

Anlage 2

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange zum

Bebauungsplan Nr. 630

"Helene-Mayer-Straße /
Pflegeheim und Altenwohnungen"

Stand: 10.08.2009

Hinweis:

Die eingegangenen Stellungnahmen sind teilweise gekürzt und zusammengefasst wiedergegeben.

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Magistrat der Stadt Mühlheim am Main, Postfach 1451, 63154 Mühlheim am Main
- Magistrat der Stadt Heusenstamm, Postfach 1563, 63133 Heusenstamm
- Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, Postfach 61, 63263 Neu-Isenburg
- Magistrat der Stadt Obertshausen, Postfach 1168, 63166 Obertshausen
- Magistrat der Stadt Dreieich, Postfach 102020, 63266 Dreieich

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Magistrat der Stadt Offenbach, Stadtgesundheitsamt II/53	18.05.2009	<p>Wegen fehlender Unterlagen ist eine Stellungnahme durch AMT 53 nicht möglich. Die im Internet zur Ansicht stehenden Informationen sind nicht ausreichend. Zur weiteren Bearbeitung des Vorganges benötigen wir Baupläne sowie Bau- und Betriebsbeschreibungen.</p> <p><u>Vorschriften, Empfehlungen</u> Folgendes sollte beachtet werden: Wir empfehlen grundsätzlich bei Nutzungsänderungen - insbesondere aufgrund der sensiblen Nutzer Kinder - vor der Einrichtung von Kita-Betrieben die Erstellung eines Schadstoffgutachtens mit Gesundheitlicher Bewertung durchführen zu lassen um abzuklären, ob die Räumlichkeiten für die geplante Nutzung geeignet sind.</p> <p>Als eine Gutachteradresse können wir Ihnen z. B. den TÜV Süd, Eschborn, Tel 06196 /498-560 nennen.</p> <p>Die Vorschriften und Empfehlungen z.B. zu Baumaterialien, zur Raumausstattung, zur Hygiene, zur Reinigung/Desinfektion/Sterilisation, zum ambulanten Operieren, zur Infektionsverhütung, zu Anforderungen der Hygiene an die funktionelle und bauliche Gestaltung von Pflegeeinheiten, Küchen/Personalhygiene, etc. sind zu beachten.</p> <p>Eine hygienische Abnahme durch den Krankenhaushygieniker ist gemäß der Richtlinie für Krankenhaushygiene und Infektionsprävention erforderlich (Anl. 5.3.4, Pkt. 15: "Hygienische Abnahme (Begehungen und ggf. Untersuchungen) aller Sanierungs-, Um- und Neubauvorhaben von Krankenhausbereichen einschließlich technischer Einrichtungen (z.B. RLT-Anlagen, Umkehr-Osmoseanlagen, Badewasseraufbereitung)".</p> <p>Wir bitten Sie, uns nach der Fertigstellung zu informieren, um daran anschließend eine Besichtigung durchzuführen.</p> <p>Abschließend empfehlen wir allgemein an den Handwaschplätzen Hebel-Mischarmaturen und Hebel-Seifenwandspender zu installieren sowie einen abwaschbaren Schutzanstrich der Wände bis ca. 1,50m Höhe vorzunehmen.</p>	Die in der Stellungnahme vorgetragene Belange des Gesundheitsamtes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.			
Magistrat der Stadt Offenbach, Feuerwehr I/37, Abteilung Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz	18.06.2009	<p>Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die folgenden Punkte berücksichtigt werden:</p> <p><u>1. Allgemeines</u> Die Errichtung und Aufstellung von baulichen Anlagen bedürfen der Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde Offenbach am Main. Im Rahmen des Baugenehmigungsver-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutzes keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wenn die aufgeführten Punkte berücksichtigt werden.</p> <p>Bereits bei der Planung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Entwurfes wurden Abstimmungsgespräche mit der Feuerwehr geführt und deren Belange beachtet. Sie wurden</p>			

