

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring/Rheinstraße“

Anlage 4

zur Mag.-Vorl. Nr.:

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
1	Hochtaunuskreis Amt für den ländlichen Raum	Schreiben vom 07.08.2008 Az.: 60.10 ALR/TÖB/re	
1.1	<p>Anregung, das Entwicklungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten:</p> <p>Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Stadtgebiet Offenbach vertreten. Hierin sind die Aufgaben der Landespflege enthalten. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken zu dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 628 „Spessartring / Rheinstraße der Stadt Offenbach vorgebracht:</p> <p>Gemäß vorgelegter Planunterlagen, sollen mit dem Entwurf die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau des Polizeipräsidiums Südosthessen sowie der Erweiterung von Gewerbeflächen geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst dabei eine Fläche von ca. 5,2 ha und ist durch seinen hohen Nutzungs- und Strukturreichtum gekennzeichnet. Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung für die städtische Naherholung. Im Geltungsbereich befinden sich u. a. Kleingärten, Brachflächen, Lagerflächen, eine Kinder- und Jugendfarm sowie das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei, die aktuell von der Gemeinnützigen Offenbacher Ausbildungs- und Beschäftigungsgesellschaft mbH (GOAB) genutzt wird. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist fachbehördlich im Geltungsbereich nicht zu konstatieren.</p> <p>1. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>1.1.Regionalplan Südhessen 2000</p> <p>Der vorgesehene Geltungsbereich ist im gültigen Regionalplan Südhessen 2000 als</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Bereich für Landschaftsnutzung- und Pflege“, - „Regionaler Grünzug“ und im Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei als - „Siedlungsbereich Bestand“ dargestellt. <p>Wenngleich für den Planungsanlass und -ziel ein grundsätzliches öffentliches Interesse für den Neubau des Polizeipräsidiums Südosthessen unterstellt werden kann, ist zu prüfen, inwieweit die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE/N) den Darstellungen im Regionalplan Südhessen bzw. den gesetzlichen Vorgaben des § 1 (4) BauGB entspricht. Unter Ziffer 3.2.1 der textlichen Begründung sind hierzu keine weiteren Aussagen getroffen.</p>		<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Beschreibung und Bewertung des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. 2. Der Anregung, weitere Aussagen unter Ziffer 3.2.1 der Begründung zu treffen, wird entsprochen. <p>Planerische Bewertung der Stellungnahme</p> <p>Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Siedlungsbereich, Bestand, ein schmaler Streifen im östlichen Teil als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ und der Randbereich im Westen als „Regionaler Grünzug“ dargestellt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf greift die Darstellung des Regionalen Grünzuges durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sowie privater Flächen mit Pflanzbindung auf.</p> <p>Das Regierungspräsidium Darmstadt wurde beteiligt. Mit Schreiben vom 26.08.2008 wurde mitgeteilt, dass von Seiten der Regionalplanung gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Dem Entwicklungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird somit Rechnung getragen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Begründung wird in Teil A Kapitel 3.2.1 „Regionalplan“ und in Teil B 14.2.2 „Fachplanungen“ ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
1.2	<p>Hinweis auf die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Stadt Offenbach, Gebiet „Polizeipräsidium Südosthessen“:</p> <p>1.2 Flächennutzungsplan</p> <p>Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt ist der vorgesehene Geltungsbereich als</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Fläche für die Landwirtschaft -Erwerbsgartenbau, Stadtgärtnerei" und - „Grünfläche - Fläche für die Kleintierhaltung, Hundedressur" und - „Fläche für den Schienenverkehr". <p>Die Planungsabsicht steht somit derzeit dem gültigen Flächennutzungsplan und damit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB entgegen. Gemäß Ziffer 3.2.2 der Begründung soll hierzu im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden. Zwischenzeitlich liegt mir hierzu, als Träger öffentlicher Belange, von Seiten des Planungsverbandes die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Stadt Offenbach, Gebiet: „Polizeipräsidium Südosthessen" zur Stellungnahme vor.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
1.3	<p>Anregung, für die erforderlichen Verlagerungen der derzeitigen Nutzungen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen zu beanspruchen:</p> <p>2. Landwirtschaftliche und landespflegerische Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Durch den Bebauungsplan-Entwurf für den Neubau des Polizeipräsidiums Südosthessen wird planerisch der Verlust der bisherigen Nutzungen wie Kleingärten, dem GOAB-Gelände sowie der Kinder- und Jugendfarm vorbereitet. Die Begründung trifft zum momentanen Planungsstand keine konkreten Aussagen, ob und wo die Nutzungen ggf. hinverlagert werden sollen. Es ist im Umweltbericht, unter Ziffer 13, lediglich ausgesagt, dass die Verlagerung der Freizeitnutzungen im Plangebiet möglichst im Bereich des Buchhügels geplant ist. Dies kann m. E. nur uneingeschränkt für die Kleingärten gelten, da hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen u. a. durch den Bebauungsplan Nr. 555 „Offenbach Süd Buchhügel - östlich der Rheinstraße" bereits gegeben sind.</p> <p>Grundsätzlich sollte dabei sichergestellt werden, dass für die erforderlichen Verlagerungen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft jedoch nicht unmittelbar Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.</p> <p>Planerische Bewertung der Stellungnahme:</p> <p>Die Fragen zu Nutzungsverlagerungen und Ersatzstandorten befinden sich noch im Abstimmungs- und Klärungsprozess.. Für die Umsetzung der Maßnahmen sind eigene Prüfungs- und Genehmigungsverfahren notwendig, die eine Bewertung der betroffenen Belange einschließen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessarttring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	
1.4	<p>Anregung, Kompensationsmaßnahmen zu planen:</p> <p>Aus landespflegerischer Sicht ist festzustellen, dass gemäß vorgelegter Planunterlagen, zum derzeitigen Planungsstand, gem.. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, ein Defizit von 203.429 Biotopwertpunkten zu konstatieren ist. Hierzu ist lediglich ausgesagt, dass in Absprache mit dem Amt für Umwelt, Mobilität und Energie der Stadt Offenbach geprüft wird, inwieweit Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Die Suche nach geeigneten Ausgleichsflächen sollte sich dabei nach den Vorgaben des Landschaftsplanes, hier nach dem Biotopverbundsystem gem. Entwicklungskarte, richten. Als mögliche naturschutzrechtliche Einzelmaßnahme wäre auch eine Fortführung von Entbuschungsmaßnahmen entlang der Bieberaue, mit dem Ziel, der Wiederherstellung einer funktionsfähigen und durchgehenden Gewässeraue durch Beseitigung von Baum- und Buschbeständen zu nennen. Hierzu besteht bereits eine enge Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt, Mobilität und Energie der Stadt Offenbach mit dem Sachgebiet Landschaftspflege meines Hauses.</p> <p>Des Weiteren wird auf die Möglichkeit naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen in FFH-Gebieten verwiesen. Der § 2 (1) 2 der hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005 setzt hier entsprechende Prioritäten.</p> <p>Für das Stadtgebiet Offenbach wäre hier das FFH-Gebiet „Mainmündung bei Mühlheim und Naturschutzgebiet Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgrube“ zu nennen. Die naturschutzrechtliche Kompensation stellt dabei ein wichtiges und ergänzendes Instrument zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung der Natura 2000 Gebiete dar. In dem Zusammenhang sei auf den § 2 (1) 2 Durchführung von Kompensationsmaßnahmen der KV vom 01.09.2005 verwiesen, der ausdrücklich eine Steuerung von Mitteln in die Natura 2000 Gebiete vorsieht. Andererseits sollen damit landwirtschaftlich hochwertige Nutzflächen bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen entlastet werden.</p> <p>Weiterhin ist auf die Möglichkeiten der naturschutzrechtlichen Kompensation im Wald, durch z. B. entsprechende Waldrandgestaltungsmaßnahmen (Aufbau von Waldaußenrändern innerhalb des Waldverbandes) im Stadtgebiet Offenbach aufmerksam zu machen (vgl. hierzu den Erlass „Hinweise für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Wald“ des HMUVL vom 26.07.2002).</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Hinweise auf geeignete externe Ausgleichsflächen und- maßnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Planerische Bewertung der Stellungnahme:</p> <p>Aufgrund der Reduzierung des Anteils der zu begrünenden Dachflächen gegenüber dem B-Planvorentwurf, ergibt sich nach der Überarbeitung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ein Biotopwertdefizit in Höhe von 246.513 Wertpunkten.</p> <p>Dieses erhöhte Biotopwertdefizit gegenüber dem Vorentwurf soll durch externe Ausgleichflächen kompensiert werden.</p> <p>Hierfür werden auf Anregung und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende externe Ausgleichsflächen herangezogen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auf einer Lagerfläche des ESO (Parzelle 218/2), angrenzenden Flächen (217/1, 219) einem Teil der Rheinstraße (386/4 tlw.) und der Fläche zwischen der Rheinstraße und dem Industriebahnweg (3/1 tlw.) wird eine naturnahe Grünanlage entstehen, die im Verbund mit bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen steht. Diese Maßnahme leitet sich aus dem Freiraumentwicklungskonzept Buchhügel ab und trägt auch wesentlich zur Realisierung einer öffentlichen Grünverbindung mit einem Rad- und Fußweg vom Spessarttring bis zur Oberen Grenzstraße bei. 2. In der Gemarkung Rumpenheim im Bereich des Kuhmühltals sollen Teile einer Ackerfläche (Flur 14/ Flurstück 18) entsprechend den Zielen des Freiraumentwicklungskonzeptes Bürgel- Rumpenheimer Mainbogen in eine Grünfläche mit wegbegleitenden Bäumen entwickelt werden. <p>Mit diesen Maßnahmen werden ein Ausgleich von über 90 %, eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes in den betreffenden Gebieten sowie eine Verbesserung der Freizeit- und Erholungsfunktion des Buchhügels erreicht.</p> <p>Die Kompensationsflächen im Bereich Buchhügel befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt Offenbach. Die Ausgleichsfläche im Bereich Kuhmühltal ist im Eigentum der Stadt. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen soll durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.</p>	

