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung zur Förderung des Mikroklimas, Wahrung der Frischluftgenerierung und als Retentionsraum - die Anpassung der bebaubaren Flächen an die Belüftungssituation (Gesamtgebiet Nr. 652 betrachtend) - die Vorgaben zu Grün- und Freiflächen: Versiegelungs- und Begrünungsgrad der privaten und öffentlichen Grünflächen, Reduzierung des Versiegelungsgrads durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen sowie Festlegung von Begrünungsqualitäten - die Erstellung eines Entwässerungskonzepts und Hinweis auf den Errichtungsbedarf von bautechnischen Vorkehrungen gegen Überflutung (Starkregenereignisse), hohe Grundwasserstände und Hochwasser - die Sicherung von Mindeststandard Effizienzgebäude Stufe 55 nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude 	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Alle Regelungsinhalte, die gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden können, sind soweit erforderlich in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 652 A aufgenommen worden. Belange, die einer Rechtsgrundlage entbehren, bzw. Regelungen und Maßnahmen, die der Ermittlung und Überprüfung einer konkreten Baumaßnahme bedürfen, wurden über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Bei der nebenstehenden Aufzählung werden lediglich der Standard Effizienzgebäude 55 sowie die Maßnahmen des Windkomforts ausschließlich über den Städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>In der Begründung wird unter Punkt Nr. 7.4.6 klargestellt, dass es sich nicht um Festsetzungen, sondern um Maßnahmen für den Windkomfort handelt, deren Umsetzung über den städtebaulichen Vertrag gesichert wird.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<ul style="list-style-type: none"> - nicht Wohngebäude (BEG NWG) im städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB - die standortgerechte Pflanzenauswahl - die Festsetzungen zum Windkomfort - die Festsetzung einer öffentlich nutzbaren Grün- und Freifläche im nordöstlichen Grundstücksteil <p>Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und planender Gemeinde können gebotene Festsetzungen in einem BPl. nicht ersetzen. Da der öffentlich-rechtliche Vertrag der EF nicht bekannt ist, sind weitere Ausführungen des EF hierzu einstweilen unmöglich.</p> <p>Da die Gutachten, welche die Grundlage für die entsprechenden Maßnahmen darstellen, wie oben unter C. I. gezeigt) fehlerhaft sind, spricht dies ebenfalls für die Unvollständigkeit der im BPl. getroffenen Festsetzungen.</p>			
		<p>4. Drohender Verstoß gegen das Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB</p> <p>a) Grundsätze ordnungsgemäßer Abwägung</p> <p>§ 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet die planende Gemeinde, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln und sie gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Das Abwägungsgebot wird verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat, wenn in sie nicht die Belange eingestellt worden sind, die nach Lage der Dinge berücksichtigt werden mussten, wenn die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verkannt worden ist oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die nicht in einem angemessenen Verhältnis zu deren objektivem Gewicht steht (EZBK, BauGB, Stand: Oktober 2020, § 1, Rn. 185; BVerwG, U. v. 14.02.1975 - IV C 21.74, NJW 1975, 1373; VGH Kassel, ü. v. 24.11.2020 - 3 C 2071/18.N, BauR 2021, 788). Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot nicht verletzt, wenn sich die planende Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.</p> <p>§ 2 Abs. 3 BauGB enthält auf einer vorgelagerten Ebene die verfahrensrechtlichen Vorgaben des, wonach die abwägungsbeachtlichen Belange zutreffend zu ermitteln und zu bewerten sind (vgl, BVerwG, U. v. 23.11.2016 -4 CN 2.16, NVwZ 2017, 412; Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1 Rn. 118). Auf</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurden die öffentlichen und privaten Belange ermittelt und gegeneinander und untereinander abgewogen. Dabei berücksichtigen die Planungen im Teilbereich A die Rechte der angrenzenden Bereiche. Durch die Planungen werden die angrenzenden Bereiche in ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>der nachfolgenden Ebene muss der Plangeber in einem zweiten Schritt sodann in einer Prognose erfassen, welche Auswirkungen die von ihm angestoßene Planung haben wird. Diesen Anforderungen wird die Planung nicht gerecht.</p>			
		<p>b) Planungsmängel, die Abwägungsfehler nach sich ziehen werden</p> <p>Ausweislich des Planentwurfs und seiner Begründung, weist die Planung Mängel auf, die bei unveränderter Fortführung der Planung deren Abwägungsfehlerhaftigkeit zur Folge haben werden.</p> <p>aa) Mangelnde Berücksichtigung des Interesses des EF vor unzumutbaren nachteiligen Auswirkungen der Planung verschont zu werden.</p> <p>Die unter C. I. Nrn. 1.-4. beschriebenen Ermittlungsdefizite bei der Ermittlung und Bewertung abwägungserheblicher Belange führen bei unveränderter Fortsetzung der Planung zu Abwägungsfehlern im Abwägungsvorgang gem. § 1 Abs. 7 BauGB. Denn die Belange des EF können nicht entsprechend ihrem tatsächlichen Gewicht in die Abwägung eingestellt werden, wenn der Umfang deren Beeinträchtigung nicht oder unzutreffend ermittelt worden ist. Ferner fehlt es dann an der erforderlichen Grundlage für eine abwägende Entscheidung zwischen den einzelnen Belangen, die nicht in einen gerechten Ausgleich gebracht werden können.</p> <p>Dies betrifft</p> <p>(1) die fehlerhafte Ermittlung und Bewertung der Windverhältnisse und deren Auswirkungen auf die Umgebung, namentlich das Grundstück des EF, u.a. weil mögliche Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend untersucht wurden und infolge-dessen die künftigen Nutzungsmöglichkeiten des EF-Grundstücks unzumutbar beeinträchtigt werden,</p> <p>(2) die fehlerhafte Ermittlung und Bewertung der Verschattung durch das Hochhaus und deren Auswirkungen auf die Umgebung, namentlich das Grundstück der EF, denn es fehlen u.a. quantitative Aussagen zur planbedingten bzw. projektbezogenen Veränderung (Verschlechterung) der Verschattungssituation, so dass keine gesicherte Beurteilung möglich ist, ob diese zumutbar ist oder ob künftig gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt sind,</p> <p>(3) die fehlerhafte Ermittlung und Bewertung der klimatischen Verhältnisse, sodass offen ist (also nicht ausgeschlossen werden kann), ob eine Verschlechterung der lokalen klimaökologischen Funktionsabläufe zu Lasten des EF planungsbedingt eintritt,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorwurf der gravierenden Mängel, bzw. Abwägungsfehler in den benannten Gutachten und Umweltbericht kann widerlegt werden (im Einzelnen siehe Abwägungsvorschlag).