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>fahrens ist die Feuerwehr Offenbach nur noch in Teilbereichen (Gebäudeklasse 5, Sonderbauten, Abweichungen) als fachkundige Stelle mit eingebunden. Hierbei berücksichtigen wir die brandschutztechnischen Anforderungen an Grundstücke mit den darauf zu errichtenden baulichen Anlagen.</p> <p>Aufgrund der vorgelegten Unterlagen können wir keine verbindlichen detaillierten Auskünfte über z.B. Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie des Löschwasserbedarfs geben.</p> <p><u>2. Zugänge, Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr</u></p> <p>Grundsätzlich ist jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen so zu bauen, dass Personen in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen vom Freien aus gerettet werden können. Der erste Rettungsweg wird dabei baulich und der zweite Rettungsweg kann entweder baulich oder durch ein Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden. Rettungsgeräte der Feuerwehr sind die „vierteilige Steckleiter“ sowie für Gebäude mit einer Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster über 8 m über der Geländeoberfläche das „Hubrettungsfahrzeug“. Damit Rettungs- und Löscheräte sowie Hubrettungsfahrzeuge, Löschfahrzeuge sicher eingesetzt werden können, müssen die entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Die grundlegenden Anforderungen sind der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu entnehmen.</p> <p><u>3. Löschwasserversorgung</u></p> <p>Die Gemeinde hat zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und in der Allgemeinen Hilfe für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen. Für den Bebauungsplan 630 ist die Bereitstellung von mindestens 1600 L Löschwasser pro Minute über einen Zeitraum von 2 h angemessen. Weitere detaillierte Anforderungen sind im DVGW-Regelwerk: Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beschrieben.</p> <p>Die Lage und Abstände der Hydranten sind im DVGW-Regelwerk: Technische Regeln Arbeitsblatt W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten -Merkblatt- „, beschrieben.</p>	entsprechend in den Bebauungsplan übernommen. Die darüber hinaus gehenden Belange der Feuerwehr werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Die Regelwerke werden beachtet.			
Magistrat der Stadt Offenbach, Amt für Umwelt, Energie und Mobilität	19.06.2009	<p>Zusammenfassung:</p> <p>Aus naturschutzfachlicher und wasserrechtlicher Sicht bestehen bei plankonformer Umsetzung keine grundsätzlichen</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Amt für Umwelt, Energie und Mobilität keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorbringt.			

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Bedenken gegen den projektierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nennenswerte klimatische Veränderungen finden nicht statt. Bodenbelastungen durch Altablagerungen bzw. vormalige Altstandorte liegen nicht vor. Die Lärmimmissionen durch den gegenüberliegenden Schienenverkehr werden durch passive schallschutztechnische Maßnahmen ausreichend kompensiert.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde/Artenschutz</u></p> <p>Die Planung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt, woraus formalrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft resultiert. Ein Umweltbericht einschließlich einer EingriffsAusgleichplanung-/Berechnung nach der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09. 2005, GVBl. I, S. 624 ist somit nicht erforderlich. Tatsächlich müssen zur Realisierung der Neubebauung und Gestaltung des Areals Grünbestände gerodet werden, die der Offenbacher Satzung zum Schutze der Grünbestände unterliegen. Insgesamt werden 20 zum Teil vorgeschädigte Bäume sowie eine 119 qm große Laubgehölzhecke beseitigt. Daher wurde mit unserem Amt eine Ersatzpflanzung mit 43 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen abgestimmt, die sich in den textlichen Festsetzungen wieder findet. Zwei vorhandene Baumreihen, bestehend aus teilweise überalterten Spitzpappeln, sollen zunächst, solange die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, erhalten bleiben und jeweils bei Abgängigkeit sukzessive durch neue Laubbäume ersetzt werden.</p> <p>Falls sich eine Änderung während des Planungsprozesses oder des anfolgenden Bauablaufes ergibt, ist gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 02.04.09 eine erneute Beurteilung vorzunehmen und die Planung ist den Fachausschüssen zur Beratung vorzulegen. Vor der Baustelleneinrichtung und während der gesamten Bauphase ist ein Schutz der zu erhaltenden Bäume vor Beschädigungen zu gewährleisten. Die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen bzw. die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen — Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Tieren bei Baumaßnahmen) sind hierbei zu beachten. Notwendige Beseitigungen von Grünbeständen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (15. März — 31. Juli) durchzuführen.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht eine weitere Flächenversiegelung im Plangebiet von 2.795,80 qm vor. Durch die Ausführung von 945,60 qm der befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Porenpflaster) wird dieser Eingriff minimiert, wozu auch eine extensive Begrünung</p>	Die gegebenen Hinweise werden beachtet.			

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>der geeigneten Flachdachflächen beiträgt. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.</p> <p>Immissionsschutz/Klimaschutz und Energie <u>Immissionen:</u> Die Spitzenwerte der Lärmbelastung durch die benachbarte Tennisanlage überschreiten nicht den Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Die Werte der Schallimmissionen durch die direkt am Plangebiet vorbeiführende Bahnstrecke überschreiten dagegen sowohl tagsüber als auch nachts den Immissionsrichtwert. Hiervon sind die westlich, nördlich und östlich gelegenen Wohnbereiche der geplanten Einrichtung betroffen. Aufgrund der Dammlage der Gleise ist nur eine passive Schalldämmung in den Wohnbereichen realisierbar. Dies kann und soll durch den Einbau von Schallschutzfenstern und schalldämmenden Lüftungseinrichtungen erreicht werden.</p> <p>Ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits gut im öffentlichen Personennahverkehrsnetz eingebunden.</p> <p><u>Klimaschutz und Energie:</u> Es bestehen keine Bedenken. Alternativ zu den festgesetzten extensiven Dachbegrünungen können bauliche Maßnahmen zur Nutzung von Solarenergie getroffen werden.</p> <p>Altlasten, Gewässerschutz und Lagerung wassergefährdender Stoffe <u>Altlasten / Bodenschutz:</u> Zwei Eintragungen im Altlastenkataster, wonach sich auf der Planfläche eine Tankstelle und eine chemische Reinigung befunden haben sollen, erwiesen sich nach einer historischen Recherche als unzutreffend. Das Gelände wurde seit 1897 ausschließlich zu Sportzwecken genutzt. Bei Auffälligkeiten während der Aushubarbeiten, insbesondere Verfärbungen des Bodens, Geruchsentwicklung oder Auffinden von Fremdkörpern, sind alle Arbeiten, ausgenommen Sicherungsarbeiten, unverzüglich einzustellen und umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Frankfurt, Dezernat 41.1 zu informieren.</p> <p>Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die abzutragenden Beläge der Tennisplätze auf Kontaminationen mit Kieselrot zu untersuchen.</p>				<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bezüglich des Gewässerschutzes und der Lagerung wassergefährdender Stoffe keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Die aufgeführten Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Bodenauffälligkeiten wurden bereits in den Bebauungsplan integriert. Die Untersuchung der Tennisplatzbeläge auf Kontaminationen mit Kieselrot werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt.</p>

