

Anlage 4

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen
Beteiligungen der Behörden, der Träger öffentli-
cher Belange und sonstiger Stellen sowie der
Nachbargemeinden zum

Bebauungsplan Nr. 563B

(1. Änderung des Bebauungsplans 563A
"Hafen Offenbach, Mainviertel")

Stand: 10.10.2008

| Nachbargemeinden | Rücklauf | Anregungen, Bedenken, Hinweise | Abwägungsvorschlag | Auswirkungen | | |
|---|------------|--|---|--------------|--------|-------|
| | | | | Plan | Textf. | Begr. |
| Stadt Frankfurt a.M., Dezernat Planung und Wirtschaft | 21.08.2008 | Da der Bebauungsplan nur geringfügig geändert wurde, wird auf die umfangreichen Stellungnahmen zum Bebauungsplan 563A vom 14.12.2006, 03.05.2007 und 29.10.2007 verwiesen. Die dort erläuterten grundsätzlichen Bedenken bestehen weiterhin, vorbehaltlich einer eventuell begonnenen weiteren Überarbeitung des Bebauungsplans. | Die Stellungnahmen, auf die in der Äußerung verwiesen wird, wurden vollumfänglich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" der Stadt Offenbach behandelt. Eine Änderung des Bebauungsplans war danach nicht erforderlich. Durch die mit der vorliegenden Planung 563B, der 1. Änderung des Bebauungsplans "Hafen Offenbach, Mainviertel" einhergehenden Änderungen ergeben sich in Bezug auf die in den Stellungnahmen vorgebrachten Inhalte keine anderweitigen Beurteilungen. Eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht erforderlich. | | | |

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Stadt Neu-Isenburg
- Stadt Heusenstamm
- Stadt Dreieich
- Stadt Mülheim am Main

| Ämter | Rücklauf | Anregungen, Bedenken, Hinweise | Abwägungsvorschlag | Auswirkungen | | |
|--|------------|--|--|--------------|--------|-------|
| | | | | Plan | Textf. | Begr. |
| Stadt Offenbach, Stadtschulamt | 15.08.2008 | Auf die Notwendigkeit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine zwei- bis dreizügige Grundschule wird erneut verwiesen. Der Bedarf ist aufgrund der Schülerzahlenentwicklung dringend. | <p>Der Äußerung wird in Bezug auf die Ausweisung einer konkreten Gemeinbedarfsfläche nicht gefolgt. Sie ist auch nicht erforderlich, da innerhalb der festgesetzten Misch- und Kerngebiete eine Schule planungsrechtlich verwirklicht werden kann. Da die genaue zeitliche und räumliche Entwicklung der Stadtteilentwicklung Mainviertel noch nicht abzusehen ist, gewährleistet das bisherige bauplanungsrechtliche Konzept ein flexibleres Reagieren auf alle öffentlichen und privaten Nutzungserfordernisse.</p> <p>Eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p> | | | |
| Stadt Offenbach, Amt für Umwelt, Energie und Mobilität | 20.08.2008 | <p>Immissionsschutzbelange: Aufgrund der Lage in Nachbarschaft zu einer stark emittierenden Straße (Mainstraße) werden Maßnahmen zur Emissionsminderung, z.B. ein Ausbau des ÖPNV in Verbindung mit den u.a. Klimaschutzmaßnahmen empfohlen.</p> <p>Klimaschutzbelange Zur Optimierung der Durchlüftung wird gebeten, den Empfehlungen des Gutachtens Klima nachzukommen, u.a. möglichst geringe Versiegelung, zumindest extensive Dachbegrünung, helle Fassaden, Fernwärmeanschluss und Ausschluss von dezentralen Heizungsanlagen.</p> | <p>Der Äußerung wird bereits gefolgt. Die Straßen im Geltungsbereich werden so ausgebaut, dass ein ÖPNV-Linienverkehr dort möglich ist. Sonstige ÖPNV-Maßnahmen unterliegen nicht dem Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Es ist davon auszugehen, dass mit zunehmendem Ausbaugrad des Mainviertels auch das ÖPNV-Angebot ausgeweitet wird.</p> <p>Der Äußerung wird bereits wie nachfolgend beschrieben gefolgt. Durch die Maßnahmen zur Gestaltung und Begrünung des öffentlichen Raums, den Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen und den Empfehlungen zur Dachbegrünung und zur weitgehenden Nutzung erneuerbarer Energien wird den Empfehlungen bereits Rechnung getragen.</p> <p>Eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p> | | | |
| Stadt Offenbach, Ordnungsamt, Geschäftsstelle Kommunale Prävention | 05.08.2008 | <p>Die Sicherheit in einem neuen Stadtteil / Baugebiet steht in einem engen Zusammenhang mit dem städtebaulichen Grundkonzept, der Architektur, Nutzung der Gebäude. Die Identifikation der Bewohner mit Ihrem Stadtteil steht in einer engen Wechselbeziehung zu objektiver Sicherheit und subjektiven Sicherheitsempfinden. Ziel der Bauleitplanung sollte deshalb sein, sichere und sozial kontrollierte Räume zu schaffen.</p> <p>Günstige Rahmenbedingungen sind hierfür eine klare Gliederung privater und öffentlicher Bereiche, eine optimale Verteilung bedarfsgerechter öffentlicher Einrichtungen, eine optimale Verkehrsinfrastruktur, eine Mischung von gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau und eine Durchmischung von Arbeiten und Wohnen.</p> | <p>Der Äußerung wird durch die Planung unter Berücksichtigung und abwägend gegenüber allen anderen städtebaulichen Belangen bereits gefolgt. Die Gestaltung und Möblierung des öffentlichen Raumes ist jedoch nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Im Bereich der öffentlichen Flächen stehen im Bebauungsplan bereits Standorte für Spielplätze zur Verfügung. Daneben sind auch auf privaten Flächen entsprechende Einrichtungen zulässig. Die genaue Ausgestaltung der öffentlichen Räume erfolgt im Rahmen der weiteren Umsetzung. Hierbei werden die genannten Anregungen aufgegriffen und geprüft. Dem Entwicklungsträger wird empfohlen, die Geschäftsstelle Kommunale Prävention in die Planung der Erschließung einzubinden.</p> <p>Eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p> | | | |

