

Anlage 4

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

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

Bebauungsplan Nr. 131A

„Sportzentrum Bürgel“
1. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr. 131

Stand: 12.10.2009

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 A „Sportzentrum Bürgel“
 Abwägungsvorschläge zu Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

a) Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Behörde / sonst. TÖB	Datum des Schreibens	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswirkung auf den Vorentwurf (ankreuzen)		
				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
1	Zweckverband Wasserversorgung Offenbach (ZWO)	17.08.09	gegen die o.a. Planung bestehen unsererseits keine Einwände. Es befinden sich im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen des ZWO			
			Zu Punkt 6.8 sei angemerkt, dass für die Löschwasserbereitstellung in ausreichender Menge die Stadt selbst verantwortlich ist.			
			Der ZWO kann für Feuerlöschzwecke benötigtes Wasser unter normalen Betriebsbedingungen liefern. Für Versorgungsprobleme durch ein Szenario mit gleichzeitig mehreren Bränden im Stadtgebiet und/oder in Folge von Rohrbrüchen und anderen schwerwiegenden technischen Störungen kann der ZWO keine Verantwortung übernehmen.			
			Abwägungsvorschlag			
			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			
2	Kreis- handwerkerschaft	28.08.09	gegen den Bebauungsplan bestehen seitens des Handwerks keine Bedenken, soweit			
			a) Belange des Handwerks nicht beeinträchtigt werden; b) durch Widerspruch seitens Dritter im Bebauungsplan-Gebiet, Interessen der ansässigen Handwerksbetriebe (z.B. der Nutzungsänderung) nicht beeinträchtigt werden können.			
			Abwägungsvorschlag			
			Die Belange des Handwerks werden nicht beeinträchtigt. Widersprüche seitens Dritter liegen nicht vor.			

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
3	Fraport	04.08.09	<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>Im übrigen liegt es weder im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Fluglärmgesetz durch die Rechtsverordnung vom 05.08.1977 (BGBl 1977 Teil I Seite 1532) festgelegt wurde, noch befindet es sich 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>			
			Abwägungsvorschlag			
			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planungsrechtliche Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hieraus jedoch nicht.			

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
4	EVO	24.07.09	<p>die Energieversorgung Offenbach AG hat keine Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan Nr. 131.</p> <p>Das Gebäude auf dem Flurstück 356/10 (vorhandene Tennishalle) wird bereits mit Strom- Gas- und Trinkwasser über einen Hausanschluss versorgt.</p> <p>Weitere zusätzliche Versorgungsmaßnahmen sind nicht notwendig.</p> <p>Für die Neubebauung kann durch Ausweitung der bestehenden Hausanschlüsse die Versorgung sichergestellt werden.</p> <p>Für diese Liegenschaft ist eine Versorgung mit Fernwärme durch Netzerweiterung nicht 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 Umlegungsmaßnahmen an den vorhandenen Versorgungsanlagen gehen zu Lasten des Verursachers.</p>			
			Abwägungsvorschlag			
			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Fernwärmeversorgung ist nicht geplant. Vorhandene Leitungstrassen werden mit den neuen Gebäuden im Plangebiet nicht überbaut.			

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
5	Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Main	24.08.09	<p>zu der vorgelegten Planung werden seitens des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.</p> <p>Die vorgelegte Planung, im südlichen Bereich des Bebauungsplanes 131 eine als „Grünfläche für sportliche Anlagen“ ausgewiesene Fläche umzunutzen und dort eine 3-Feld-Sporthalle zu entwickeln, betrachten wir gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt an. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als „Grünflächen - Sportanlagen“ dargestellt. Der bereits mit einer Halle bebaute Teil im Norden der Fläche ist als „Sondergebiet Sport und Erholung“ dargestellt.</p> <p>Die neue planerische Vorstellung sollte im Rahmen der Offenlage des Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) - Entwurfs im Zeitraum vom 01. September bis 02. November 2009 als Stellungnahme eingebracht werden. Wir empfehlen, die gesamte Fläche im RegFNP zu einer „Sonderbaufläche - Sport und Erholung“ umzuwidmen.</p> <p>Aus landschaftsplanerischer und umweltschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Es werden die folgenden Anregungen und Hinweise vorgebracht:</p> <p>Wir regen an, dem Hinweis des Amtes für Umwelt- und Naturschutz, Offenbach, nachzukommen und nicht in Anspruch genommene Ausgleichsflächen aus dem Bau der Feuerwehr in Rumpenheim zur Kompensation des Defizits von 28.000 Biotopwertpunkten bei o.g. Planung mit einzubeziehen.</p> <p>Eine detaillierte Aussage zur Schallschutzthematik ist erst auf der Grundlage der Ergebnisse des z.Zt. in Arbeit befindlichen entsprechenden Gutachtens möglich.</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 vorgebracht. 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. Dabei werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. 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>			