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>Gewässerschutz / Lagerung wassergefährdender Stoffe:</u> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Forderung nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen, wurde festgeschrieben. Das Überlaufwasser der Zisternen / Rückhalteanlagen ist in die Kanalisation zu leiten.</p> <p>Hinweis: In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ist das Plangebiet noch als Heilquellenschutzzone C der staatlich anerkannten Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle angegeben. Am 21.04.2009 hat das RP DA im Staatsanzeiger Nr. 20 (S. 1158) den Widerruf der Staatl. Anerkennung als Heilquelle für die Kaiser Friedrich Quelle ausgesprochen.</p>	Der Hinweis zum Heilquellenschutzgebiet wird beachtet. Die Hinweise in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung werden entsprechend geändert.		x	x
Stadt Offenbach, Org. 69, Leiter AG-Flughafen	06.07.2009	<p>Allgemeine Stellungnahme zu Bauleitplanverfahren auf dem Gebiet der Stadt Offenbach</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei einem negativen Ausgang der Klageverfahren der Stadt Offenbach vor den Verwaltungsgerichten damit gerechnet werden muss, dass durch eine Verordnung des Landes Hessen gemäß § 4 Fluglärmschutzgesetz auf dem Gebiet der Stadt Offenbach folgende Schutzzonen zu erwarten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tag-Schutzzone 1 (TGZ 1) - Tag-Schutzzone 2 (TGZ 2) - Nacht-Schutzzone (NSZ) <p>Für alle drei Schutzzonen gelten nach § 5 Fluglärmschutzgesetz aus Vorsorgegründen Bauverbote.</p> <p>In diesen Schutzzonen dürfen Altenheime nicht errichtet werden. Jedoch kann die nach Landesgesetz zuständige Behörde Ausnahmen zulassen, wenn die Einrichtung zur Versorgung der Bevölkerung dringend geboten ist.</p> <p>Die Eigentümer haben in der TGZ 2 nach § 9 Fluglärmschutzgesetz die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen aus Vorsorgegründen vorzusehen und müssen die Kosten selbst tragen.</p> <p>Stellungnahme zum BP 630 Helene-Mayer-Straße</p> <p>Der Bebauungsplan wird bei Bestätigung der Ausbaumaßnahmen des Flughafens Frankfurt in der TGZ 2 liegen. Der</p>	<p>Die eventuell zu erwartenden Schallpegel der „Tag-Schutzzone 2“ nach dem Fluglärmschutzgesetz (entspricht dem äquivalenter Dauerschallpegel im Ausbaufall des Frankfurter Flughafens zwischen 56 und 57 dB(A)) wurden im Schallgutachten bereits berücksichtigt. Dem erforderlichen passiven Schallschutz wurde durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen an den jeweiligen Fassaden Rechnung getragen. Laut Schallgutachten wurden dabei die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die Lärmegelbereiche gem. DIN 4109 aus den energetischen Summenpegeln für den Tagzeitraum durch Schienenverkehr, Luftverkehr (57 dB(A) und Tennisanlage zusammengefasst.</p> <p>Da bereits Anforderungen an den passiven Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt sind, wird der Anregung, eine Verpflichtung gem. § 6 Fluglärmschutzgesetz in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen, nach der der Betreiber des Pflegeheims / der Altenwohnungen passiven Schallschutz auf eigene Kosten vorzusehen hat nicht entsprochen.</p> <p>Dass zukünftige Erweiterungen oder genehmigungspflichtige Umbauten der geplanten Anlage nach Inkrafttreten des Fluglärmschutzgesetzes einer Genehmigung der zuständigen Landesbehörde bedürfen und für die Erteilung dieser Ausnahme genehmigung ein dringender öffentlicher Bedarf vorliegen muss, wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p>			x

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Dauerschallpegel liegt deutlich oberhalb von 55 dB(A). Nach dem Fluglärmschutzgesetz ist der Eigentümer/Betreiber dieser Einrichtung verpflichtet passiven Schallschutz auf eigene Kosten vorzusehen. Es wird empfohlen, diese Verpflichtung nach § 6 Fluglärmschutzgesetz in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Weiterhin sollte darauf hingewiesen werden, dass zukünftige Erweiterungen oder genehmigungspflichtige Umbauten der geplanten Anlage einer Genehmigung der zuständigen Landesbehörde bedürfen und für die Erteilung dieser Ausnahmegenehmigung ein dringender öffentlicher Bedarf vorliegen muss.				