</p> <p>Die Gutachten klären Grundprinzipien, die beim Vorliegen einer konkreten Planung im Baugenehmigungsverfahren durch ergänzende Gutachten bestätigt werden. Die Gutachten beziehen sich auf den von der Stadt Offenbach beschlossenen Entwicklungsplan für das Plangebiet (Rahmenplan Nordkap, beschlossen 19.09.2019). Der Bebauungsplan baut auf dieser informellen Planung auf und sichert die städtebauliche Figur. Gleichzeitig handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der keine konkrete Bebauungsstruktur festsetzt. Damit in der Bauplanungsphase die verschiedenen Anforderungen an den Baukörper (z. B. Klimaschutz, Windkomfort, nachbarschützende Regelungen, etc.) Berücksichtigung finden, bietet der Bebauungsplan einen größeren Entwicklungsrahmen an.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>(4) die mangelnde vollständige Ermittlung auf das Plangebiet einwirkender Luftschadstoffe.</p> <p>Infolge dessen ist eine Abwägung mit dem Interesse des EF, vor nachteiligen oder sogar unzumutbaren Verschlechterungen der Verhältnisse in Bezug auf die genannten Aspekte verschont zu werden, derzeit - und bei einer Abwägungsentscheidung auf dieser unzureichenden Grundlage - unmöglich.</p>			
	<p>bb) Unzureichende Würdigung des Interesses des EF an einer Fortsetzung des BPl- Aufstellungsverfahrens für sein Vorhabengrundstück</p> <p>Das Interesse des EF, in den Bereich einer aktuell weiterverfolgten Bauleitplanung aufgenommen zu werden, ist - wie gesagt - durch die Entscheidung der Stadt Offenbach beeinträchtigt, den Geltungsbereich des BPl.-Nr. 652 in die Teilbereiche BPl.-Nr. 652 A und BPl.-Nr. 652 B aufzuteilen, und zunächst nur den verfahrensgegenständlichen BPl.-Nr. 652 A weiterzuführen.</p> <p>Die v.g. Entscheidung verkennt dieses offensichtliche Interesse des EF. Die hierfür genannte Begründung, es gäbe klärungsbedürftige Fragen, rechtfertigt die zeitliche Zurückstellung nicht, zumal die EF seit 2020 mit der Stadt ein konkretes Projekt abstimmt, das seit ca. einem Jahr bereits einen hohen Konkretisierungsgrad erreicht hat.</p> <p>Geboten ist es daher, die Planung im Teilbereich BPl.-Nr. 652 B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“ parallel zur Aufstellung des BPl. Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ weiterzuentwickeln. Alternativ sind die beiden Verfahren wieder zu verbinden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Abwägung unter C II Nr. 1.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
	<p>cc) Verstoß gegen den Grundsatz der Lastengleichheit</p> <p>Bleibe es dabei, dass der seitens der Stadt Offenbach geplante öffentliche Park zu ca. 90% auf dem Grundstück des EF läge, weil nur ein kleinflächiger Bereich im Nordosten des BPl.-Nr. 652 A hierfür (als private Grünfläche!) ausgewiesen wird, verstieße die Planung in eklatanter Weise gegen den Grundsatz der Lastengleichheit.</p> <p>Der BPl.-Nr. 652 A im westlichen Teilbereich des BPl.-Nr. 652 darf daher nicht isoliert betrachtet werden, sondern muss im Zusammenhang mit dem BPl.-Nr. 652 B gesehen werden.</p> <p>Eine Planung muss, soweit sie - wie hier - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche auf privaten Grundstücken festsetzt, ein Mindestmaß an Lastengleichheit zwischen allen betroffenen Eigentümern gewähr-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Grundstücke des Einwenders befinden sich zwar nicht im Geltungsbereich des Teilbereichsbebauungsplans Nr. 652A, sind jedoch im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 652 und dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebaulichem Entwicklungskonzept beschlossenen Rahmenplan Nordkap avisiert. Die hier gewählte Lage des Parks am Nordkap ergab sich in erster Linie aus der Einschätzung des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Zeitpunkt des Rahmenplanbeschlusses, dass diese Fläche altlasten- und sanierungsanlagenbedingt nicht bebaubar sei. Inzwischen wurde diese Einschätzung teilweise revidiert und die Fläche als eingeschränkt bebaubar eingeschätzt. Die Stadt beabsichtigt die Fläche zu kaufen und befindet sich gegenwärtig zum Kauf des nördlichen Grundstücksteils in Verhandlung mit dem Einwender. Der entsprechende Grund-</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>leisten. Denn eine den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB genügende Abwägung erfordert u. a. ein Abwägen der privaten Belange untereinander, um - im Rahmen der Erreichung des Planungsziels - einen Interessenausgleich zwischen den Eigentümern herzustellen. Der Grundsatz der Lastengleichheit ist Ausfluss des Gleichheitssatzes gem. Art. 3 GG und verlangt, dass die von der Planung betroffenen privaten Belange nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich behandelt werden (z. B. OVG Münster, U. v. 12.12.2005 - 10 D 64/03.NW, BRS 69 Nr. 47; U. v. 03.05.2007 - 10 D 129.05.NE, BeckRS 2007, 23504; VGH München, U. v. 30.11.2006 - 26 N 03.586, BeckRS 2009, 40668; OVG Koblenz, U. v. 07.03.2013 - 1 C 10544/12, NVwZ-RR 2013, 749). Für eine Bevorzugung oder Benachteiligung einzelner Grundstückseigentümer bedarf es somit einer Rechtfertigung durch hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe. Gibt es solche Differenzierungsmerkmale nicht, müssen bei der planerischen Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen oder öffentlichen Grünflächen die beteiligten privaten Eigentümer daher möglichst gleich belastet werden. Dies gilt selbstredend auch für die Beschränkung der baulichen Nutzbarkeit, Eine solche Grünflächenfestsetzung (öffentliche Parkanlage / Spielplatz) im künftigen BPl.-Nr. 652 B, welche die bauliche Nutzbarkeit nur bestimmter Grundstücke - hier die im Eigentum des EF stehenden Grundstücke - weitgehend beschneidet, d. h. die Privatnützigkeit im Ergebnis ausschließt, entspricht den Anforderungen einer gerechten Abwägung grundsätzlich nur, wenn für die Anordnung der Anlage gerade an dieser Stelle sachlich einleuchtende Gründe bestehen (BVerfG, B. v. 19.12.2002 -1 BvR 1402/01, NVwZ 2003, 727; BVerwG, B. v. 03.06.1998 - 4 BN 25.98, BRS 60 Nr. 8; B. v. 19.04.2000 - 4 BN 16.00, NVwZ-RR 2000, 532). Daran fehlt es vorliegend.