| Ämter | Rücklauf | Anregungen, Bedenken, Hinweise | Abwägungsvorschlag | Auswirkungen | | |
|--|------------|---|--|--------------|--------|-------|
| | | | | Plan | Textf. | Begr. |
| | | <p>Das bauliche Umfeld kann bei unterschiedlichen Gruppen Ängste schüren und verringern. So können Sicherheitsaspekte im Städtebau oder bei der Planung von Tiefgaragen sowie frauen- und familienspezifische Belange im Bebauungsplan rechtlich fixiert werden (Begrenzung der Tiefgaragen auf höchstens 50 Plätze, übersichtliche Gestaltung, weißer Anstrich, Belichtung und helle Beleuchtung, Schleusenausbildung mit automatischer Lichtschaltung, Glasdurchblicke in den Schleusentüren, Abstellmöglichkeit von Fahrrädern und Kinderwagen im oder vor dem Haus, Gemeinschaftsräume im Mietwohnungsbau, kommunikationsfreundliche Treppenhäuser, barrierefreie Zugänge).</p> <p>Die städtebauliche Gestaltung sollte so weit wie möglich versteckte oder schlecht einsehbare Ecken und Winkel vermeiden. Jeder Punkt des Baugebiets sollte auf beleuchteten Wegen erreichbar sein. Sinnvoll wäre die Vorgabe von Höhenbegrenzungen von Hecken und Einfriedungen im Bebauungsplan. Bei allen öffentlichen Plätzen ist besondere Sorgfalt auf die räumliche Gestaltung, Beleuchtung und das Nutzungskonzept zu legen. Durch die Ausrichtung und Erschließung der Häuser zur Straße kann sichergestellt werden, dass der Zugang nicht über dunkle Hinterhöfe führt. Frei- und Spielflächen der Wohnquartiere mit hoher Aufenthaltsqualität sollten so positioniert werden, dass sie von den Wohnungen einsehbar und schnell erreichbar sind. Für Kinder / Jugendliche ist eine gute und Versorgung bzw. sichere Anbindung an die Kindereinrichtungen und Schulen anzubieten. Die Vergabe von Grundstücken sollte als wichtigstes Instrument genutzt werden, um die soziale Struktur aktiv zu beeinflussen.</p> <p>Die Identifikation von Bürger(innen) mit ihrem Stadtteil wird gefördert, wenn sie in die Entwicklung und Planung aller öffentlichen Vorhaben als die künftigen Nutzer frühzeitig eingebunden werden können. Erfahrungen aus anderen Projekten zeigen, dass Bürger(inne) öffentliche Plätze und Anlagen als "ihr Eigentum" betrachten und entsprechend verantwortungsvoll und sorgsam damit umgehen.</p> | | | | |
| Stadt Offenbach, Amt für Arbeitsförderung, Statistik und Integration, Abt. Soziale Stadtentwicklung und Integration, Bereich Sozialplanung | 11.08.2008 | Um Berücksichtigung der in der Stellungnahme vom 20.12.2006 benannten Inhalte wird gebeten. | Die Stellungnahme, auf die in der Äußerung verwiesen wird, wurde vollumfänglich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" der Stadt Offenbach behandelt. Eine Änderung des Bebauungsplans war danach nicht erforderlich. Durch die mit der vorliegenden Planung 563B, der 1. Änderung des Bebauungsplans "Hafen Offenbach, Mainviertel" einhergehenden Änderungen ergeben sich in Bezug auf die in den Stellungnahmen vorgebrachten Inhalte keine anderweitigen Beurteilungen. | | | |