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Magistrat der Stadt Offenbach, Stadtschulamt IV/40, 63061 Offenbach
- Magistrat der Stadt Offenbach, Sportbüro I/49.1, 63061 Offenbach
- Magistrat der Stadt Offenbach, vhs Offenbach, 63065 Offenbach
- Magistrat der Stadt Offenbach, Referat Frauenbüro I/18, 63061 Offenbach
- Magistrat der Stadt Offenbach, Ausländerbeirat, 63061 Offenbach

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Polizeipräsidium Südosthessen, Abt. Einsatz, E 13, 63067, Geleitsstr. 124, 63067 Offenbach	04.06.2009	<p>In den Bebauungsplan 630 „Helene-Mayer-Straße / Pflegeheim und Altenwohnungen“ wurde Einsicht genommen.</p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p>Ich bitte Sie, bei der weiteren Planung folgende kriminalpräventive Aspekte zu beachten:</p> <p>Im Hinblick auf die Nutzung des/der Gebäude sollte angestrebt werden, wirksamen Einbruchschutz (z.B. durch den Einbau geeigneter einbruchhemmender Fenster und Türen) sinnvoll zu realisieren. Notrufeinrichtungen und Schutzmaßnahmen gegen unbefugtes Betreten der Wohnungen (z.B. Sperrbügel oder Türketten) ergänzen ein umfassendes Sicherheitskonzept. Flankierend sollten auch die</p> <p>Überschaubarkeit des Umfeldes, Einfriedigung in unterschiedlicher Gestaltung (Zäune etc), Bepflanzung auf dem Gelände, Ausleuchtung (auch im Hinblick auf Unfallschutz) Eingang in die Planung finden.</p> <p>Als Ansprechpartner in Fragen wirksamer Kriminalitätsverbeugung steht die Beratungsstelle im Polizeiladen Offenbach, Stadthof 16/17, Telefon 069/8098-1230 zur Verfügung.</p>	Die Anregungen werden bei der Umsetzung der Baumaßnahme beachtet. Änderungen des Bebauungsplanes werden nicht vorgenommen.			
DB Services Immobilien GmbH, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main	09.06.2009	<p>Gegen den o.g. geplanten Bebauungsplan bestehen aus Sicht der DB AG, nach den uns vorliegenden Unterlagen nur dann keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Bedingungen und Hinweise eingehalten und beachtet werden:</p> <p><u>Immissionen</u></p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die DB AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmassnahmen zu sorgen.</p> <p><u>Oberflächen- und sonstige Abwässer</u></p> <p>Oberflächen und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.			

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>Vorhandene Kabel und Leitungen</u> Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden unumgängliche Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p><u>Grenzfeststellung</u> Die Eigentumsgränze zum Bahngrundstück ist als bekannt anzusehen bzw. ist vor Beginn der Bauarbeiten auf Veranlassung und Kosten des Antragstellers durch das zuständige Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur örtlich zu prüfen und festzulegen. Bahnbetriebsgelände darf weder unterhalb noch oberhalb des Terrains (Dachüberstände) in Anspruch genommen werden.</p> <p><u>Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen</u> Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p><u>Oberleitung</u> Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.</p> <p><u>Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin</u> Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.</p> <p><u>Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs</u> Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der an-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Eigentumsgränze zum Bahngrundstück bekannt ist, sind keine Neuvermessungen erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>			

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>grenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet werden.</p> <p><u>Weitere Beteiligung</u> Wir bitten, uns im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beteiligen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.			
Fraport AG, 60547 Frankfurt	18.06.2009	<p>Der westliche Teil des in Frage stehenden Plangebietes befindet sich teilweise innerhalb des bestehenden Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG, und zwar nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2b LuftVG innerhalb der östlichen An- und Abflugsektoren der Start- und Landebahn Nord in einem Umkreis von 10 bis 15 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt 1 (SBP 1 = 100 m üNN). Demnach ist für die Errichtung von Bauwerken die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn Bauwerke eine Höhe von 100 m Höhe über SBP 1 überschreiten.</p> <p>Im übrigen liegt das Plangebiet weder im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Fluglärmschutzgesetz durch die Rechtsverordnung vom 05.08.1977 (GBGI 1977 Teil I Seite 1532) festgelegt wurde, noch befindet es sich innerhalb des im Regionalplan Südhessen vom 01.09.2004 (St.Anz 2004, 2937) ausgewiesenen, den Flughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereiches, in dem die Ausweisung von Wohngebieten unzulässig 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>Da die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude weit unterhalb von 100 m liegt, ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde nicht erforderlich.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass laut Fraport das Plangebiet weder im Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Frankfurt noch im Lärmschutzbereich gemäß Fluglärmschutzgesetz liegt. Allerdings ist anzumerken, dass das RP Darmstadt sowie der Planungsverband in ihrer Stellungnahme feststellen, dass sich das Plangebiet im „Siedlungsbeschränkungsbereich“ befindet, die Planung aber trotzdem durchgeführt werden kann.</p> <p>Der Hinweis, dass sich die Lärmkonturen im Rahmen des Ausbaus des Frankfurter Flughafens verändern werden, wird zur Kenntnis genommen.</p>			
ESO, Eigenbetrieb Stadt Offenbach am Main, Postfach 100222, 63034 Offenbach	23.06.2009	<p>A Planungsrechtliche Festsetzungen Seite 4, Punkt 4.0 Seite 7, 1. Absatz Und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 630 – Begründung, Seite 7, Punkt 8.4 Eine Bepflanzung im Bereich der Kanaltrasse, ca. 2,00 m rechts und links der Kanalachse, wird vom Eigenbetrieb Stadt Offenbach untersagt. Begründung: Bei einer Erneuerung, Reparatur oder bei bauli-</p>	<p>Nach Rücksprache mit der ESO (Hr. Schultheis telefonisch am 08.07.09) ist eine Vorgartenbepflanzung wie geplant möglich, da die Anfahrbarkeit des Schachts über die Straßenverkehrsfläche sichergestellt ist.</p> <p>Die Anpflanzung, Pflege und Unterhaltung dieser Fläche wird in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Baumanagement, Referat Stadtgrün und Stadtgestaltung durchgeführt. Der Hinweis zu Baumpflanzungen im Bereich von Leitungs- und Kabeltrassen, der in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten ist, wird dabei berücksichtigt.</p>			