</p> <p>Der sich andeutende Verstoß gegen den Grundsatz der Lastengleichheit, resultierend aus der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche weitaus überwiegend nur im BPl.-Nr. 652 B benachteiligt einseitig und ohne sachgerechten Grund den EF. Die Grundlage für diesen Verstoß bildet der BPl.-Nr. 652 A, der nur einen kleinen Teil des Hochhaus-Areals für den künftigen Park versieht, anstatt dieses Grundstück - anstelle des Grundstücks des EF - in vergleichbarem Umfang für den öffentlichen Park in Anspruch zu nehmen.</p>	<p>stückskaufvertrag ist bereits aufgesetzt. Die gemäß § 34 BauGB herleitbare Baumasse auf dem als öffentlicher Park avisierten nördlichen Grundstücksteil des Einwenders soll im Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich B auf dem südlichen Grundstücksteil zusätzlich ermöglicht werden, um einen Planungsschaden zu vermeiden. Hierzu soll der Rahmenplan Nordkap fortgeschrieben und die entsprechende Baumasse dort abgebildet werden.</p> <p>Die Festsetzung der privaten Grünfläche – Parkanlage – im Bebauungsplan Nr. 652A ist mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Im Städtebaulichen Vertrag zum Teilbereichsbebauungsplan Nr. 652A wird zudem auf den Verkauf der entsprechenden Fläche an die Stadt zur Umsetzung des öffentlichen Parks verwiesen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
		<p>D. ERGEBNIS</p> <p>I. Es bestehen Ermittlungsdefizite i. S. d. § 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Belange, die in der (später zu treffenden) Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Abwägungsvorschläge unter A bis C der Stellungnahme dieses Einwenders.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>II. Eine fachgutachterlich durchgeführte Plausibilitätskontrolle und Überprüfung der im Auftrag der Stadt Offenbach für den Teilbereich des BPl. Nr. 652 A eingeholten Gutachten (Diagnose der Windverhältnisse, Untersuchung der Verschattung, klimatische Untersuchung) sowie der Ausführungen im Umweltbericht zu Luftschadstoffen hat ergeben, dass diese gravierende Mängel haben. Sie treffen nicht verifizierte Annahmen, weisen grundlegende systematische Mängel auf und lassen den Bezug zum konkreten Vorhaben bzw. den hierfür vorgegebenen Rahmen im BPl. Nr. 652 A vermissen.</p> <p>III. Die Ermittlungsdefizite können im Rahmen der Erstellung / Fortentwicklung der Gutachten für den BPl.- Nr. 652 B behoben werden. Dies spricht für eine parallele und zeitgleiche Führung der BPL- Aufstellungsverfahren in den Teilbereichen Nr. 652 A und Nr. 652 B oder deren gemeinsame Fortführung - wie-der als BPl.-Nr. 652.</p> <p>IV. Die Ermittlungsdefizite haben bei unveränderter Fortsetzung der Planung einen Abwägungsfehler gem. § 1 Abs. 7 BauGB zur Folge. Denn die Belange des EF können nicht entsprechend ihrem tatsächlichen Gewicht in die Abwägung eingestellt werden, wenn der Umfang deren Beeinträchtigung nicht oder nicht zutreffend ermittelt worden ist. Ferner fehlt es dann an der erforderlichen Grundlage für eine abwägende Entscheidung zwischen den einzelnen Belangen, die nicht in einen gerechten Ausgleich gebracht werden können.</p> <p>V. Die Entscheidung, den Gesamtplan BPl.-Nr. 652 in zwei Teilbereiche BPl.-Nr. 652 A und Nr. 652 B aufzuteilen - und damit die Festlegung des Umgriffs des BPl.-Nr. 652 A - ist unzweckmäßig. Sie widerspricht im Zusammenspiel mit der Absicht, zunächst nur die Planung im Teilbereich BPl.-Nr. 652 A fortzuführen, dem Interesse des EF an einer sehr zeitnahen Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung seines konkreten, mit der Stadt Offenbach abgestimmten Projekts. Denn damit ist zugleich die Entscheidung getroffen, die Bauleitplanung im Teilbereich des BPl.-Nr. 652 B zeitlich zurückzustellen, wofür es keinen sachgerechten Grund gibt.</p> <p>VI. Ohne Mitwirkung des EF ist die Entstehung eines öffentlichen Parks ausgeschlossen, d h, eine rechtmäßige Ausweisung als öffentliche oder private Grünfläche ist schlichtweg unmöglich. Im Einwendungsschriftsatz der EIDING RECHTSANWÄLTE vom 18.06.2021 ist dies im Einzelnen dargelegt unter den Aspekten der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3</p>	<p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
--	--	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		<p>BauGB und einer den Vorgaben des § 1 Abs. 7 BauGB genügenden Abwägung.</p> <p>VII. Der BPl.-Nr. 652 A im westlichen Teilbereich des BPl.-Nr. 652 darf nicht isoliert betrachtet werden, sondern muss im Zusammenhang mit dem BPl.-Nr. 652 B gesehen werden. Blicke es dabei, dass der seitens der Stadt Offenbach geplante öffentliche Park zu ca. 90% auf dem Grundstück des EF läge, weil nur ein kleinflächiger Bereich im Nordosten des BPl.-Nr. 652 A hierfür (als private Grünfläche!) ausgewiesen wird, verstoße die Planung in eklatanter Weise gegen den Grundsatz der Lastengleichheit.</p> <p>Der EF begrüßt es, wenn die sich entwickelnden Gespräche mit der Stadt Offenbach zur Planung des EF nun zeitnah in der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB auch für den BPl. Nr. 652 B münden. Die möglichen Synergien der Schaffung des Parks am Nordkap, sowie der Umsetzung einer hochqualitativen Planung des EF mit mindestens 74.000 m², sind dazu bereits mit der Stadt Offenbach abgestimmt.</p>			
		<p>Anlage 1 (mit Datum vom 29.03.2023)</p> <p>BPlan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost – Hochhaus“, klimatische Untersuchung – Stellungnahme</p> <p>Zusammenfassung</p> <p><i>Aufgrund unzureichend dokumentierter Vorgehensweisen, z.B. zugrunde gelegter Eingangsdaten, ist eine fachliche Nachvollziehbarkeit der Methodik nicht möglich. Es erfolgt keine Betrachtung der klimatischen Verhältnisse standortspezifisch für Offenbach.</i></p> <p><i>Insgesamt wird die Neuplanung sehr positiv bewertet - die Bewertungen erfolgen jedoch größtenteils nicht auf Grundlage quantitativen Analysen oder Quellenachweise und sind daher nicht nachvollziehbar.</i></p> <p><i>Die Untersuchungsgrundlage der vorgelegten klimatischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren B-Plan Nr. 652 A erfolgte nicht auf Grundlage der Zeichnerischen Festsetzung, sondern für eine exemplarische Planung eines Rahmenplans.</i></p> <p>Untersuchungsmethodik</p>	<p>Siehe Abwägungsvorschlag Nr. C I Nr. 3.</p>		