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessarttring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
		<p>Soweit dennoch keine geeigneten Ausgleichsflächen im Stadtgebiet Offenbach zur Verfügung stehen, wird angeregt, sich mit der Fachabteilung Ökoagentur der Hessischen Landgesellschaft (HLG) in Verbindung zu setzen. Die Ökoagentur ist derzeit als einziger Dienstleister berechtigt, gegenüber Bauträgern Freistellungserklärungen für Ersatzmaßnahmen im Sinne des Hessischen Naturschutzgesetzes zu erteilen.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In die Planfassung wird ein Hinweis auf die geplanten Kompensationsmaßnahmen eingefügt. • Die Begründung wird in Teil A Kapitel 13.2 „Numerische Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach Aufstellung des Bebauungsplanes“ geändert. • Die Begründung wird in Teil A um ein Kapitel 13.3 „Kompensationsmaßnahmen“ ergänzt.
1.5	<p>Hinweis auf geänderte Adresse für das weitere Beteiligungsverfahren:</p> <p>Abschließend wird angemerkt, dass mir von Seiten der Stadt Offenbach der Bebauungsplan-Entwurf zweifach, hier auch unter meiner früheren Amtsbezeichnung und Anschrift in Usingen, zugegangen ist. Ich bitte daher, auch im Hinblick auf eine Kostenersparnis, um Korrektur des Verteilers und im weiteren Beteiligungsverfahren, den Bebauungsplan-Entwurf nur an folgende Adresse zu senden:</p> <p>Hochtaunuskreis Amt für den ländlichen Raum Postfach 1941 61289 Bad Homburg v. d. H.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>	

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
2	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	Schreiben vom 25.07.2008 Az.: PuB 2-2	
<p>Hinweis auf vorhandene Telekommunikationsanlagen:</p> <p>Gegen den Bebauungsplan erheben wir keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG (s. Anl.).</p> <p>Die vorhandenen Anlagen in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen beeinträchtigen die geplante Baumaßnahme nicht, denn Lageänderungen dieser Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Es existiert jedoch noch ein aktiver Telekommunikationsanschluss im überbaubaren Bereich des Bebauungsplanes (im beigefügten Lageplan markiert). Wir bitten deshalb um Mitteilung, wann der vorhandene Gebäudebestand abgebrochen wird. Wir werden dann auf Wunsch und n. R. mit dem Bauherrn diese Grundstücksversorgung vom Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG abtrennen, sofern die vorhandenen Anschlüsse dann gekündigt sind.</p>			<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen..</p> <p>Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom AG soll bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung vorgenommen werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessarttring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind

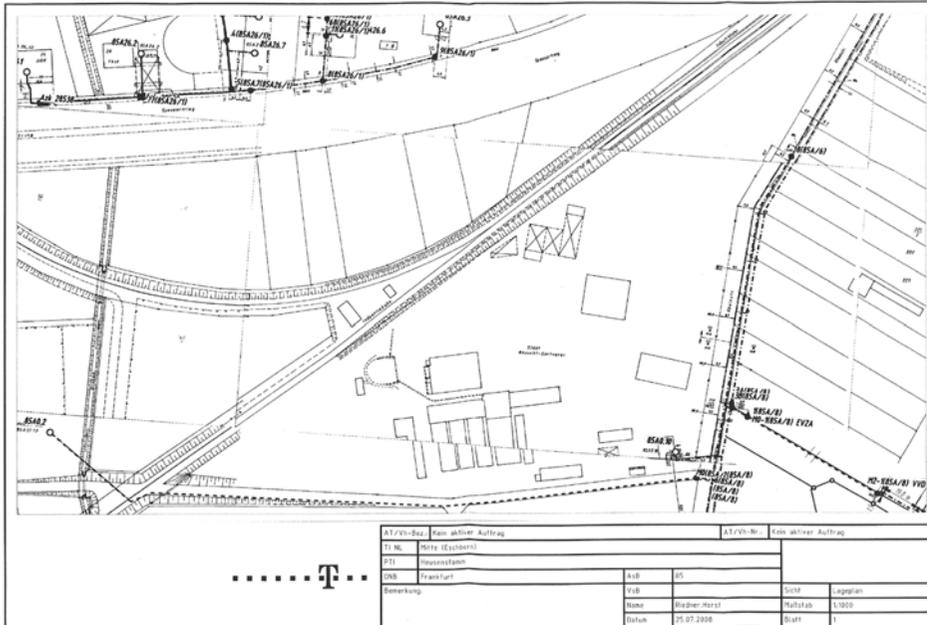
Bebauungsplan Nr. 628 „Spessarttring/Rheinstraße“

Nr. Einsender / Behörde

**Anregungen, Hinweise
Zitat der Stellungnahme**

**Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteili-
gung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind**

Zu 2



Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
3	Energieversorgung Offenbach AG	Schreiben vom 08.08.2008 Az.: 13.21 Planung/Bau Netze Teamleiter Region Nord	
<p>Hinweise auf vorhandene Versorgungskabel in der Rheinstraße, gesicherte Versorgung mit Fernwärme und Gas und auf notwendige Kabelschutzmaßnahmen:</p> <p>Die Energieversorgung Offenbach AG hat keine Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan Nr. 628.</p> <p>Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Telekommunikationsleitungen der EVO, Gas, Wasser und Fernwärme erfolgt mit bestehenden Versorgungseinrichtungen im Spessartring, Rheinstraße und Buchhügelallee.</p> <p>Bei den Erschließungsarbeiten ist auf die in der Rheinstraße vorhandenen Versorgungskabel zu achten. Das Gebäude Rheinstraße 3 auf dem Flurstück 3/1 wird direkt ab Verteilerschrank 25/0881 mit einem Niederspannungskabel des Typs NAYY-J 4x150² versorgt. Für die Neubebauung kann dieses Kabel, bei entsprechender Planung, für den neuen Hausanschluss genutzt werden.</p> <p>Für diese Liegenschaft ist eine Versorgung mit Fernwärme durch Netzerweiterung möglich.</p> <p>Die Versorgung wird über die Versorgungsleitung im Spessartring bereitgestellt.</p> <p>Eine Versorgung mit Gas ist durch einen Anschluss im Spessartring möglich.</p> <p>Vorhandene Kabel- und Leitungstrassen sind nach Rücksprache mit uns zu schützen (z. B. bei Baumpflanzungen). Überbauungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Entstehende Kosten für bauseits verursachte Rückbau-, Umbau- und Umlageungsmaßnahmen an den vorhandenen Versorgungsanlagen gehen zu Lasten des Verursachers.</p>			<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen..</p> <p>Eine Abstimmung mit der EVO soll bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung vorgenommen werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu den textlichen Festsetzungen wird als Hinweis eine Nr. 16 „Schutz von unterirdischen Leitungen“ angefügt.