| Ämter | Rücklauf | Anregungen, Bedenken, Hinweise | Abwägungsvorschlag | Auswirkungen | | |
|-------|----------|--------------------------------|---|--------------|--------|-------|
| | | | | Plan | Textf. | Begr. |
| | | | Eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht erforderlich. | | | |

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Stadtgesundheitsamt
- Sportbüro
- Bauaufsichtsbehörde
- Frauenbüro
- Amt für Umwelt, Energie und Mobilität: Untere Wasserbehörde sowie seitens des Boden- und des Naturschutzes
- Jugendhilfeplanung
- Dezernat IV AG - Flughafen

| TöB | Rücklauf | Anregungen, Bedenken, Hinweise | Abwägungsvorschlag | Auswirkungen | | |
|---|------------|--|---|--------------|--------|-------|
| | | | | Plan | Textf. | Begr. |
| Verband Hessischer Fischer Offenbach | 25.07.2008 | Es ergeben sich aus gewässerschutzrechtlichen Gesichtspunkten, die bereits in der ersten Stellungnahme hierzu angeführt wurden, keine Veränderungen. | Die Stellungnahme, auf die in der Äußerung verwiesen wird, wurde vollumfänglich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" der Stadt Offenbach behandelt. Eine Änderung des Bebauungsplans war danach nicht erforderlich. Durch die mit der vorliegenden Planung 563B, der 1. Änderung des Bebauungsplans "Hafen Offenbach, Mainviertel" einhergehenden Änderungen ergeben sich in Bezug auf die in den Stellungnahmen vorgebrachten Inhalte keine anderweitigen Beurteilungen. Eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht erforderlich. | | | |
| Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg | 24.07.2008 | Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) hat zum Bebauungsplan Nr. 563A am 06.12.2006 Stellung genommen. Weitere Anregungen und Bedenken werden von der WSV zur geplanten Bebauungsplanänderung Nr. 563B nicht vorgetragen. | Die Stellungnahme, auf die in der Äußerung verwiesen wird, wurde vollumfänglich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" der Stadt Offenbach behandelt. Eine Änderung des Bebauungsplans war danach nicht erforderlich. Durch die mit der vorliegenden Planung 563B, der 1. Änderung des Bebauungsplans "Hafen Offenbach, Mainviertel" einhergehenden Änderungen ergeben sich in Bezug auf die in den Stellungnahmen vorgebrachten Inhalte keine anderweitigen Beurteilungen. Eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht erforderlich. | | | |
| Landesamt für Denkmalpflege Hessen | 06.08.2008 | Keine Bedenken und Änderungswünsche. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG aufzunehmen: "Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen." | Der benannte Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen Eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht erforderlich. | | | |
| Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach | 06.08.2008 | Keine Bedenken solange Belange des Handwerks nicht beeinträchtigt werden und durch Widerspruch Dritter im Bebauungsplan-Gebiet Interessen der ansässigen Handwerksbetriebe (z.B. der Nutzungsänderung) nicht beeinträchtigt werden können. | Handwerksbetriebe sind in Teilen des Plangebietes zulässig. Eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht erforderlich. | | | |