Entsprechend den Beschreibungen in Kap. 1.1 Einleitung und den Ergebnisdarstellungen im Anhang basieren die der Untersuchung zugrunde gelegten Plangebäude im Bereich des Plangebiets nicht den Zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans Nr. 652 A, sondern exemplarischen Planungen aus „Rahmenplan Nordkap“. Eine Begründung für diese Vorgehensweise erfolgt nicht.

Die unter Kapitel 2 beschriebene Erhebungsmethodik der klimatischen Untersuchung ist hinsichtlich der für die Analyse gewählten Initialisierungsdaten im Fachgutachten lückenhaft dargestellt. Die Wahl der Anströmrichtung wird im Text nicht begründet. Es ist unklar, ob die Auswertung der für diese Wetterlage typischen Windrichtung sich auf die Tagessituation oder den kompletten Tagesverlauf, also Nachtstunden inkludiert, bezieht. Hierbei ist zu beachten, dass an autochthonen Wetterlagen sich die Windrichtung im Tagesverlauf aufgrund von nächtlichen Flur- und Kaltluftströmungen verändern kann.

Zudem wird der Simulationsverlauf auf Grundlage eines durchschnittlichen mitteleuropäischen Sommertages durchgeführt. Um für den Betrachtungsraum typische klimatische Verhältnisse zu simulieren, ist eine Simulation auf Grundlage eines standortspezifischen Temperaturverlaufes erforderlich.

Eine Analyse der Auswirkungen der Neuplanung für den Nachtzeitraum wurde nicht durchgeführt.