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessarttring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
4	Fraport AG	Schreiben vom 22.07.2008 Az.: RAV-AP vi-wi	
<p>Keine Bedenken, Hinweise zu den Belangen des Flughafens Frankfurt/Main:</p> <p>Zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Flughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich zwar nicht im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Fluglärmsgesetz durch die Rechtsverordnung vom 05.08.1977 (BGBl 1977 Teil 1 Seite 1532) festgelegt wurde, es befindet sich jedoch innerhalb des im Regionalplan Südhessen vom 01.09.2004 (StAnz 2004, 2937) ausgewiesenen, den Flughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereichs, innerhalb dessen die Ausweisung neuer Wohngebiete – die indes hier nicht vorgesehen ist - nicht zulässig ist.</p> <p>Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass es im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses vom 18.12.2007 zum Ausbau des Flughafens Frankfurt Main zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten des Flughafens Frankfurt bzw. ihrer Nutzungsintensität kommen wird, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen werden.</p>			<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessarttring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
5	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. und Naturschutzbund Deutschland e.V.	Schreiben vom 07.08.2008 Az.: Klaus Fiedler	
5.1	<p>Hinweis, dass das faunistische Gutachten noch nicht vorliegt:</p> <p>Die oben benannten Naturschutzverbände, vertreten durch die Herren K. Fiedler (HGON) und E. Lipps (NABU-LV Hessen), beanstanden, dass artenschutzrechtliche Belange nicht beurteilt werden können, da ein faunistisches Gutachten fehlt!</p>		<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das faunistische Gutachten wird im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf vorgelegt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Begründung wird im Teil B Umweltbericht um die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen ergänzt.
5.2	<p>Hinweis, dass sich der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde angeschlossen wird:</p> <p>Im übrigen schließen wir uns – bezogen auf die uns vorliegenden Akten – der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach in vollem Umfang an.</p>		<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde befindet sich unter Nr. 56.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Siehe Nr. 56</p>

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessarttring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
6	Hessisches Baumanagement Regionalniederlassung Rhein-Main	Schreiben vom 04.08.2008 Az.: B 1106 – 413/052/79 - NeuA	
6.1	<p>Anregung, die Bezugshöhe für die Gebäudehöhe zu definieren:</p> <p>Da erklärtes Ziel des Landes Hessen ist, auf dem fraglichen Grundstück den Neubau des Polizeipräsidiums Südosthessen zu errichten, sollte ein eigens hierfür erstellter Bebauungsplan keine Festsetzung treffen, die dieses Vorhaben unmöglich oder nur mit - ins Ermessen der Genehmigungsbehörde gestellten und gebührenbehafteten - Befreiungen durchführbar machen. Das vereinbarte Ziel, den derzeit vorliegenden Testentwurf ohne Einschränkungen umsetzen zu können, sollte ohne Abstriche Grundlage der Beurteilung des Planes sein. Darüber hinaus sollten, auch im Sinne der Stadt Offenbach, Festsetzungen das Entstehen qualitätvoller Architektur nicht mehr als nötig erschweren. Im Einzelnen schlage ich daher vor, am vorliegenden Entwurf folgende Anpassungen vorzunehmen:</p> <p>Allgemeine Hinweise:</p> <p>Eine Festlegung der Bezugshöhe ist bisher weder in der zeichnerischen Darstellung noch in den textlichen Festsetzungen getroffen. Intern wurde bisher von einer Bezugshöhe 110 m ü.NN ausgegangen. Hier sollte eine Klarstellung erfolgen.</p>		<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Begründung wird in Teil A Kapitel 10.2 „Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen“ ergänzt.
6.2	<p>Anregung, die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen zu harmonisieren:</p> <p>Die textlichen und zeichnerischen Angaben bzgl. der Gebäudehöhen sollten harmonisiert werden. Bisher ist im Plan nur die Angabe von GHmax=128m ü.NN vorhanden, in der Begründung (Pt. A.2.2) nur die Maximalhöhe 140m ü.NN. für VII Vollgeschosse vermerkt.</p>		<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der Planfassung wird die Angabe GHmax=128 müNN gestrichen. • Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 „Höhe baulicher Anlagen“ wird geändert.
6.3	<p>Anregungen, die Dachbegrünung auf 50% zu begrenzen und den ökologischen Ausgleich in anderer Weise z.B. auf externen Flächen vorzusehen:</p> <p>A 9.5 Dachbegrünung</p>		<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Den Anregungen wird entsprochen.</p>

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	
		<p>Wie bereits mehrfach in den Vorbesprechungen geäußert, sind im Polizeipräsidium technische Anlagen in erheblichem Umfang unterzubringen. Die dafür erforderlichen Dachaufbauten (auch Aufzugüberfahrten, Rückkühlwerke, gesicherte Zugänge zu den Anlagen etc.) werden mehr als 20% der Dachflächen belegen, so dass keinesfalls 80% zur Begrünung und damit für den ökologischen Ausgleich zur Verfügung stehen werden. Ich schlage daher vor, die zu begrünende Dachfläche auf 50% zu begrenzen und den ökologischen Ausgleich in anderer Weise / auf externen Flächen vorzusehen.</p>	<p>Der Anteil der Dachbegrünung wird auf 50% reduziert und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden in Absprache mit dem Amt für Umwelt, Mobilität und Energie der Stadt Offenbach entwickelt und bis zum Satzungsbeschluss konkretisiert.</p> <p>Planerische Bewertung der Stellungnahme: Siehe hierzu Punkt 6.4</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die textliche Festsetzung Nr. 9.5 „Dachbegrünung“ wird geändert. • In die Planfassung wird ein Hinweis auf die geplante Kompensationsmaßnahme eingefügt. • Die Begründung wird in Teil A Kapitel 13.2 „Numerische Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach Aufstellung des Bebauungsplanes“ geändert. • Die Begründung wird in Teil A um ein Kapitel 13.3 „Kompensationsmaßnahmen“ ergänzt.
6.4	<p>Anregung, die Festsetzungen zur Dachneigung zu ändern:</p> <p>B.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Dieser Passus war in den zur Abstimmung vorgelegten Vorentwürfen nicht enthalten. Lediglich eine Begrünungspflicht für flach geneigte Dächer war darin vorgesehen, die sich unter Pt. A.9.5 des Entwurfes wiederfindet (s.o.). Die Begrenzung der Dachneigung auf 5° ist im Sinne einer angemessenen Gestaltungsfreiheit entbehrlich; eine Erweiterung auf Dächer bis zu einer Neigung von 15° ist wünschenswert.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme: Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die textliche Festsetzung Nr. 10, jetzt 11 „Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO) Dachform/Dachneigung“ wird geändert. • In die Begründung wird in Teil A ein Kapitel 11 „Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Dachform/Dachneigung“ eingefügt. 	

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessarttring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
6.5		<p>Anregung, das notwendige Volumen der Regenwassersammelanlagen zu reduzieren:</p> <p>C.11 Regenwassersammelanlagen Bei dem projektierten Polizeipräsidium ist ein vergleichsweise großes Bauvolumen auf einer verhältnismäßig kleinen Grundstücksfläche unterzubringen. Eine Regenwasserrückhaltung von 20 l/m² projizierter Dachfläche erfordert sehr groß zu dimensionierende Rückhaltebecken; eine anderweitige Sammlung des Niederschlagswassers in Mulden, Rigolen o.ä. zur gedrosselten Ableitung ist wegen der intensiven Grundstücksnutzung mit Stellplätzen nicht möglich. Im Sinne einer wirtschaftlichen Darstellbarkeit des Gesamtprojektes wäre eine Verringerung des Speichervolumens auf allenfalls 10-12 l/m² projizierter Dachfläche zu wünschen. Ich bitte darum, die genannten Punkte im Zuge der Überarbeitung des Entwurfes bis zur öffentlichen Auslegung zu berücksichtigen.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme: Der Anregung wird insoweit entsprochen als in Abstimmung mit dem HBM auf die Festlegung des Speichervolumens ganz verzichtet wird.</p> <p>Planerische Bewertung der Stellungnahme: Das Speichervolumen ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, wie Versicherungsfähigkeit des Bodens, des Versickerungssystems, der Brauchwassernutzung, des Umfang der Dachbegrünung etc., so dass sich das notwendige Speichervolumen einer Regenrückhalteanlage.-soweit erforderlich- erst im Rahmen eines noch zu erstellenden Entsorgungskonzeptes ergibt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die textliche Festsetzung Nr. 11, jetzt 12 „Regenwassersammelanlagen“ wird geändert. • In die Begründung wird in Teil A ein Kapitel 12 „Begründung der wasserrechtlichen Satzung, Regenwassersammelanlagen“ eingefügt.
7	Magistrat der Stadt Offenbach Referat Frauenbüro I/18	Schreiben vom: 18.07.2008 Az.: Karin Dörr	
		<p>Anregung, möglichst frühzeitig ein Ersatzgelände für die Kinder- und Jugendfarm zur Verfügung zu stellen:</p> <p>Nach Durchsicht des Bebauungsplanentwurfs möchte ich folgende Anregungen aus frauenpolitischer Sicht einbringen: In dem Gebiet, für das die Nutzungsänderung geplant ist, liegt auch das Gelän-</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme: Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Planerische Bewertung der Stellungnahme: Es wird angestrebt, ein Ersatzgelände für die Kinder- und Jugendfarm möglichst frühzeitig -zumindest aber so, dass Kontinuität der Einrichtung gewahrt wird- zur</p>