| TöB | Rücklauf | Anregungen, Bedenken, Hinweise | Abwägungsvorschlag | Auswirkungen | | |
|-------------------------------|------------|--|---|--------------|--------|-------|
| | | | | Plan | Textf. | Begr. |
| Polizeipräsidium Südosthessen | 31.08.2008 | Keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird auf die Stellungnahme vom 28.11.2006 zur Gestaltung des Knotenpunktes "Nordring/ Carl-Ulrich-Brücke / Mainstraße" hingewiesen. Es wird um Beteiligung an der baulichen Detailplanung gebeten, um die Aspekte der Kriminalprävention berücksichtigen zu können. | Die Stellungnahme, auf die in der Äußerung verwiesen wird, wurde vollumfänglich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" der Stadt Offenbach behandelt. Eine Änderung des Bebauungsplans war danach nicht erforderlich. Durch die mit der vorliegenden Planung 563B, der 1. Änderung des Bebauungsplans "Hafen Offenbach, Mainviertel" einhergehenden Änderungen ergeben sich in Bezug auf die in den Stellungnahmen vorgebrachten Inhalte keine anderweitigen Beurteilungen. Dem Entwicklungsträger wird empfohlen, das Polizeipräsidium Südosthessen in die Planung der Erschließung einzubinden. Eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht erforderlich. | | | |
| IHK Frankfurt am Main | 22.08.2008 | Bereits zu den Planungen des B-Plans 563A hatten wir Ihnen mitgeteilt, dass durch die geplanten Ausweisungen im Hafen Offenbach drei Voraussetzungen auf Frankfurter Seite im Osthafen sichergestellt sein müssen, nämlich: 1.) Ein modernes Güterverkehrslogistikzentrum wie der Hafen muss sich auch in Zukunft dem Wettbewerb stellen. Dies lässt sich nur unter der Prämisse eines 24-stündigen Betriebes vollziehen. 2) Der Frankfurter Hafen muss sein hafenaффines, industrielles und gewerbliches Nutzungspotenzial auch in Zukunft uneingeschränkt ausschöpfen können. 3) Die Entwicklung und der Fortbestand des Osthafens und der angrenzenden Gewerbegebiete muss nachhaltig gesichert werden. Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahmen vom 13.12.2006, 02.05.2007 und 29.10.2007 [<i>Hinweis: dem Originalschreiben als Anlagen beigelegt</i>] und behalten die darin geäußerten Bedenken weiterhin aufrecht, da die Lärmproblematik bestehen bleibt. Gegen die Änderungen des Teilbereiches, der im Bebauungsplan Nr. 563B festgesetzt ist, bestehen keine Einwendungen, da es in diesem Zusammenhang nur um interne Ausgestaltungen des B-Planes geht. Problematisch ist nach wie vor allgemein die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Offenbacher Hafen und die Ausweisung als Wohnnutzung. Unsere Bedenken gegen die Planungen (Anlage 1) bleiben bestehen, da Wohnnutzung und Gewerbenutzung zwangsläufig zu einer Gemengelage führt und Konfliktpotenzial bietet. | Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 563A war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt. Die Stellungnahmen, auf die in der Äußerung verwiesen wird, wurden vollumfänglich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" der Stadt Offenbach behandelt. Eine Änderung des Bebauungsplans war danach nicht erforderlich. Durch die mit der vorliegenden Planung 563B, der 1. Änderung des Bebauungsplans "Hafen Offenbach, Mainviertel" einhergehenden Änderungen ergeben sich in Bezug auf die in den Stellungnahmen vorgebrachten Inhalte keine anderweitigen Beurteilungen. Eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht erforderlich. | | | |