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>chen Unterhaltungsarbeiten gefährdet die Bepflanzung die Durchführung der Bauarbeiten, was zu nicht kalkulierbaren Mehrkosten für den Gebührenzahler führen würde.</p> <p>Des Weiteren ist die Kanaltrasse für den Schwerlastverkehr freizuhalten und entsprechend zu befestigen, da sonst eine Kanalreinigung bzw. Inspektion nicht möglich ist.</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 630 – Begründung Seite 11, Punkt 13.0</p> <p>Ein Anschluss des Schmutzwassers an die vorhandene Entwässerungsanlage ist möglich, jedoch ist zu beachten, dass das Kanalrohr in „Tübbingbauweise“ hergestellt wurde. Zum Bauantrag sind alle erforderlichen Unterlagen einzureichen.</p>	Die Hinweise werden beachtet.			
Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt	25.06.2009	<p>Nach dem Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) liegt die Fläche im ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Frankfurt/Main. Eine Umnutzung innerhalb des Siedlungsbestandes ist nach Kap. 5.2-2 allerdings trotzdem zulässig. Deshalb bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Da von dem Vorhaben keine vorhandenen oder geplanten Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete berührt werden, verweise ich hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Natur-schutzbehörde.</p> <p>Bezüglich der von der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu vertretenden Belange nehme ich zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Wasserversorgung</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Zone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquelle der Fa. Kaiser-Friedrich-Quelle (StAnz. 27/1978 S 942 ff.) Das Schutzgebiet wird in absehbarer Zeit aufgehoben.</p> <p>Kommunales Abwasser</p> <p>Im Generalentwässerungsplan der Stadt Offenbach, aufgestellt 1998 vom Ing.-Büro Dr. Pecher, ist der fragliche Bereich als Sportgelände dargestellt. Die in der näheren Umgebung verlaufenden Abwasserkanäle sind hydraulisch nicht überlastet. Ein Anschluss der Bauflächen an die örtliche Kanalisation</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung vorliegen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete berührt werden.</p> <p>Der Hinweis, dass das Heilquellenschutzgebiet in absehbarer Zeit aufgehoben wird, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung werden entsprechend geändert.</p> <p>Der Hinweis, dass ein Anschluss der Bauflächen an die örtliche Kanalisation grundsätzlich möglich ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung, eine Abstimmung bezüglich der Anschlusspunkte und der zulässigen Wassermengen zwischen dem Bauträger und der ESO herbeizuführen wird beachtet.</p>		x	x