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessarttring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
		<p>de der Kinder- und Jugendfarm. Dieses Angebot ist aus pädagogischen Gründen für Mädchen in Offenbach von großer Bedeutung. Begründung:</p> <p>Es gibt in der Innenstadt wenige Freiräume, die Mädchen für raumgreifende körperliche Aktivitäten nutzen können. Solche Räume sind für die Entwicklung motorischer Fähigkeiten, von Körperbewusstsein und Selbstvertrauen für eine gesunde Entwicklung eminent wichtig und unverzichtbar.</p> <p>Im Unterschied zu ihren männlichen Geschlechtsgenossen erfahren Mädchen von Seiten der Erwachsenen weniger Ermunterung, ihre Impulse körperlich auszuagieren. Insbesondere ist ihr öffentlicher Bewegungsradius viel stärker einschränkt bzw. beschränkt auf das unmittelbare Umfeld. Daher sind Angebote im Stadtgebiet so anzusiedeln, dass sie mit Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und sicher erreichbar sind. Ansonsten besteht die Gefahr, dass es den Mädchen nicht erlaubt wird, diese aufzusuchen.</p> <p>Aus den genannten Gründen ist unbedingt erforderlich, ein Ersatzgelände für die Kinder- und Jugendfarm zur Verfügung zu stellen. Ich möchte anregen, dem Trägerverein ein solches Gelände bereits so frühzeitig zur Verfügung zu stellen, dass der Betrieb der Kinder- und Jugendfarm nahtlos weitergeführt werden kann, d h. während ggf. das Polizeipräsidium errichtet wird.</p>	<p>Verfügung zu stellen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
8	Magistrat der Stadt Offenbach Vermessungsamt I/62	Schreiben vom: 30.07.2008 Az.: Anna Meiser	
8.1		<p>Anregung, die Planfassung zu vermaßen:</p> <p>Bei Durchsicht der Unterlagen zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind uns die folgenden Punkte aufgefallen:</p> <p>Zur eindeutigen Definition zukünftiger Grundstücks- und Baugrenzen regen wir an, folgende Vermaßungen zu ergänzen:</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Planfassung wird entsprechend der Anregung vermaßt.

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
		<ul style="list-style-type: none"> - westliche Baugrenze - östliche Baugrenze (soweit sie nicht mit der Rheinstraße zusammenfällt) - südöstliche Ecke des Baugrundstückes (Radius) - Bushaltestelle am Spessartring 	
8.2	<p>Anregung, den Einschrieb der Geschosszahlen in der Planfassung zu ändern:</p> <p>Die "Knödellinie" grenzt im vorliegenden Plan Bereiche, in denen unterschiedlicher Zahlen von Vollgeschossen zulässig sind, voneinander ab. Die III-IV-Geschosse im nördlichen Teil sind separat festgesetzt, die V-Geschosse für den südlichen Teil sind jedoch in der für beide Bereiche gültigen Nutzungsschablone festgesetzt. Wir schlagen daher vor, die Geschosszahlen aus der Nutzungsschablone herauszunehmen.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Einschriebe in der Planfassung werden geändert. 	
8.3	<p>Anregung, die Legende zu ergänzen:</p> <p>In der Legende zur Planzeichnung taucht das Planzeichen für das Repräsentationsgrün nicht auf.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Legende der Planfassung wird entsprechend der Anregung ergänzt. 	
8.4	<p>Anregung, die textliche Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen zu ändern:</p> <p>Formulierungsvorschlag für das Kapitel "A 3. Überbaubare Grundstücksflächen" der textlichen Festsetzungen:</p> <p>"Die Baugrenze entlang des Spessartringes kann zur Gliederung des Baukörpers auf max. 50 % der Länge um bis zu 5 m überschritten werden.</p> <p>Wenn entlang der Rheinstraße maximal II Vollgeschosse errichtet werden, kann an dieser Stelle die festgesetzte Baugrenze um bis zu 5 m überschritten werden."</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die textliche Festsetzung Nr. 3 „Überbaubare Grundstücksflächen“ wird entsprechend der Anregung geändert. 	

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessarttring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
8.5		<p>Anfrage, ob Stellplätze im Repräsentationsgrün zulässig sein sollen:</p> <p>Die textlichen Festsetzungen erlauben Stellplätze auf der gesamten Grundstücksfläche. Lediglich in der Grundstücksrandeingrünung sind sie unzulässig. Ist es beabsichtigt, dass Stellplätze im Repräsentationsgrün zulässig sind?</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>In den als Repräsentationsgrün festgesetzten Flächen sind Stellplätze zulässig.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
8.6		<p>Hinweis, auf Heilquellenschutzzone C der Firma Kaiser Friedrich Quelle:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Heilquellenschutzzone C der staatlich anerkannten Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle (StAnz. 20/1978 S.942 ff.). Gemäß der oben genannten Verordnung sind Eingriffe in den Boden über 70 m Tiefe verboten. Beim Bebauungsplan "Hafen Offenbach, Mainviertel" hat das Regierungspräsidium Darmstadt angemerkt, dass im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufzunehmen sei.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die textlichen Festsetzungen werden um die nachrichtliche Übernahme C. 11 „Heilquellenschutzgebiet“ ergänzt. • Die Begründung wird in Teil A Kapitel 3.2.3 „Schutzgebietsausweisungen“ ergänzt.
9	Magistrat der Stadt Offenbach 33 Amt für Umwelt, Energie und Mobilität	Schreiben vom: 07.08.2008 Az.: II/33-1/Sw	
9.1		<p>Anregung, auf die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen zu verzichten:</p> <p>Das Amt für Umwelt, Energie und Mobilität nimmt zum B-Planvorentwurf Nr. 628 wie folgt Stellung:</p> <p>Untere Naturschutzbehörde/Artenschutz</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen indem die Überschreitungen von 5,0 m auf 3,0 m reduziert werden.</p> <p>Planerische Bewertung der Stellungnahme:</p> <p>Überschreitungsmöglichkeiten sind notwendig, um einen möglichst flexiblen Rah-</p>