| TöB | Rücklauf | Anregungen, Bedenken, Hinweise | Abwägungsvorschlag | Auswirkungen | | |
|-------------------------------|------------|--|---|--------------|--------|-------|
| | | | | Plan | Textf. | Begr. |
| | | Im Falle von Beschwerden aufgrund der Lärmproblematik müssen die genehmigten gewerblichen Betriebe mit nachträglichen Auflagen nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes rechnen, welches für solche Fälle keinen Bestandsschutz vorsieht. Lärminderungspotentiale bestehen in diesem Industriegebiet kaum, weil sich wesentliche Aktivitäten im Freien abspielen, wie z. B. LKW-Bewegungen und Ladevorgänge. | | | | |
| Deutsche Telekom AG, T-Com | 06.08.2008 | Keine Bedenken. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan 563A vom 13.12.2006 behält ihre Gültigkeit. Darin wurden finanzielle, organisatorische, technische und eigentumsrechtliche Voraussetzungen zur Erschließung durch die deutsche Telekom dargestellt. | Der Äußerung wird, wie nachstehend beschrieben, gefolgt. Die zu beachtenden technischen und rechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung werden bei der Infrastrukturplanung berücksichtigt. Insbesondere wird dabei die mit allen Leitungsträgern bereits abgestimmte Vorplanung zugrunde gelegt. Eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht erforderlich. | | | |
| IHK Offenbach am Main | 23.07.2008 | Die neue städtebauliche Struktur kann aus Sicht der IHK zu einer Steigerung der Qualität des Gebiets führen und die Ziele sind positiv zu bewerten. Folgende Anregungen wurden bereits in der Stellungnahme vom 12.12.2006 zum Bebauungsplan 563A formuliert und gelten auch für den B-Plan 563B: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Lärmschutzproblematik muss im Rahmen der Bauleitplanung abschließend und rechtssicher gelöst werden ▪ Mit der Entwicklung des Offenbacher Hafens dürfen den Unternehmen des Frankfurter Osthafens keine zusätzlichen Auflagen und Beschränkungen in Bezug auf Lärmschutz entstehen. ▪ geplante Einzelhandelsflächen dürfen nur der Versorgung des Gebiets dienen, es darf keine Konkurrenzsituation mit der Offenbacher Innenstadt entstehen ▪ Die Größe der möglichen Einzelhandelsflächen sollte reduziert und mit den Anforderungen von potentiellen Investoren abgeglichen werden | Die Stellungnahme, auf die in der Äußerung verwiesen wird, wurde vollumfänglich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" der Stadt Offenbach behandelt. Eine Änderung des Bebauungsplans war danach nicht erforderlich. Durch die mit der vorliegenden Planung 563B, der 1. Änderung des Bebauungsplans "Hafen Offenbach, Mainviertel" einhergehenden Änderungen ergeben sich in Bezug auf die in den Stellungnahmen vorgebrachten Inhalte keine anderweitigen Beurteilungen. Eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht erforderlich. | | | |
| Regierungspräsidium Darmstadt | 27.08.2008 | Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Da von dem Vorhaben keine vorhandenen oder geplanten Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete berührt werden, wird hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen. | Die positive Stellungnahme wird begrüßt. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden bzgl. naturschutzfachlicher Belange keine Anregungen vorgebracht. | | | |