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>ist m.E. grundsätzlich möglich. Eine Abstimmung bezüglich der Anschlusspunkte und der zulässigen Wassermengen ist zwischen dem Bauträger und der ESO herbeizuführen.</p> <p>Immissionsschutz Gegen die geplante Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet (Pflegeheim und Altenwohnungen) im unmittelbaren Einwirkungsbereich der nahegelegenen Bahnstrecke Frankfurt – Bebra bestehen von Seiten des Lärmschutzes erhebliche Bedenken.</p> <p>Die beabsichtigten Planungen führen zu einer erheblichen Konfliktsituation (eingeschränkter Wohn- und Lebensqualität) des geplanten nachbarschaftlichen schutzbedürftigen „Pflegeheims für den Pflegebereich für Schwerstkranke/Demenzranke zusätzlich zum normalen Pflegeangebot“ durch die erheblichen Schallimmissionen.</p> <p>Der Begründung zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf wurde zur Beurteilung der Schallimmissionssituation im Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH vom 26.02.2009 beigelegt. Wie aus der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung hervorgeht, ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 (WA-Gebiete 55/45 dB(A)) im Bereich des Pflegeheims und der Altenwohnungen sowohl während der Tages- (bis 8,8 dB(A)) als auch Nachtzeit (bis 18,7 dB(A)) überschritten werden. Die Festsetzung im Bebauungsplanentwurf, dass zum Schutz vor Schallimmissionen durch den Schienenverkehr die Schlafräume an der West-, Nord- und Ostfassade mit zusätzlichen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind, wird nicht als ausreichend angesehen.</p> <p>Hier ist aus Sicht des Immissionsschutzes von einer erheblichen Gesundheitsgefährdung der zukünftigen Wohnungsnutzer auszugehen. Durch die erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte über einem tolerierbaren Bereich kann nicht von einer künftigen akzeptablen Wohnqualität ausgegangen werden. Eine Überschreitung des Beurteilungspegels / Orientierungswertes um 3 dB(A) bedeutet bereits eine Verdoppelung der Lärmimmission. Ein ungestörter Schlaf ist bereits ab einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern, wie auch in der DIN 18005 angegeben, nicht mehr möglich.</p> <p>Sowohl entsprechende Gebäudeanordnungen, Grundrissgestaltungen als auch bei Lüftungseinrichtungen die z.B. im Fensterrahmen integriert sind, fensterunabhängige Belüftungsein-</p>	<p>Das BVerwG führt aus, dass es in dicht besiedelten Gebieten häufig nicht möglich sein wird, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Verkehrswegen schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Die sich aus dem BauGB ergebenden Anforderungen, kostensparend zu bauen (§ 1 Abs. 6 BauGB) sowie sparsam mit Grund und Boden umzugehen und der daraus abgeleitete Grundsatz einer Bevorzugung der Nachverdichtung und Innenentwicklung (§ 1a Abs.2 BauGB) sind Belange, die in die Abwägung einfließen müssen. Ebenso muss ein städtebauliches Interesse an der Entwicklung eines innerstädtischen Standortes in der Abwägung beachtet werden (vgl. BVerwG, 22.03.2007, CN 2.06, Nr. 18).</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entwickelt und erfüllt somit die Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der Standort ist voll erschlossen und das Vorhaben kann ohne maßgebliche Eingriffe in das Landschaftsbild und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts realisiert werden.</p> <p>Die Infrastrukturausstattung am Standort ist gut und kann von der geplanten sozialen Einrichtung mitgenutzt werden. In der Nähe befinden sich eine Anbindung an den ÖPNV, Nahversorgungseinrichtungen, der Dreieich-Park und das Klinikum Offenbach. Für die Bewohner von Pflegeheimen ist dieser Aspekt besonders wichtig, da ihre Mobilität oft eingeschränkt ist und sie durch einen Standort in einer integrierten Lage wie dieser weiterhin am „täglichen Leben“ teilnehmen können.</p> <p>Zudem ist eine Entwicklung an der vorgesehenen Stelle aus städtebaulichen Gründen erwünscht und sinnvoll. Bisher ist das Vorhabengrundstück nur zu einem geringen Teil bebaut und ansonsten als Tennisplatz genutzt, so dass faktisch an der Helene-Mayer-Straße eine Baulücke in der aus Süden anrückenden straßenbegleitenden Bebauung besteht. Dieser Zustand wird dadurch verschärft, dass die bisher vorhandenen Tennisplätze brach fallen werden. Das geplante Vorhaben verhindert bzw. schließt somit eine Baulücke und schafft einen zufriedenstellenden Abschluss der bestehenden Bebauung.</p> <p>Über den Weg eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Standortes</p>			