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
	<p><u>Textliche Festsetzungen</u></p> <p>Gegen die unter Punkt 3 der Textlichen Festsetzungen ermöglichten Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche haben wir erhebliche Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Unterschreitung der vorgesehenen 13 m breiten „Anpflanzfläche 1“ entlang des Spessartrings kann eine Erhaltung der straßenbegleitenden Baumreihe nicht garantiert werden. Die vorhandenen Bäume wären bei einem geringeren Abstand zur Bebauung im Bauablauf durch z.B. Anlegen einer Baugrube u.a. Arbeiten gefährdet. • Entlang der Rheinstraße und deren geplantem neuen Anbindungsstück zum Spessartring am Ostrand des Baugebietes würde eine Verringerung des Abstandes zwischen Baugrenze und Straße auf 5m dazu führen, dass die langfristige Erhaltung der anzulegenden großkronigen Baumreihe nicht gewährleistet ist. Eine solche Eingrünung der Bebauung ist aber hinsichtlich des Landschafts- bzw. Stadtbildes unbedingt erforderlich. Mit der Baumreihe erfolgt die unverzichtbare Ortsrandgestaltung im Übergang zum offenen, für Naherholung bedeutsamen Landschaftsraum. <p>Aus den genannten Gründen ist auf die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenze zu verzichten.</p>	<p>men für die Errichtung des Polizeipräsidiums zu schaffen, da der architektonische Entwurf noch nicht vorliegt. Der Anregung auf einen vollständigen Verzicht von Überschreitungsmöglichkeiten kann daher nicht gefolgt werden.</p> <p>Entlang des Spessartringes kann danach der 13 m große Abstand von der Grundstücksgrenze bei bis zu 50 % der Gebäudelänge auf max. 10 statt bisher 8,0 m reduziert werden. Mit der reduzierten Überschreitung ist ein ausreichender Abstand zu der straßenbegleitenden Baumreihe von mindestens 10 m gewährleistet.</p> <p>Entlang der Rheinstraße ist eine Überschreitung der Baugrenze von nunmehr 3,0 m statt bisher 5,0 m nur zugelassen, wenn dort maximal II Vollgeschosse errichtet werden. Die geplanten Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern können, wenn sie ausgewachsen sind, die zweigeschossige Bebauung ausreichend eingrünen und ihre Funktion als Ortsrandgestaltung erfüllen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Entsprechende Änderung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 3</p>	
9.2	<p>Hinweis, auf mögliche Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG:</p> <p><u>Vegetation und Fauna</u></p> <p>Die unter Kap. 5.5.1 der Begründung zum Vorentwurf dargestellte Bewertung der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen ist nachvollziehbar begründet und zur Beschreibung der Biotoptypen aus floristischer Sicht ausreichend.</p> <p>Da das faunistische Gutachten noch nicht vorliegt, kann hierzu noch keine Stellungnahme abgegeben werden. Hier muss insbesondere geprüft werden, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG erfüllt werden und ob und unter welchen Bedingungen ggf. eine Befreiung gem. § 62 BNatSchG erteilt werden kann.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das faunistische Gutachten wird im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf vorgelegt.</p> <p>Planerische Bewertung der Stellungnahme:</p> <p>Zur Erfassung von Vegetation und Fauna im Plangebiet wurde ein ökologisches Fachgutachten erarbeitet (BFL Heuer & Döring: Polizeipräsidium Südosthessen in Offenbach am Main – Ökologisches Fachgutachten im Auftrag des Hessischen Baumanagement, Brensbach, August 2008).</p> <p>Das festgestellte Artenspektrum der untersuchten Tierartengruppen Avifauna sowie Tagfalter und Widderchen setzt sich überwiegend aus verbreiteten Arten zu-</p>	

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
			<p>sammen. Gefährdete und zurückgehende Arten sind jedoch bei beiden Artengruppen festgestellt worden. Besonders geschützt sind die im Gelände vorkommenden Vogelarten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG i.V.m Art. 1 VS-Richtlinie) und einige Tagfalterarten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG i.V.m der Bundesartenschutzverordnung). Streng geschützte Tierarten wurden nicht festgestellt. Auch Nachweise des Vorkommens von Reptilienarten gibt es nicht. Ein Vorkommen der Blindschleiche (nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG i.V.m. der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt) ist anzunehmen.</p> <p>Als Ergebnis des Gutachtens ist festzustellen, dass die Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG nicht erfüllt werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Begründung wird im Teil A Kapitel 5.5 „Vegetation und Fauna“ und im Umweltbericht um die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen ergänzt.
9.3	<p>Anregung, die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu korrigieren: <u>Eingriffs- /Ausgleichsbetrachtung</u> (Kap. 12 in der Begründung zum Vorentwurf)</p> <p>Die Bilanzierung des Nacheingriffszustandes (Planung) ist nicht in allen Punkten nachvollziehbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Flächen für Straßenbegleitgrün (Verkehrsgrün) werden mit 1.691 m² genau so groß wie im Bestand angegeben, was so im B-Plan-Entwurf nicht dargestellt ist. Es ist zu vermuten, dass aufgrund der geplanten Anlage eines Radweges südlich entlang des Spessartringes sowie der notwendigen zusätzlichen Abbiegespuren zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes das derzeit vorhandene Straßenbegleitgrün zumindest in Teilen nicht erhalten werden kann. Diese Flächen sind daher, wie im B-Plan dargestellt, als versiegelte Fläche (Verkehrsfläche) mit einem Biotopwert von 3 WP/m² anstatt 14 BWP zu berücksichtigen. <p>Die Erhaltung des vorhandenen Straßenbegleitgrüns ist aus unserer Sicht auf jeden Fall anzustreben. Sie sollte aber dort, wo eine Erhaltung schon zum jetzigen Zeitpunkt des Planverfahrens unter den dargestellten verkehrlichen Umständen als unrealistisch einzustufen ist, nicht als positive Wertung des Planzustandes dargestellt werden.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Begründung wird in Teil A Kapitel 12.2 „Numerische Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach Aufstellung des Bebauungsplanes“ entsprechend der Anregung geändert. 	

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessarttring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
		<ul style="list-style-type: none"> Die innerhalb der „Anpflanzfläche 1“ zulässige Anlage von Stellplätzen und Zufahrten auf max. 30% der Fläche – als Nutzungstyp „versiegelte Fläche mit Versickerung“ (Typ.Nr. 10.530) dargestellt - wird fälschlicherweise mit 14 anstatt mit 6 Biotopwertpunkten bewertet. 	
9.4	<p>Hinweis, dass sich das Biotopwertdefizit durch die Verringerung der Dachbegrünung vergrößern wird:</p> <p>Unter Zugrundelegung der veränderten Berechnung bleibt ein Defizit von 231.086 Biotopwertpunkten, was einem Anteil von 28% des Ausgangszustandes entspricht. Wie am 5.8.2008 durch Hr. Hocke mündlich mitgeteilt, kann aus baulichen Erfordernissen der in den hier vorliegenden Unterlagen angegebene Flächenanteil extensiver Dachbegrünung nicht umgesetzt werden, so dass sich das errechnete Defizit erhöhen wird.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Begründung wird in Kapitel 12.2 „Numerische Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach Aufstellung des Bebauungsplanes“ entsprechend der Anregung geändert. 	
9.5	<p>Anregungen zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen:</p> <p>Im Zuge der erforderlichen Umplanung ist die Darstellung des Eingriffs entsprechend anzupassen und geeignete Vorschläge für externe Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen vorzulegen.</p> <p>Insgesamt werden durch die Planung sowohl Biotopstrukturen als auch Naherholungsfunktionen in erheblichem Umfang verloren gehen. Der zu schaffende funktionale Ausgleich/ Ersatz ist nach Möglichkeit im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vorzunehmen. Ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen müssen nach § 42 (5) BNatSchG als vorgezogene Maßnahmen stattfinden.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Den Anregungen wird entsprochen.</p> <p>Planerische Bewertung der Stellungnahme:</p> <p>Siehe hierzu Punkt 6.4</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> In die Planfassung wird ein Hinweis auf die geplanten Kompensationsmaßnahmen eingefügt. Die Begründung wird in Teil A Kapitel 13.2 „Numerische Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach Aufstellung des Bebauungsplanes“ geändert. Die Begründung wird in Teil A um ein Kapitel 13.3 „Kompensationsmaßnahmen“ ergänzt. 	
9.6	<p>Anregung, den an den Hainbach angrenzenden Bereich so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigungen der Erholungswirkung entstehen:</p> <p><u>Regionaler Grünzug</u></p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Planerische Bewertung der Stellungnahme:</p>	

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessarttring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	
		<p>Der renaturierte Bereich rund um den Hainbach ist ein wichtiger Erholungsraum für den dicht besiedelten Innenstadtbereich und stellt zugleich einen entscheidenden Korridor zu den südlich gelegenen Naherholungsgebieten dar. Die innerhalb des B-Plangebietes angrenzenden Bereiche sind in ausreichendem Umfang so zu gestalten, dass die Erholungswirkung nicht durch die geplanten Nutzungen beeinträchtigt wird. Insbesondere ist hier der zu erwartende Lärm durch Zufahrts- und Parkplatzverkehr als negativer Faktor zu nennen.</p>	<p>Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind</p> <p>Um trotz Realisierung des Vorhabens den Regionalen Grünzug im Bereich des Hainbaches und im westlichen Teil des Plangebietes möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird entlang des Hainbaches im Zusammenhang mit der Renaturierung des Hainbachtals die vorhandene öffentliche Grünfläche erhalten und nach Norden ergänzt. Ergänzt wird dieser Grünzug durch eine breite keilförmige Grundstücksrandeingrünung.</p> <p>Es wird auch die Möglichkeit gesehen, durch Geländemodulation und dichtem Gehölzbewuchs im Bereich der öffentlichen Grünfläche die Abschirmung zu optimieren. Die Gestaltung wird mit dem Amt für Umwelt, Erneuerung und Mobilität abgestimmt.</p> <p>Die genaue Lage der inneren Erschließung steht zwar noch nicht fest und im Bebauungsplan sind nur die Bereiche definiert in denen Ein- und Ausfahrten zulässig bzw. nicht zulässig sind. In den rekultivierten Bereich wird jedoch nicht eingegriffen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der regionale Grünzug, soweit er das Plangebiet betrifft, bereits heute durch verschiedene- auch bauliche Nutzungen- erheblich gestört. Der Bebauungsplan hält diesen Bereich weitgehend frei von Bebauung und optimiert ihn durch Grünfestsetzungen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
9.7	<p>Hinweis, dass die Festsetzungen und Ausführungen zum Schallschutz ausreichend sind:</p> <p>Immissionsschutz/Klimaschutz und Energie</p> <p>Aus Immissionsschutzgründen bitten wir folgende Auflagen einzuhalten</p> <p><u>Schallschutz</u></p> <p>Die schalltechnischen Untersuchungen sind ausreichend – weitere Informationen sind nicht erforderlich. Die im Gutachten beschriebenen Schallschutzmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 7 bzw. in der Begründung unter Punkt 6.2.1 ausreichend dargestellt.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>	