| TöB | Rücklauf | Anregungen, Bedenken, Hinweise | Abwägungsvorschlag | Auswirkungen | | |
|-----|----------|---|---|--------------|--------|-------|
| | | | | Plan | Textf. | Begr. |
| | | <p>Oberirdische Gewässer, Renaturierung</p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan Nr. 563B überdeckt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 563A „Hafen Offenbach/ Mainviertel“ und soll in seinem Geltungsbereich räumlich und sachlich die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans Nr. 563A ersetzen. Die vom Bebauungsplan Nr. 563B umfasste Fläche liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Mains.</p> <p>Eine wesentliche Grundlage mit dem Bebauungsplan Nr. 563A die Ausweisung eines neuen Baugebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Mains ausnahmsweise zuzulassen, war der Nachweis des Retentionsraumausgleichs an der westlichen Hafenspitze (Plan „Retentionsraumausgleich“ Stand 20.02.2007 der CDM Consult GmbH sowie ergänzende E-Mail der Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG v. 14.06.2007). Aus den jetzt vorgelegten Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 563B geht hervor, dass die dem Nachweis zugrunde liegenden Randbedingungen nicht mehr dem aktuellen Planungsstand entsprechen.</p> <p>1) Offenbar ist jetzt eine andere Bebauung auf der im Überschwemmungsgebiet liegenden Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 563B vorgesehen, als im Nachweis zum Retentionsraumausgleich zugrunde gelegt. Sofern der Retentionsraumausgleich unverändert umfang- und funktionsgleich an der Westspitze der Hafenspitze - entsprechend dem o. g Nachweis - realisiert werden soll, wird die Änderung aufgrund des seinerzeit nachgewiesenen deutlichen Retentionsraumgewinns von über 3.000 m³ für unproblematisch angesehen. Der Nachweis ist jedoch zu aktualisieren.</p> <p>2) Darüber hinaus findet sich jedoch in den vorgelegten Unterlagen der Hinweis, dass neben der Westspitze der Hafenspitze nun auch weitere Flächen entlang des Mains für den Retentionsraumausgleich zur Verfügung stünden, ohne dass dies näher konkretisiert wird. Sofern zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes von der bisherigen Planung abgewichen werden soll und ggf. weitere Flächen in Anspruch genommen werden sollen, ist ein neuer Nachweis des umfang-, funktions- und zeitgleichen Retentionsraumausgleiches zu führen. Der Nachweis ist der oberen Wasserbehörde (RP Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. IV/F 41.2) zur Zustimmung vorzulegen.</p> <p>Es wird daraufhingewiesen, dass vor Errichtung einer baulichen Anlage im Überschwemmungsgebiet eine Genehmigung nach § 14 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) durch den Bauherrn zu beantragen ist, wobei die dort genannten Voraussetzungen im Einzelfall zu erfüllen sind.</p> | <p>Der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" vorgelegte und abgestimmte Nachweis des Retentionsraumausgleichs an der westlichen Hafenspitze behält nach wie vor seine Gültigkeit. Grundsätzlich ist vor Beginn jeder Baumaßnahme im Überschwemmungsgebiet ein geeigneter und entsprechend dimensionierter Ausgleich an Retentionsraum in Abstimmung mit dem RP Darmstadt herzustellen. Dies kann, wie bislang geplant, gesamthaft durch das bereits vorliegende Konzept im Bereich der Inselspitze erfolgen. Daneben ist allerdings nicht grundsätzlich auszuschließen, dass zukünftig im Rahmen der weiteren Entwicklung an anderen, geeigneten Stellen Retentionsvolumen zum Ausgleich geschaffen werden kann. Sofern hierzu neue Standorte zur Verfügung stehen und genutzt werden sollen, ist vorab ein neuer Nachweis des umfang-, funktions- und zeitgleichen Retentionsraumausgleiches beim RP zu führen.</p> <p>Die Anforderungen des Hessischen Wasserschutzgesetzes sind per se zu beachten.</p> <p>Im Übrigen unterscheidet sich die nun gemäß Bebauungsplan-Änderung zulässige Bebauung im Vergleich zum bislang Geplanten nur unwesentlich hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Hochwasserschutzbelange.</p> | | | |