Auswirkung der Planung auf das Mesoklima

Für die Untersuchung der planungsbedingten Auswirkungen auf mesoskaliger Ebene wurden qualitative Analysen auf Grundlage der Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach durchgeführt. Diese Informationsgrundlage ermöglicht lediglich eine grobe Einschätzung der möglichen Folgewirkungen der Neuplanung auf das Stadtklima. Dies wird im Klimagutachten im zweiten Absatz selbst bestätigt: „Die Anströmung ist [...] südlich der Entwicklungsflächen äußerst komplex“.

Anschließend wird auf der gleichen Seite eine Bewertung der großräumigen Belüftungsverhältnisse formuliert. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Barrierewirkung des Plangebäudes auf die Belüftung „aufgrund der stadtklimatischen Lage als tolerabel zu kategorisieren ist“. Hierbei handelt es sich um eine subjektive Einschätzung, da im Text keine Bewertungsgrundlage genannt wird, welche die genannten Auswirkungen in bestimmte Wertigkeiten einordnet.

Zudem wird im gleichen Absatz ausgeführt: „Somit ist aus stadtklimatischer

Sicht und aus Klimaschutzgründen eine Entwicklung dieser Fläche als sinnvoll einzustufen“. Diese Wertung ist ebenfalls unbegründet. Aus stadtklimatischer Sicht und Klimaschutzgründen ist zumindest keine Verschlechterung, besser noch eine Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse anzustreben. Aus der „groben“ qualitativen Abschätzung lässt sich nicht quantitativ ableiten, welche Auswirkungen auf mesoskaliger Ebene tatsächlich zu erwarten sind. Die qualitative Analyse stellt daher keine belastbare Grundlage für solch eine Bewertung dar.

Entsprechend den Beschreibungen auf Seite 10, 3. Absatz werden die planungsbedingten Auswirkungen wie folgt eingeschätzt: „Gleichzeitig wirkt die Belüftung des Mains kompensierend. Durch den großzügigen und unversiegelten Freiraum (parkähnlich) im direkten Anschluss an das Mainufer können diese positiven Effekte weit in das Plangebiet transportiert werden“. Diese Aussage steht im Widerspruch zur später anschließenden mikroskaligen Simulationsrechnung des Planfalls. In Abbildung 6 sind im Bereich der geplanten Grünflächen vergleichsweise niedrigere Windgeschwindigkeiten dargestellt, da sich dieser Bereich größtenteils im Lee des Plangebäudes befindet.

Die nachfolgende Bewertung, dass die Neubebauung zwar die Wärmespeicherung erhöht, dieser Effekt jedoch bei Bürobauten und Gewerbegebieten als tolerabel einzustufen sei, ist irreführend (S. 10, Absatz 4).

Eine zusätzliche Überwärmung ist grundsätzlich immer negativ einzustufen. Auch in Bürobauten kann die zusätzliche Wärmebelastung negative Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität am Arbeitsplatz haben. Zudem können sich erwärmte Luftmassen im Gewerbegebiet nachts in angrenzende Wohngebiete ausdehnen und dadurch die thermischen Verhältnisse in den benachbarten Gebieten verschlechtern. Da sich die genannten Effekte schwer auf Grundlage einer qualitativen Untersuchung ausschließen lassen, ist die Einstufung der Überwärmung als tolerabel irreführend.

Die geplante Parkfläche wird für die Verbesserung der großräumigen Belüftung positiv hervorgehoben: „..., die Wirkung der überregionalen Ventilationsbahn kann dadurch [der Parkfläche] weit auch in andere Gebiete östlich des Plangebiets eindringen“. Diese Aussage ist auf Grundlage einer qualitativen Analyse nicht belastbar. Hier fehlen quantitative räumliche Darstellungen der Auswirkung der Neuplanung auf die Belüftung im Bereich der Innenstadt.

Auswirkung der Planung auf das Mikroklima

Die ermittelten Wärmebelastungen werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen nicht korrekt bewertet:

„Dies [hohe thermische Belastungen auf der Westfassade] ist unkritisch, weil durch eine geeignete Baumstandortwahl diese Hot-Spots abgemildert werden können“. (Seite 14). Die Aussage, dass die hier ermittelten hohen thermischen Belastungen unkritisch seien, ist irreführend, weil die vorgeschlagenen Baum-pflanzungen im Bereich der Westfassade, die zu einer Abminderung der Hitzebelastung führen sollen, derzeit nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Im gleichen Absatz wird zudem folgende Aussage formuliert: „Zudem ist es aus human-biometeorologischer Sicht nicht wünschenswert, nur neutrale bis warme Bereiche zu erschaffen. Unterschiedliche Reize sollen gesetzt werden und unterschiedliche Situationen können zu anderen Zeiten als angenehm empfunden werden“. (Seite 14) Diese Aussage ist sehr irreführend. Aus stadtklimatischer Sicht ist eine Reduzierung von Hitzestress im Stadtraum anzustreben, da vor allem vulnerable Bevölkerungsgruppen bereits sensibel auf schwachen Hitzestress reagieren.

Fazit

Im Fazit auf Seite 18 werden die klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens als unproblematisch eingestuft. Grundsätzlich zeigen die grafischen Auswertungen innerhalb des Untersuchungsgebiets keine Verschlechterungen der ausgewerteten Parameter außerhalb des Plangebiets. Allerdings zeigen die Simulationsergebnisse an den Westfassaden der Plangebäude hohe thermische Belastungen auf, so dass hier im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung der Handlungsbedarf besteht, diese Bereiche mit Hilfe von planerischen Maßnahmen zu minimieren.