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
9.8	<p>Anregung, eine verbesserte Anbindung an das ÖPNV-Netz der Stadt Offenbach sicherzustellen:</p> <p><u>Mobilität</u></p> <p>Als aktive verkehrliche Maßnahme zur Verbesserung der Schallsituation soll eine verbesserte Anbindung an das ÖPNV-Netz der Stadt Offenbach erfolgen, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen soweit wie möglich zu reduzieren.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft jedoch nicht unmittelbar Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.</p> <p>Planerische Bewertung der Stellungnahme:</p> <p>Das Plangebiet ist an die Buslinie 107 angebunden, die zwischen den S- Bahnstationen Kaiserlei und Offenbach- Ost verkehrt. Damit ist eine gute Anbindung bereits gegeben. Eine Taktverdichtung ist bei entsprechendem Bedarf möglich.</p> <p>Zudem wird die Bushaltestelle unmittelbar vor das Plangebiet verlegt, um eine Erreichbarkeit des geplanten Polizeipräsidiums auf kurzem Wege zu gewährleisten.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>	
9.9	<p>Anregung, das lufthygienische Gutachten zur Stellungnahme vorzulegen:</p> <p><u>Lufthygiene</u></p> <p>Das lufthygienische Gutachten liegt noch nicht vor – eine Prüfung und Stellungnahme dazu ist noch nicht möglich.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Das lufthygienische Gutachten wird im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf vorgelegt. Eine Kurzfassung der Ergebnisse ist unter Punkt 10 aufgeführt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>	
9.10	<p>Anregung, erhöhte Energiestandards vertraglich zu sichern:</p> <p><u>Klimaschutz / Erneuerbare Energien</u></p> <p>Neubauvorhaben haben grundsätzlich zusätzliche Treibhausgasemissionen zur Folge. Um diese zusätzlichen Emissionen auf ein Minimum zu beschränken und somit die Umweltbelange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, ist der weitgehende Einsatz von erneuerbaren Energien sowie Techniken zur Steigerung der Energieeffizienz verbindlich vorzusehen.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</p> <p>Planerische Bewertung der Stellungnahme:</p> <p>Vertreter des Landes haben erklärt, sehr hohe Maßstäbe an die Energieeffizienz des zukünftigen Polizeipräsidiums stellen zu wollen. Die Verwaltung strebt an, dieses Ziel in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Außerdem wird eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, wo-</p>	

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
		<p>Die Stadt Offenbach hat als Grundstückseigentümerin die Möglichkeit, im Rahmen des Grundstückskaufvertrags erhöhte Energiestandards zu vereinbaren. Von dieser Möglichkeit ist unbedingt Gebrauch zu machen. Alternativ können verbindliche Vorgaben über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Weiterhin sollte sich die Stadt Offenbach Mitspracherecht bei einer eventuellen Vergabe von Bauvorhaben über einen Wettbewerb vertraglich zusichern lassen.</p>	<p>nach an Gebäuden bauliche Vorkehrungen für den Einsatz erneuerbarer Energien getroffen werden müssen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In die textlichen Festsetzungen wird eine Nr. 7 „Bauliche Vorkehrungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)“ eingefügt. • Die Begründung wird in Teil A um ein Kapitel 10.8 „Nutzung erneuerbarer Energien“ ergänzt.
10	Magistrat der Stadt Offenbach Stadtgesundheitsamt II/53	Schreiben vom: 04.08.2008 Az.: 53.2.2 – KI-Bebauungsplan 628 Spessartring, Rheinstraße 04.04.08.doc	
		<p>Anregung, das lufthygienische Gutachten zur Stellungnahme vorzulegen: anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Stadtgesundheitsamtes zu vorgenanntem Bebauungsplan.</p> <p>1.) Vorgelegte Unterlagen Bebauungsplan Nr. 628: Planzeichnung, Begründung zum Vorentwurf, Textfestsetzungen zum Vorentwurf, Begründung, Umweltbericht, 09.06.2008.</p> <p>2.) Stellungnahme In den vorliegenden Unterlagen werden die voraussichtlichen erheblichen Um-</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme: Der Anregung wird entsprochen. Das lufthygienische Gutachten wird im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf vorgelegt.</p> <p>Planerische Bewertung der Stellungnahme: Die Kfz-bedingten Luft-Emissionen wurden für den IST- und den PLAN-Zustand ermittelt. Die daraus entstehenden Immissionen wurden mit einer Immissionsprognose berechnet und beurteilt (Screening bezüglich der verkehrsbedingten Immissionen des Neubaus des Polizeipräsidiums Südosthessen am Spessartring in 63701</p>