| TöB | Rücklauf | Anregungen, Bedenken, Hinweise | Abwägungsvorschlag | Auswirkungen | | |
|---|------------|---|---|--------------|--------|-------|
| | | | | Plan | Textf. | Begr. |
| | | <p>Immissionsschutz Die Nutzung des Stadtplatzes kann zu Konflikten mit schutzbedürftiger Nutzung im Einwirkungsbereich führen. An Wochenenden und in den Abend- und Nachtstunden, in denen ein besonderes Ruhebedürfnis für Anwohner besteht, führt eine intensive Freizeitnutzung zu Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft. Beim Treffen / Feiern großer Personengruppen im Freien kommt es zu verhaltensbezogenen Beeinträchtigungen der Umgebung. Hinzu kommt die Nutzung von Parkplätzen und Parkhäusern bis in die Nachtstunden. Das führt bei Veranstaltungen und Vermietung von Flächen dazu, dass im Vorfeld solcher Veranstaltungen die Wirkungen auf die Umgebung untersucht werden müssen. Das kann Einschränkungen der Genehmigungsfähigkeit zur Folge haben.</p> <p>Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt. gebeten. Auf die Nr. 6 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998 - Az.: VII a 51 - 61 a 02/07 - 9/98 - (Staatsanzeiger 31/1998, Seite 2326) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p> | <p>Im Rahmen der umfänglichen Untersuchung der Geräuschsituation im Plangebiet wurden auf der Grundlage der als zulässig festgesetzten Nutzungen alle Geräuscharten von einwirkenden Lärmquellen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs eingestellt und beurteilt. Dies schließt zusätzliche Untersuchungen für Veranstaltungen etc. nicht aus. Deren Genehmigungserfordernisse hinsichtlich des Immissionsschutzes sind im Einzelfall gesondert zu beurteilen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p> | | | |
| Wehrbereichsverwaltung West – Außenstelle Wiesbaden | 18.08.2008 | Ab einer Bauhöhe von 60 m über Grund bis 100 m über Grund sind vier Wochen vor Baubeginn dem Luftwaffenamt Köln und dem Amt für Flugsicherung der Bundeswehr in Frankfurt/M. unter Angabe der Registriernummer alle endgültigen Daten wie Art des Hindernisses, Standort mit geographischen Koordinaten in WGS 84, Höhe über Grund, Gesamthöhe über NN und ggf. Art der Kennzeichnung und Datum der geplanten Fertigstellung zwecks Veröffentlichung als Luftfahrthindernis anzuzeigen. | In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. | | X | |
| ZWO - Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach | 29.07.2008 | Keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauplanung in Abstimmung mit der EVO 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. | Die Abstimmung der infrastrukturellen Sachverhalte mit allen Leitungsträgern erfolgt parallel zum Bebauungsplan in der Erschließungsplanung. Eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht erforderlich. | | | |

| TöB | Rücklauf | Anregungen, Bedenken, Hinweise | Abwägungsvorschlag | Auswirkungen | | |
|---|------------|---|---|--------------|--------|-------|
| | | | | Plan | Textf. | Begr. |
| Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main | 11.08.2008 | Gegen den Entwurf des Bebauungsplans 563B - 1. Änderung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" bestehen seitens des Planungsverbandes keine Bedenken. Er entspricht der 7. Änderung des Flächennutzungsplans des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt für den Bereich der Stadt Offenbach am Main, Gebiet "Mainhafen Offenbach" | Eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht erforderlich. | | | |

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Kreis Offenbach, Fachdienst Bauaufsicht, Bauleitplanung
- DFS - Deutsche Flugsicherung
- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Region Süd-West
- Netzdienste Rhein-Main GmbH
- Vodafone GmbH
- Handwerkskammer Rhein-Main
- Neuapostolische Kirche Hessen/RLP/Saarland
- Amt für den ländlichen Raum beim Hochtaunuskreis
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Hessen-Forst, Forstamt Langen
- Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- Eon Netz GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
- Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt
- NRM - Netzdienste Rhein-Main GmbH
- RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH
- Hessisches Immobilienmanagement NL Darmstadt
- DB Services Immobilien GmbH
- Staatliche Technische Überwachung Hessen (TÜH)