Des Weiteren wird in der vorgelegten Untersuchung folgende Empfehlung ausgesprochen: „In Abwägung mit den Klimaschutzziele sollte der Standort wie geplant realisiert werden um eine resiliente, ressourcen- und flächenschonende Stadtentwicklung zu verwirklichen. Das Wort „sollte“ ist in diesem Kontext irreführend. Grundsätzlich gilt, dass eine Planung aus stadtklimatischer Sicht umgesetzt werden sollte, sobald diese eine ganzheitliche Verbesserung der klimatischen Verhältnisse hervorruft. Davon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen. Zudem ist ein Neubauvorhaben grundsätzlich nie als ressourcenschonend einzustufen, da mit dem Bauprozess (Abriss des Bestands, Transport, Neubau) viele Ressourcen verbraucht und Schad-stoffe freigesetzt

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

		werden (sog. graue Energie).			
		<p>Anlage 2 (mit Datum vom 29.03.2023)</p> <p>B-Plan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost – Hochhaus“, Umweltbericht (Luftschadstoffe) – Stellungnahme</p> <p>Die Bewertung der durch den B-Plan Nr. 652 A zu (erwartenden) Luftschadstoffsituation erfolgt alleinig auf Grundlage des Luftreinhalteplans für Offenbach am Main. Wie darin beschrieben und dargestellt werden Beiträge u. a. von Autobahnen nicht berücksichtigt. Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Autobahn A 661 heran. Mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von fast 100 000 Kfz/24 h dürfen diese Beiträge nicht vernachlässigt werden, insbesondere wenn diese unmittelbar am Plangebiet freigesetzt werden.</p> <p>Die in unmittelbarer Nachbarschaft freigesetzten Beiträge zur Luftschadstoffbelastung der Mainschifffahrt werden ebenfalls nicht ausreichend gewürdigt.</p> <p>Die im „Bewertungsergebnis“ zu den Luftschadstoffen (Seite 30) genannten „verkehrsreduzierenden Maßnahmen“ sind in diesem Zusammenhang nicht korrekt; die Autobahnen des Bundes sind ausdrücklich von möglichen Maßnahmen kommunaler Luftreinhalteplanungen ausgenommen.</p> <p>Die Bewertung erfolgt auf „Grundlage der Messergebnisse zur Luftqualität“, erfasst an drei Standorten in deutlicher Entfernung zum Plangebiet. Der Nachweis der Übertragbarkeit der Messergebnisse fehlt.</p> <p>Die planungsbedingten Auswirkungen der zusätzlich induzierten Verkehre, es werden Verkehrssteigerungen von 15 % aufgeführt, werden nicht hinsichtlich der Luftqualität bewertet. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass durch die Planungen, hier insbesondere die Hochhausplanungen, die bodennahen Durchlüftungsverhältnisse und damit die Ausbreitungsbedingungen für die Kfz-Beiträge zur Luftqualität modifiziert werden. Hierfür werden keine entsprechenden Aussagen getätigt. Weiter sind keine Aussagen über die Auswirkungen möglicher Anlagen für den ruhenden Kfz-Verkehr enthalten, z. B. hinsichtlich möglicher TG-Entlüftungen im Bereich geplanter Freiflächennutzungen oder im Bereich benachbarter Grundstücke.</p>	Siehe Abwägungsvorschlag Nr. C I Nr. 4.		
		<p>Anlage 3 (mit Datum vom 29.03.2023)</p> <p>B-Plan Nr. 652 „Kaiserlei Nordost – Hochhaus“, Verschattungsuntersuchung – Stellungnahme</p>	Siehe Abwägungsvorschlag Nr. C I Nr. 2.		

Zusammenfassung

Es erfolgt keine Beurteilung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen an der umliegenden bestehenden oder geplanten Bebauung, weder nach DIN 5034-1 noch nach DIN EN 17037 oder in sonst einer hinreichend vergleichbaren Form.

Die Verschattungsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren B-Plan Nr. 652 A erfolgte nicht auf Grundlage der Zeichnerischen Festsetzung, sondern für eine exemplarische Planung eines Rahmenplans.

Die Untersuchung beschränkt sich auf Betrachtungen für den Planfall. Die von der Rechtsprechung geforderte differenzierte Ermittlung der planungsbedingten Veränderung der Verschattungssituation an der umliegenden bereits bestehenden oder geplanten Bebauung ist damit nicht möglich.

Die Untersuchung beschränkt sich auf Betrachtungen der Verschattungssituation von Freiflächen. Darauf basierende Schlussfolgerungen für planungsbedingte Auswirkungen auf die Tageslichtqualität von Innenräumen umliegender bereits bestehender oder geplanter Bebauung sind nicht nachvollziehbar. Weiter erfolgt keine stockwerksfeine Differenzierung der Verschattungssituation.

Untersuchungsmethodik

Entsprechend den Beschreibungen in Kap. 1.1 Einleitung und den Ergebnisdarstellungen im Anhang basieren die der Untersuchung zugrunde gelegten Plangebäude des B-Plans Nr. 652 A den Planungen aus dem „Rahmenplan Nordkap“. Hier stellt ein nordwestlicher Gebäudeteil einen Hochpunkt dar. Dabei ist alleinig auf Grundlage der Angaben der Untersuchung weder eine Verortung des Hochhauses möglich, die angesetzte Gebäudehöhe ist ebenfalls nicht ersichtlich. Die Gebäudehöhe stellt einen, wenn nicht den entscheidenden Faktor für die Verschattung, d. h. für die Tageslichtqualität von Innenräumen der umliegenden Gebäude dar.