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
		<p>weltauswirkungen des Bebauungsplanes betrachtet. Dies betrifft auch den Aspekt der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.</p> <p>Aus Sicht des Stadtgesundheitsamtes sind diejenigen Umweltauswirkungen, welche die Gesundheit des Menschen betreffen, im vorliegenden Umweltbericht noch nicht ausreichend betrachtet bzw. beschrieben worden, da das Lufthygienische Gutachten noch nicht vorliegt.</p> <p>Daher kann unsererseits zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Wir bitten, diese bei Vorliegen nachzureichen.</p>	<p>Offenbach am Main, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 22.08.2008). Als relevante Kfz-bedingte Emissionen werden Nox, Benzol und PM10-Feinstaub bei der Durchführung des Screenings herangezogen.</p> <p>Die Immissionsbelastung für N02 im Bereich Offenbach ist heute als hoch anzusehen; die Grenzwerte für N02 sind flächendeckend überschritten. Daher wurde für den Ballungsraum Rhein-Main ein Luftreinhalteplan aufgestellt, der verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität beinhaltet.</p> <p>Für das Jahr 2015 ist dadurch mit einem Rückgang der Belastung zu rechnen, zusätzlich verbessert sich die Technik in Industrieanlagen, die Schadstoffemissionen bei KFZ vermindern sich usw. Die Minderung wurde durch die im Screening-Modell MLuS enthaltenen Faktoren berücksichtigt.</p> <p>Die zusätzliche Immissionsbelastung durch Emissionserhöhung von knapp 1.000 Fahrzeugen auf dem Spessartring ist sehr gering (<< 1%). Die Auswirkungen der Verkehrszunahme durch das Polizeipräsidium in Offenbach auf das Immissionsniveau sind aufgrund der Ergebnisse des Screenings vernachlässigbar gering.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Begründung wird in Teil A um ein Kapitel 6.5 „Luftimmissionen“ ergänzt.
11	Magistrat der Stadt Offenbach AG Flughafenausbau IV/69	Schreiben vom: 04.08.2008 Az.: H104 – AG Flugh.	
11.1		<p>Anregung, die Begründung um die Aspekte zum Fluglärm zu ergänzen:</p> <p>Zu o.a. B'Plan nehmen wir in Bezug auf den Fluglärm/Gesamtlärm wie folgt Stellung:</p> <p>In der B'Plan-Begründung (Abschnitt 6 - Immissionsschutz, S. 18ff) wird bezüglich des Fluglärms darauf hingewiesen, dass der Standort im Siedlungsbeschränkungsbereich liegt, was jedoch für das ausgewiesene Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen kein „k.o.-Kriterium“ darstellt. Dies ist formal richtig. Wir weisen darauf hin, dass der Standort zukünftig auch in der vermuteten Tagesschutzzone 2 nach Fluglärmschutzgesetz liegen wird. Auch dies ist kein k.o.-Kriterium“ für die angestrebte Bauleitplanung.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass im förmlichen Verfahren zum Flughafen-</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Begründung wird in Kapitel 6.4 „Fluglärm“ entsprechend der Anregung ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme		Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
		<p>ausbau und in den Klageverfahren gegen den LEP EFFM und den Planfeststellungsbeschluss Nord-West-Bahn die Stadt OF stets auch darauf hingewiesen hat, dass der zunehmende Fluglärm Dienstleistungsstandorte zunehmend qualitativ negativ beeinflusst. Daher sollte dieser Aspekt auch in den Begründungen zum B'Plan - neben inhaltlichen Gründen - schon aus „prozesstaktischen“ Gründen behandelt werden, um sich vor Gericht nicht vorwerfen lassen zu müssen, dass die Stadt OF zwar im Flughafenverfahren diesen Umstand geltend mache, in ihrer hoheitlichen Bauleitplanung diesen Aspekt jedoch nicht behandle bzw. offensichtlich nicht als negativ betrachte.</p> <p>Nach den RDF-Karten ist der Standort bei Westbetrieb tags 2005 mit 59dB(A) (2020 mit 58dB(A) und nachts mit 54dB(A) (2020 mit 51dB(A) und bei Ostbetrieb tags 2005 mit 48dB(A) (2020 mit 48) und nachts mit 45dB(A) (2020 mit 42 dB(A) belastet. - Diese Werte liegen für sich allein genommen unterhalb der Tag-/Nachwerte der DIN 18005.</p> <p>Zusätzlich machen wir deutlich, dass die hier errechneten Lärmwerte auf der Basis eines Betriebskonzeptes festgestellt wurden, das nicht planfestgestellt wurde. Insofern muss auch mit höheren Werten gerechnet werden, zumal die technische Gesamtkapazität deutlich oberhalb von 701.000 Fbw/a liegt. Ferner hat der im Auftrag der Stadt tätige Lärmgutachter Dr. Maschke in einer Untersuchung darauf hingewiesen, dass durch paralleles Einfliegen von 2 Maschinen auf der NW-Bahn und der heutigen nördl. Parallelbahn (heute fliegen die Maschinen versetzt/gestaffelt an) eine Erhöhung der Einzelschallereignisse von 2-3 dB(A) eintritt.</p> <p>In der Begründung selber wird ausgeführt, dass Vorkehrungen zu einem angemessenen Schallschutz führen sollen. Es wird jedoch nur der Straßenverkehrslärm eingestellt (die schalltechnische Untersuchung umfasst keinen Fluglärm), nicht der Gesamtlärm (wobei nicht auszuschließen ist, dass der Straßenverkehrslärm den Standort lärmmäßig dominiert und daher kein zusätzlicher passiver Schallschutz erforderlich ist). Insofern regen wir an, auch bei diesem B'Plan sich am methodischen Vorgehen beim B'Plan 563 B „Hafen/Mainviertel“ zu orientieren.</p> <p>Dies bezieht sich auch auf das dortige Anbringen einer Fußnote, die klarstellt, dass ein Aufgreifen des prognostizierten Fluglärms bei 701.000 Fbw/a im Jahr 2020 (und deren methodische Ermittlung in den RDF-Karten) nicht bedeutet, dass die Stadt Offenbach den am 18.12.07 ergangenen Planfeststellungsbe-</p>		

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessarttring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
	schluss akzeptiert.		
11.2		<p>Anregung, in der Begründung mögliche Immissionen durch die Benutzung des Martinshorns zu ergänzen:</p> <p>Hinweis: Es ist aus der Begründung des B'Plans nicht erkennbar, inwieweit bei der Ermittlung des Straßenverkehrslärms die Benutzung des „Martinshorns“ berücksichtigt wurde.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Begründung wird in Kapitel 6 „Immissionsschutz“ ergänzt.
12	Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	Schreiben vom 28.07.2008 Az: MH	
12.1		<p>Hinweis auf die eingeleitete FNP-Änderung:</p> <p>Zur Planungsabsicht der Stadt Offenbach, Planungsrecht für die Realisierung des Polizeipräsidiums Südosthessen zu schaffen, werden seitens des Planungsverbandes keine Bedenken erhoben.</p> <p>Um den weiteren Planungsvollzug im Parallelverfahren mit dem vorgelegten Bebauungsplan zu ermöglichen, hat die Verbandskammer des Planungsverbandes am 04.06.2008 das Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt mit der Bezeichnung „Polizeipräsidium Südosthessen“ eingeleitet.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
12.2		Anregung, die faunistischen Untersuchungen vorzulegen:	Planerische Behandlung der Stellungnahme:

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessarttring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
		Wir bitten, dem Planungsverband die Ergebnisse der im Begründungstext angekündigten vertiefenden faunistischen Untersuchungen zeitnah zur Verfügung zu stellen, damit diese im weiteren FNP-Änderungsverfahren berücksichtigt werden können.	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die faunistischen Untersuchungen werden im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf vorgelegt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Begründung wird im Umweltbericht um die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen ergänzt.
12.3	<p>Hinweis auf Strategische Umweltprüfung:</p> <p>Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen weitere Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung zu o.g. Vorhaben für Ihre eigene Umweltprüfung zur Verfügung. Diese werden vermutlich auch von anderen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen (werden).</p> <p>Die entsprechenden Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Datenblatt. Das zur Prüfung von uns entwickelte automatisierte Verfahren wenden wir bei der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes an.</p> <p>Dabei werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der Abschichtung diese Ergebnisse bei einer Umweltprüfung auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren sind. Die Notwendigkeit einer differenzierten Betrachtung kann an Hand der von uns vorgelegten Plan-UP-Ergebnisse abgeleitet werden.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Daten der Strategischen Umweltprüfung werden in den Umweltbericht integriert.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>	

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessarttring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
13	Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 22.08.2008 Az.: V 31.2-61d 02/01-118	
13.1		<p>Regionalplanung; keine Bedenken Anregung, die Funktion des Regionalen Grünzuges und die im Regionalen Grünzug gelegene Grünachse entlang des renaturierten Hainbaches zu beachten:</p> <p>Regionalplanerisch bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Für das Vorhaben soll ungefähr ein ha im Regionalplan Südhessen 2000 ausgewiesener Regionaler Grünzug in Anspruch genommen werden. Diese relativ kleine Fläche wurde bewusst als Regionaler Grünzug ausgewiesen, um die Bedeutung der Grünachse am Hainbach hervorzuheben. Mit diesem Bereich sollte in der weiteren Planung rücksichtsvoll umgegangen werden, um die Ver-</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme: Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Planerische Bewertung der Stellungnahme: Um trotz Realisierung des Vorhabens den Regionale Grünzug im Bereich des Hainbaches und im westlichen Teil des Plangebietes möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird entlang des Hainbaches im Zusammenhang mit der Renaturierung des Hainbachtals die vorhandene öffentliche Grünfläche erhalten und nach Norden ergänzt. Ergänzt wird dieser Grünzug durch eine breite keilförmige Grundstücksrandeingrünung.</p>