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>richtungen für Schlafräume bringen nicht den notwendigen Schallschutz bzw. erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn/Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern, eingeschränkter Aufenthalt im Freien). Die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan: „Schalldämmung von Außenbauteilen und fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen für Schlafräume“ sind ausschließlich Schallschutzmaßnahmen passiver Art.</p> <p>In der Planung wurde nicht ausreichend den Grundsätzen des § 50 Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BimSchG) Rechnung getragen, wonach die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Gebiete/Flächen so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Von Seiten des Immissionsschutzes wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der beabsichtigten Planung im Plangebiet, sowohl während der Tageszeit als aber auch insbesondere während der Nachtzeit, erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen (bedeutende Schallbelastung des geplanten Pflegeheims sowie Altenwohnungen) hervorgerufen werden und diese aus Sicht des Immissionsschutzes als nicht tolerierbar einzustufen sind. Sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BimSchV werden im Plangebiet erheblich überschritten.</p> <p>Es wird von hier aus empfohlen, die Planung nicht weiter zu verfolgen. Wie bereits näher erläutert, führt die beabsichtigte Planung zu einer nicht unerheblichen Konfliktsituation durch die vorhandene Verkehrssituation/-belastung mit der beabsichtigten schutzbedürftigen Pflegeanstalt. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist es nicht vertretbar, den Planbereich als allgemeines Wohngebiet und Nutzung als „Pflegeheim und Altenwohnungen“ auszuweisen und die zukünftigen Wohnungsnutzer wissentlich der hohen Lärmbelastung auszusetzen.</p> <p>Sollten Sie die Planung weiterverfolgen, bitte ich um Abstimmung eines Besprechungstermins mit dem Planungsträger, dem Sachverständigen und dem Regierungspräsidium Darmstadt (einschl. Abteilung IV/F) zwecks näherer Erläuterung des Sachverhaltes.</p>	<p>gesorgt. Die angrenzende Wohnbebauung wird in ihrer Struktur fortgesetzt, die wesentlichen städtebaulichen Merkmale aufgenommen.</p> <p>Ferner erklärt das BVerwG, dass es abwägungsfehlerfrei sein kann, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenlärmpegeln auszusetzen, wenn im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Eine derartige planerische Konzeption wird in der DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") als Möglichkeit näher dargestellt und kann somit als gute planerische Praxis angesehen werden. Insbesondere kann in die Abwägung auch eingestellt werden, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung die rückwärtigen Flächen derselben Grundstücke und ggf. weitere Grundstücke wirksam abgeschirmt werden. Bei derartigen Festsetzungen ist jedoch in besonderer Weise darauf zu achten, dass auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können (vgl. BVerwG, 22.03.2007, CN 2.06, Nr. 19).</p> <p>Die Verkehrs-Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) wurden zur Beurteilung herangezogen, da die Immissionsempfindlichkeit des Vorhabens dieser Nutzung entspricht. Diese Orientierungswerte liegen in den gemäß DIN 18005 für Sondergebiete genannten Spannweiten von tags 45 bis 65 dB(A) und nachts 35 bis 65 dB(A).</p> <p>Die durch den Schienenverkehr auf der Strecke 3600 Frankfurt - Bebra an den schienenzugewandten Fassaden verursachten Orientierungswerte sind üblich in der Nähe von Bahnstrecken oder in innerstädtischen Lagen.</p> <p>Gemäß der in der DIN 18005 eröffneten Möglichkeit wird für das Vorhaben auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes zurückgegriffen. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan werden fassadenweise die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") zur Bemessung geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und entsprechend in den textlichen Festsetzungen ergänzt, dass das Einhalten der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 nachzuweisen ist. Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 sieht sogar für noch mehr als 10 dB(A) höhere maßgebliche Außenlärmpegel als beim geplanten Vorhaben die Bemessung objektbezogener passiver Schallschutzmaßnahmen</p>			

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Da im Plangebiet ausschließlich ein Pflege- und Altenwohnheim errichtet werden soll, handelt es sich nicht um ein WA-Gebiet, sondern um ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO.	<p>vor.</p> <p>Durch den aus schalltechnischer Sicht optimierten Gebäudegrundriss – Abschirmung des Außenwohnbereichs zur Lärmquelle durch dreiseitige Bebauung – werden dort die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Somit ist für die Bewohner der Anlage ein ungestörter Aufenthalt im Außenwohnbereich sichergestellt. Durch die Kombination aus Abschirmung durch Gebäudegrundriss und ergänzendem passiven Schallschutz wird für das geplante Vorhaben ein für die innerstädtische Lage angemessener Schallschutz geboten.</p> <p>Eine Einhaltung der durch DIN 18005 gegebenen Orientierungswerte ist ein Aspekt, der in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander beachtet werden muss. Weitere Belange sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden, kostensparendes Bauen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Das BVerwG führt aus, dass den letztgenannten Belangen bei der Entwicklung von Bebauungsplänen in dicht besiedelten Gebieten eine besondere Bedeutung zukommt.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 630 richtet sich nach den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des kostensparenden Bauens und sorgt für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Dem Belang der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf den Menschen wird durch die Anwendung von Maßnahmen des passiven Schallschutzes und die Schaffung eines Außenwohnbereichs, in dem die Orientierungswerte nach DIN 18005 unterschritten werden, in Anbetracht der durch die Nachverdichtung gegebenen Rahmenbedingungen ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Eine Änderung der Planung wird daher nicht vorgenommen. Das Bebauungsplanverfahren wird weiterbetrieben.</p>			
			Da sich das Plangebiet direkt angrenzend an die bebaute Ortslage - allgemeines Wohngebiet - befindet und im Plangebiet zusätzlich zum Pflegeheim auch Altenwohnungen vorgesehen sind, die unabhängig von der Pflegeeinrichtung genutzt werden können, ist eine Ausweitung des allgemeinen Wohngebietes möglich. Nach telefonischer Rücksprache mit dem			