Im Sinne einer konservativen Betrachtung sind für das B-Planverfahren die maximalen Baugrenzen und maximal zulässigen Gebäudehöhen anzusetzen. In der vorgelegten Verschattungsuntersuchung wurden dagegen für das B-Plangebiet exemplarische Planungen eines Rahmenplans verwendet. Darin stellt die Verortung und Kubatur der Hochhausplanung eine für das Bebauungsplanverfahren überaus begünstigende Ausgangssituation dar, um die Auswirkungen von planungsbedingten Verschattungen an der umliegenden bereits bestehenden oder umliegenden geplanten Bebauung aufzuzeigen.

Es ist nicht ersichtlich, warum der „Rahmenplan Nordkap“ als Grundlage für

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

das Vorhaben und nicht die zeichnerische Festsetzung des Entwurfes B-Plans Nr. 652 A (Stand 16.01.2023) herangezogen wurde. Entsprechend den dort dargestellten Baugrenzen ist eine Hochhausbebauung auch deutlich weiter östlich und/oder südlich möglich, mit den damit verbundenen intensiveren Verschattungswirkungen, d. h. die Minderung der Tageslichtqualität von Innenräumen an dort geplanten und bestehenden Gebäuden. Auch ist nicht ersichtlich, ob damit die im B-Plan festgesetzte maximal mögliche Gebäudehöhe in den Berechnungen enthalten ist.

Die Darstellungen und Beschreibungen der Verschattungssituation in Kap. 2.1 „Beschreibung der Beschattungsverhältnisse“ beschränken sich auf Freiflächen. Dass auf der Grundlage der Verschattungsverhältnisse von Freiflächen der „Einfluss des Gebäudes auf benachbarte, bebauete Grundstücke [...] daher als gering zu bewerten“ sein soll, ist nicht nachvollziehbar.

Eine Beurteilung der Tageslichtqualität von Innenräumen der umliegenden bestehenden oder geplanten Bebauung ist mit dieser Vorgehensweise nicht möglich. Zusätzlich sind derartige Aussagen zur Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der vorgelegten Untersuchung ebenfalls nicht enthalten. D. h. es erfolgt keine Bewertung der Verschattungsverhältnisse an der umliegenden bestehenden oder geplanten Bebauung. Diese ist stockwerksfein durchzuführen, um besonders kritische Bereiche der umliegenden Gebäude zu identifizieren.

Zudem beschränken sich die Darstellungen und Beschreibungen der Verschattungssituation nur auf den Planfall. Es fehlen entsprechende Betrachtungen für den Ist-Zustand. Eine Bewertung der planungsbedingten Veränderungen der Verschattungssituation an der umliegenden bereits bestehenden oder geplanten Bebauung ist somit nicht möglich.

Grundlagen zur Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Verschattungssituation sind in der DIN 5034-1 (2021) mit Verweis auf die DIN EN 17037 (2019) benannt. Die Anwendung dieser Normen erfolgt im Rahmen von Bauvorhaben (siehe dazu auch Positionspapier „Versorgung mit Tageslicht/Besonnung“, Stadt Köln oder Handreichung „Einheitliche Standards für Verschattungsstudien im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und Hinweise für die Abwägung“, Hansestadt Hamburg). Dabei sind im Hinblick auf planungsbedingte Auswirkungen auf die Verschattungsverhältnisse Fenstergeometrien in Form von Fensterbreiten, Wandstärken und Brüstungshöhen der zu beurteilenden Innenräumen zu berücksichtigen.

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p>Anlage 4 (mit Datum vom 29.03.2023)</p> <p>B-Plan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost – Hochhaus“, Windkomfortuntersuchung – Stellungnahme</p> <p>Zusammenfassung</p> <p>Die Ermittlung und Bewertung der Windkomfortverhältnisse erfolgt nicht dem Stand der Technik entsprechend nach VDI-Richtlinie „Methoden zur Beschreibung von Stark- und Schwachwinden in bebauten Gebieten und deren Bewertung“ (VDI 3787 Blatt 4, 2020).</p> <p>Es erfolgt kein Nachweis der Eignung des eingesetzten Modells „Star-CCM+“ für eine derartige Fragestellung, z. B. nach VDI-Richtlinie „Prognostische mikroskalige Windfeldmodelle - Evaluierung für Gebäude- und Hindernisumströmung“ (VDI 3783 Blatt 9, 2017).</p> <p>Als Planungsempfehlungen zur Verbesserung der Windkomfortverhältnisse werden nur sehr allgemein gehaltene, weitgehend unkonkrete Planungsempfehlungen aufgeführt. Ein Nachweis, dass so Bereiche mit möglichen Windgefährdungen entschärft werden, erfolgt nicht. Damit ist auch keine Festsetzung von möglichen erfindlichen Schutzmaßnahmen, z.B. Vegetationspflanzungen im B-Plan möglich.</p> <p>Entsprechend den Ergebnissen der vorgelegten Untersuchung sind deutliche Einschränkungen der Freiflächennutzungen der östlich dem Bebauungsplan-gebiet anschließenden Flächen nicht auszuschließen. Minderungsmaßnahmen werden nicht ausreichend untersucht, um dort mögliche Planungen nicht zusätzlich einzuschränken.</p> <p>Die untersuchte Gebäudeplanung im Bebauungsplangebiet entspricht nicht den zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans Nr. 652 A.</p> <p>Untersuchungsmethodik</p> <p>Entsprechend den Beschreibungen in Kap. 2.1 basieren die der Untersuchung zugrunde gelegten Gebäudekubaturen den Planungen aus dem „Rahmenplan Nordkap“. Hier stellt ein nordwestlicher Gebäudeteil einen Hochpunkt dar. Aus den Angaben der Untersuchung ist die angesetzte Gebäudehöhe nicht nachzuvollziehen. Die Gebäudehöhe stellt einen, wenn nicht den entscheidenden Faktor für die Verschattung, d. h. für den Windkomfort dar.</p> <p>Im Sinne einer konservativen Betrachtung sind für das B-Planverfahren die</p>	Siehe Abwägungsvorschlag Nr. C I Nr. 1.			
--	--	---	--	--	--