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	
		<p>bindungsfunktion zu erhalten und zu stärken.</p> <p>Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege ergeht folgende Stellungnahme.</p> <p>Wie auf dem Scopingtermin am 18.03.2008 dargelegt, hat die im Regionalen Grünzug gelegene Grünachse entlang des renaturierten Hainbaches eine hohe Bedeutung als Verbindungskorridor zu den angrenzenden Naherholungsgebieten.</p> <p>In den vorliegenden Planunterlagen ist die Lage der Zu – und Abfahrt und der Parkplätze nicht näher bestimmt. Auf dem Scopingtermin wurde eine Planung vorgestellt, bei der Parkplätze und Zu- und Abfahrt auf der Westseite der Planfläche und somit unmittelbar angrenzend an den Grünkorridor angeordnet wurden. Bei einem prognostizierten Ziel- und Quellverkehr von ca. 2200 Fahrzeugen im Tag käme es hierdurch zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Grünkorridors. Daher werden vorsorglich gegen eine solche Planung Bedenken erhoben. Stattdessen sind an dem vorgesehenen Standort Lösungen zu finden, die den Verbindungskorridor nicht beeinträchtigen und somit mit den Anforderungen des Regionalen Grünzuges in Einklang stehen.</p>	<p>Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind</p> <p>Es wird auch die Möglichkeit gesehen, durch Geländemodulation und dichtem Gehölzbewuchs im Bereich der öffentlichen Grünfläche die Abschirmung zu optimieren. Die Gestaltung wird mit dem Amt für Umwelt, Energie und Mobilität abgestimmt.</p> <p>Die genaue Lage der inneren Erschließung stehen zwar noch nicht fest und im Bebauungsplan sind nur die Bereiche definiert in denen Ein- und Ausfahrten zulässig bzw. nicht zulässig sind. Die Lage der Hauptzufahrt ist jedoch aus verkehrstechnischen Gründen -notwendige Abstände zu der nächstgelegenen Straßenkreuzung- weitgehend determiniert.</p> <p>In den rekultivierten Bereich wird jedoch nicht eingegriffen.</p> <p>Außerdem besteht bereits eine hohe Ausgangsbelastung durch den Spessartring, die durch den zusätzlichen Verkehr des Polizeipräsidiums nur verhältnismäßig geringfügig erhöht wird.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der regionale Grünzug, soweit er das Plangebiet betrifft, bereits heute durch verschiedene- auch bauliche Nutzungen- erheblich gestört. Der Bebauungsplan hält diesen Bereich weitgehend frei von Bebauung und optimiert ihn durch Grünfestsetzungen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
13.2	<p>Anregung, die faunistische Untersuchungen vorzulegen:</p> <p>Auf dem Scopingtermin wurde weiterhin darauf verwiesen, dass im Bereich des Buchhügels streng geschützte Tierarten, insbesondere Vögel, Tagfalter und Reptilien nachgewiesen wurden und daher auch für diesen angrenzenden Bereich neben der floristischen Bestandsaufnahme faunistische Untersuchungen erforderlich sind. Da diese Untersuchungen noch nicht abgeschlossen sind, behalte ich mir dazu eine Stellungnahme vor.</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das faunistische Gutachten wird im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf vorgelegt.</p> <p>Planerische Bewertung der Stellungnahme:</p> <p>Zur Erfassung von Vegetation und Fauna im Plangebiet wurde ein ökologisches Fachgutachten erarbeitet (BFL Heuer & Döring: Polizeipräsidium Südosthessen in Offenbach am Main – Ökologisches Fachgutachten im Auftrag des Hessischen Baumanagement, Brensbach, August 2008).</p> <p>Das festgestellte Artenspektrum der untersuchten Tierartengruppen Avifauna sowie Tagfalter und Widderchen setzt sich überwiegend aus verbreiteten Arten zu-</p>	

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
			<p>sammen. Gefährdete und zurückgehende Arten sind jedoch bei beiden Artengruppen festgestellt worden. Besonders geschützt sind die im Gelände vorkommenden Vogelarten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG i.V.m Art. 1 VS-Richtlinie) und einige Tagfalterarten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG i.V.m der Bundesartenschutzverordnung). Streng geschützte Tierarten wurden nicht festgestellt.</p> <p>Auch Nachweise des Vorkommens von Reptilienarten gibt es nicht. Ein Vorkommen der Blindschleiche (nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG i.V.m. der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt) ist anzunehmen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Begründung wird im Teil A Kapitel 5.5 „Vegetation und Fauna“ und im Umweltbericht um die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen ergänzt.
13.3	<p>Verweis auf Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde:</p> <p>Bezüglich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der UNB der Stadt Offenbach.</p>		<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde befindet sich unter Nr. 56.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Siehe Nr. 56</p>
13.4	<p>Anregung, Nachweise zu einer gesicherten Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen vorzulegen:</p> <p>Aus der Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Wasserversorgung</p> <p>In den Unterlagen sind keine Aussagen zu einer gesicherten Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen getroffen (siehe Staatsanzeiger Nr. 25/1997 S. 1803: „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben sowie Regelungen für die Prüfung und Zulassung von Maßnahmen nach wasserrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften“):</p> <p>Die entsprechenden Nachweise und Prüfungen sind gemäß dieser Vorschrift</p>		<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Notwendige Nachweise zu einer gesicherten Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen werden dem Regierungspräsidium Darmstadt vorgelegt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Begründung wird in Kapitel 7 „Belange der Wasserwirtschaft“ ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
		noch durchzuführen und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 vorzulegen.	
13.5	<p>Hinweis, auf Heilquellenschutzzone C der Firma Kaiser Friedrich Quelle:</p> <p>Der Planbereich befindet sich in der Zone C der staatlich anerkannten Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle. (StAnz. 20/1978 S.944)</p> <p>(Hier sind Eingriffe in den Untergrund über 70 m Tiefe verboten.)</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die textlichen Festsetzungen werden um die nachrichtliche Übernahme C. 11 „Heilquellenschutzgebiet“ ergänzt. • Die Begründung wird in Kapitel 3.2.3 „Schutzgebietsausweisungen“ ergänzt. 	
13.6	<p>Anregung, die vorhandene Altablagerung zu untersuchen und zu bewerten.:</p> <p>Bodenschutz Ost</p> <p>Gemäß der hessischen Altflächendatei sowie laut Aktenlage befindet sich auf dem Flur 20, Flurst. 3/1 eine Altablagerung (Rechtswert: 3484030; Hochwert: 5550370). Die vermutete Ausdehnung der Altablagerung beträgt ca. 500 m². Diese besteht vermutlich vorwiegend aus Bodenaushub und Straßenkehrriech. Konkrete Erkenntnisse oder eine Bewertung liegen mir nicht vor.</p> <p>Über evtl. weitere vorhandene altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen liegen mir keine Erkenntnisse vor.</p> <p>Der Träger der Bauleitplanung hat die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten:</p> <p>„Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753)</p> <p>Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt,</p>	<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme:</p> <p>Der Anregung wird im Wesentlichen entsprochen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Nach Einschätzung des städtischen Fachamtes besteht kein vordringlicher Untersuchungsbedarf, da auch dort keine erheblichen Bodenverunreinigungen im Plangebiet und an der betreffenden Stelle vermutet werden. Konkrete Erkenntnisse und Bewertungen sind jedoch im Rahmen ohnehin notwendiger Boden- bzw. Baugrunduntersuchungen spätestens im Baugenehmigungsverfahren zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Altablagerung wird in der Planfassung gekennzeichnet. • In die textlichen Festsetzungen wird eine Nr. 14 „Altlasten“ eingefügt. • Die Begründung wird in Kapitel 5.2 „Relief, Geologie und Boden“, in Kapitel 8 „Altlasten“ und im Umweltbericht ergänzt. 	

Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring/Rheinstraße“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Anregungen, die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind
		Dezernat 41.1 mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.	
73.7	<p>Anregung, Angaben zur Abwasserentsorgung zu machen: Kommunales Abwasser</p> <p>Im aktuellen Generalentwässerungsplan der Stadt Offenbach, aufgestellt 1998 vom Ing.-Büro Dr. Pecher, ist der Bebauungsplan 628 nicht berücksichtigt. Die vorhandene Kanalisation ist m. E. nur in der Lage, das Schmutzwasser aus dem Baugebiet aufzunehmen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers könnte, bei entsprechenden Untergrundverhältnissen, durch eine Versickerung erfolgen. Im Rahmen der Konkretisierung des Bebauungsplans sind entsprechende Betrachtungen anzustellen.</p>		<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme: Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Planerische Bewertung der Stellungnahme: Das Kanalsystem ist nach den Aussagen des Eigenbetriebes der Stadt Offenbach (ESO) nur noch zur Aufnahme des Schmutzwassers in der Lage. Das gesamte Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das Niederschlagswasser unbelasteter Grundstücksflächen soll daher auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Begründung wird in Kapitel 7 „Belange der Wasserwirtschaft“ ergänzt.
84	Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach	Schreiben vom: 29.07.2008 Az.: Schö	
	<p>Hinweis auf Trinkwasserversorgung: Gegen die o.a. Planung bestehen unsererseits keine Einwände. Im angegebenen Bereich befinden keine Versorgungsanlagen des ZWO. Wir möchten aber darauf hinweisen, dass bei der Bauplanung auch die anstehenden Druckverhältnisse an unseren Trinkwasserübergabeschächten, von denen aus das Wasser ins örtliche Versorgungsnetz eingespeist wird, zu beachten sind. Richtwerte liefert das DVGW Arbeitsblatt 400-Teil 1.</p>		<p>Planerische Behandlung der Stellungnahme: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit dem ZWO wird bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung vorgenommen werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