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			RP Darmstadt, Regionalentwicklung, wird dieser Sichtweise nach Darlegung der Sachlage zugestimmt.			
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Postfach 5000, 65756 Eschborn	25.06.2009	Vom o.g. Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Bereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese müssen vor Beginn der Abrissarbeiten rückgebaut werden. Für eine Auftragserteilung steht dem Bauherrn unsere Fertigungssteuerung: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, Produktion Technische Infrastruktur 11, FS, Jahnstrasse 54-64, 63150 Heusenstamm gerne zur Verfügung. (Übersichtsplan hängt an)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.			
Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Postfach 111941, 60054 Frankfurt am Main	24.06.2009	Zu der vorgelegten Planung werden seitens des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Wir weisen darauf hin, dass die Planfläche im künftigen „Siedlungsbeschränkungsgebiet“ für den Flughafen Frankfurt/Main liegt, in dem die Neuausweisung neuer Wohnbaugebiete nicht zulässig ist. Da es sich jedoch bei dem geplanten Vorhaben um eine städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme im „Siedlungsbereich, Bestand“ handelt, könnte das Vorhaben von den Regelungen des künftigen Siedlungsbeschränkungsgebietes unberührt bleiben. Wir empfehlen diesen Aspekt mit dem Regierungspräsidium Darmstadt zu besprechen. Auf die Bauverbote nach § 5 Fluglärmschutzgesetz im künftigen Lärmschutzbereich wird vorsorglich hingewiesen. Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan bzw. der Regionale Flächennutzungsplan angepasst werden kann. Aus landschaftsplanerischer und umweltschutzfachlicher Sicht werden die folgenden Anregungen und Hinweise vorgebracht: Im schalltechnischen Gutachten wird auf der letzten Seite im letzten Satz angeführt, dass durch die Schallschutzmaßnahmen „die Aufenthaltsräume auch vor den Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Parkierungsverkehr geschützt“ werden. Auf einen rechtlichen Nachweis wird allerdings verzichtet.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung erhoben werden. Von Seiten des RP Darmstadt wurde zu dem Thema „Siedlungsbeschränkungsgebiet“ folgende Stellungnahme abgegeben: „Nach dem Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) liegt die Fläche im ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt/Main. Eine Umnutzung innerhalb des Siedlungsbestandes ist nach Kap. 5.2-2 allerdings trotzdem zulässig. Deshalb bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.“ Aus diesem Grund erübrigt sich die angeratene Abstimmung. Der Hinweis auf die möglicherweise zukünftigen Bauverbote wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, zur Übersendung einer rechtskräftigen B-Plan-Ausfertigung wird zu gegebener Zeit nachgekommen, so dass der Flächennutzungsplan bzw. Regionale Flächennutzungsplan angepasst werden kann. Auf einen rechtlichen Nachweis der Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Parkierungsgeräusche kann verzichtet werden, da diese erfahrungsgemäß die im Schallgutachten zugrunde gelegten Werte nicht überschreiten.			

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Es wird angeregt zu überprüfen, ob der vom Straßenverkehr hervorgerufene Schallpegel nicht zu einer Zunahme des maßgeblichen Außenlärmpegels nach VDI 2719 und somit zu einer Erhöhung der Schallschutzanforderungen führen würde.</p> <p>Im Plangebiet verläuft von Süd-Ost nach Nord-West der „Bach vom Bruchrainweiher“. Die geplanten Maßnahmen dürfen nicht zu einer Verschlechterung der Gewässerstrukturgüte und der biologischen Gewässergüte führen.</p> <p>Das Plangebiet wird nördlich von einer Hochspannungsfreileitung >= 110 kV tangiert. Zur Einschätzung möglicher schädlicher Auswirkungen von elektromagnetischen Feldern auf den Menschen in einem ca. 30 m breiten Streifen beiderseits der Trasse sollten die zuständigen Fachbehörden gehört werden.</p> <p>Betreffend des „Grünrings vom Main zu Main in Offenbach“ bitten wir um Beteiligung der Regionalpark Ballungsraum Rhein/Main gGmbH.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>In den Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden wurden die elektromagnetischen Felder nicht aufgeführt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die entsprechenden Ämter diesbezüglich kein Gefährdungspotential sehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			
ASV Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt	16.06.2009	<p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Offenbach bestehen seitens der hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung generell keine Einwände.</p> <p>Fachliche Hinweise:</p> <p>Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß BImSchG sind ausgeschlossen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt
- RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Freistuhl 7, 44137 Dortmund
- E.ON Hochspannungsnetz GmbH, Betriebszentrum Lehrte, Eisenbahnlangsweg 2a, 31275 Lehrte
- Transpower Stromübertragungs GmbH, Eisenbahnlangsweg 2a, 31275 Lehrte
- LNO Lokale Nahverkehrsorganisation Offenbach GmbH, NIO – Nahverkehr in Offenbach, Hebestraße 14, 63065 Offenbach
- Naturschutzbeauftragter, Verband Hessischer Fischer, Stadt Offenbach, Karl-Heinz Halle, Friedhofstr. 40, 63065 Offenbach
- Landesamt für Denkmalpflege, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt
- Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, Postfach 101923, 63019 Offenbach
- Kreis Offenbach, Bauaufsicht, Bauleitplanung, Postfach 1265, 63112 Dietzenbach
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Solmsstraße 38, 60486 Frankfurt am Main
- Wehrbereichsverwaltung, Postfach 5902, 65049 Wiesbaden

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweisen	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

- Vodafone D2 GmbH, Postfach 5840, 65733 Eschborn
- IHK Offenbach am Main, Postfach 100853, 63008 Offenbach
- RMV, Postfach 1480, 65719 Hofheim