maximalen Baugrenzen und maximal zulässigen Gebäudehöhen anzusetzen. In der vorgelegten Windkomfortuntersuchung wurden dagegen für das B-Plan-gebiet exemplarische Planungen eines Rahmenplans verwendet. Darin stellt die Verortung und Kubatur der Hochhausplanung eine für das Bebauungsplanverfahren überaus begünstigende Ausgangssituation dar, um die Auswirkungen von möglichen planungsbedingten Windgefährdungen und damit für die Freianlagenplanungen auch im Bereich benachbarter Grundstücke aufzuzeigen.

Es ist nicht ersichtlich, warum der „Rahmenplan Nordkap“ als Grundlage für das Vorhaben und nicht die zeichnerischen Festsetzungen des Entwurfes B-Plans Nr. 652 A (Stand 16.01.2023) herangezogen wurden. Entsprechend den dort dargestellten Baugrenzen ist eine Hochhausbebauung auch deutlich weiter östlich und/oder südlich möglich, mit den damit verbundenen Auswirkungen auf die bodennahen Windverhältnisse, d. h. die möglichen Windgefährdungen im Bereich der Hochhausplanung. Auch ist nicht erkennbar, ob damit die im B-Plan festgesetzte maximal mögliche Gebäudehöhe in den Berechnungen enthalten ist.

Die Repräsentativität der zugrunde gelegten Windstatistik (Abb. 3.1) basierend auf meteorologischen Messungen am Standort Offenbach-Wetterpark wurde nicht nachgewiesen und ist daher in Frage zu stellen.

„Für die Beurteilung des Windkomforts wurden Windsimulationen mit dem CFD-ComputermodeLL STAR-CCM+“ durchgeführt. (Kap. 1, Seite 4) Entsprechend der VDI-Richtlinie „Methoden zur Beschreibung von Stark- und Schwachwinden in bebauten Gebieten und deren Bewertung“ (VDI 3787 Blatt 4, 2020) sind bei numerischen Modellierungen zum Windkomfort nach VDI 3783 Blatt 9 (2017) validierte Modelle einzusetzen. Ein entsprechender Nachweis über die Validierung des o.g. Modell wird nicht aufgeführt.

Auf Seite 8 wird das Modellsetup beschrieben. Es ist nicht ersichtlich, dass das Modellsetup den Anforderungen der VDI 3783 Blatt 9 (2017) entspricht.

In Kap. 4.2 werden Beurteilungsgrundlagen zur Bewertung der Windverhältnisse beschrieben. Deren Eignung wird mit „Zahlreiche Studien“ begründet, der Nachweis erfolgt allerdings nur durch beispielhafte Nennung eines einzelnen Artikels aus einer wissenschaftlichen Veröffentlichung.

Weiter wird der Windkomfort kategorisiert nach Auftretungshäufigkeiten (Tab. 4.2). Diese Kategorisierung erfolgt nicht nachvollziehbar auf der Grundlage, „Empirische Studien haben gezeigt“, ein weiterer Nachweis der Eignung der Vorgehensweise erfolgt nicht. Weiter wird der Windkomfort nur sehr grob von

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652A

	<p><i>„Sehr gering“ bis „Sehr hoch“ kategorisiert; welche mögliche Nutzungseinschränkungen damit verbunden sind, ist nicht beschrieben. Insbesondere können Bereiche mit möglichen Windgefährdungen mit dieser Kategorisierung so nicht identifiziert werden. Stand der Technik stellt eine Windkomfortuntersuchung nach VDI 3787 Blatt 4 (2020) dar. Darin genannt werden u. a. Vorgehensweisen zur Ermittlung sowie Kriterien zur Beurteilung des Windkomforts.</i></p> <p><i>Nach Abb. 5.4 und entsprechend den Kategorisierungen in Tab. 4.2 führt die Planung großflächig zu einem „sehr geringen“ Windkomfort, d. h. großflächig zu deutlichen Einschränkungen der Freiflächennutzungen nicht nur im direkten Umfeld des Bebauungsplangebiets, sondern auch in den östlich anschließenden Flächen; Bereiche mit möglichen Windgefährdungen können aus den Abbildungen aufgrund ihrer Darstellungsform jedoch nicht ersichtlich sein. Darauf aufbauend werden zur Verbesserung des Windkomforts sehr allgemein gehaltene, weitgehend unkonkrete Planungsempfehlungen aufgeführt. Ein expliziter Nachweis deren Eignung, z.B. durch zusätzliche Modellrechnungen, erfolgt nicht (dabei wird abermals darauf hingewiesen, dass für den B-Plan Nr. 652 A eine zu den Zeichnerischen Festsetzungen maximal möglichen Baugrenzen deutlich abweichende Gebäudekonfiguration betrachtet wird). Zusätzliche Modellrechnungen können hilfreich sein, um beispielsweise zur Verbesserung des Windkomforts erforderliche Vegetationsmaßnahmen bereits im B-Plan festzusetzen.</i></p>				
--	---	--	--	--	--