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
			<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Die Anregung, die neuen planerischen Vorstellungen betreffend der Sportanlagen im Plangebiet in die Offenlage des RegFNP einzubringen, wird berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung, das Defizit an Biotopwertpunkten im Rahmen einer externen Ausgleichsmaßnahme zu kompensieren, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gefolgt.</p> <p>Das angeregte Schallgutachten wurde erstellt. Die Ergebnisse sind in die aktuelle Planung eingeflossen. Die Anforderungen, die im Schallgutachten für ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen aufgeführt sind, werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die geltenden Grenz- und Richtwerte, bezogen auf die angrenzende Wohnbebauung, werden damit eingehalten.</p> <p>Die Hinweise zur weiteren Differenzierung der Ergebnisse aus der strategischen Umweltprüfung wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan beachtet.</p>			X
					X	X
					X	X
	Fortsetzung: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Main	25.06.09	<p>im Rahmen des Scoping zu o.g. Vorhaben baten Sie um detaillierte Informationen zum Thema Hochwasserschutz.</p> <p>Die Planfläche liegt in einem vom RP Darmstadt ermittelten und im RegFNP künftig als "Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" ausgewiesenen Bereich. Für das Gebiet bestehen nicht die Restriktionen eines wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen (beispielsweise über das 200-jährige Hochwasser hinausgehende Ereignisse oder Versagen einer Schutzeinrichtung) sind jedoch nicht auszuschließen, deshalb sollten bautechnische Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr ergriffen werden.</p> <p>Die Ausweisung der Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz basiert u. a. auf der Hochwassergefahrenkarte für Rhein und Main. Ergänzende Informationen hierzu finden Sie beim RP Darmstadt zum Thema Hochwasserschutz: http://www.rp-darmstadt.hessen.de/irj/RPDA_Internet?cid=b17ec58c9400dd2787cd510f743b2dbb</p> <p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Im Textteil zum Bebauungsplan werden unter Punkt "1. Hinweise zu Überschwemmungsflächen" ein Hinweis auf die Überflutungsgefahr bei extremen Hochwasserereignissen aufgenommen.</p>			
					X	X

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
7	Hochtaunuskreis, FB Ländlicher Raum	25.08.09	<p>Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 131 A „Sportzentrum Bürgel“ soll Planungsrecht für den Neubau einer 3-Feld-Sporthalle mit Restaurant mit den erforderlichen Stellplätzen sowie für den Umbau der vorhandenen Tennishalle und des Clubheimes auf dem Sportgelände geschaffen werden.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst dabei das bestehende Sportgelände und überlagert sich südöstlich geringfügig mit dem Bebauungsplan Nr. 580 B „Bürgel-Ost/ Mainzer Ring“. Dies ist mit der zukünftig geplanten Hauptschließung des Sportzentrums Bürgel über den Mainzer Ring begründet, die derzeit in Teilen in der baulichen Realisierung ist.</p> <p>Gemäß Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Defizit von 28.072 WP, was einem prozentualen Ausgleichsdefizit von 14,71 % entspricht. Als Maßnahme zum Ausgleich ist gemäß Ziffer 14.3.3 der Begründung das Überstellen von Parkplätzen mit Bäumen vorgesehen.</p> <p>Soweit es im weiteren Planverfahren bei dem Defizit bleibt und im Zuge der Plankonkretisierung für den Ausgleich keine landwirtschaftliche Fläche herangezogen wird, sind nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft derzeit keine Anregungen zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 A „ Sportzentrum Bürgel“ vorzubringen.</p>			
			Abwägungsvorschlag			
			<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Durchführung externer Ausgleichsflächen, wie von der Unteren Naturschutzbehörde und dem Planungsverband angeregt, werden landwirtschaftliche Flächen im Bereich des Kuhmühltales nur in Übereinstimmung mit den Zielen von Landschafts- und Entwicklungsplänen herangezogen.</p>			
8	Amt für Straßen- und Verkehrsweisen Frankfurt	25.08.09	<p>gegen den o. g. Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Offenbach bestehen seitens der hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung generell keine Einwände.</p> <p><u>Fachliche Hinweise</u></p> <p>Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß BImSchG sind ausgeschlossen.</p>			

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
			<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet wurden im schalltechnischen Gutachten untersucht. Überschreitungen von Grenz- und Richtwerten finden nicht statt. Damit sind für den Straßenverkehrslärm keine Lärmschutzmaßnahmen nach BImSchG erforderlich.</p>			
9	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	16.07.09	<p>gegen die o. a. Maßnahme werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen:</p> <p><i>„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“</i></p> <p>Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.</p>			
			<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird unter Ziff. "3. Bodendenkmäler" folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p>Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.</p>		X	

10	RP Darmstadt	01.09.09	<p>Da von dem Vorhaben keine vorhandenen oder geplanten Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete be- rührt werden, verweise ich hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Bezüglich der von der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu vertretenden Belange nehme ich zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Kommunales Abwasser</p> <p>Gegen die geplante Versickerung des Niederschlagswassers bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sollte vorher geprüft werden, ob die örtlichen Verhältnisse (Grundwasserstand, Durchlässig- keit des Bodens etc.) eine Versickerung überhaupt zulassen.</p> <p>Bodenschutz Ost</p> <p>In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, in der Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst wer- den, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort derzeit</p>			
----	--------------	----------	--	--	--	--

<p>Fortsetzung: RP Darmstadt</p>		<p>keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor.</p> <p>Sollten dennoch Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753) <p>Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Gegen die geplante Erweiterung des „Sportzentrum Bürgel“ mit der Zielsetzung in dem Bereich eine 3-Feld-Sporthalle zu errichten sowie zusätzliche Stellplätze zu schaffen in unmittelbarer Nachbarschaft von schutzbedürftiger Wohnbebauung bestehen von Seiten des Lärmschutzes, ohne Nachweis der „Unbedenklichkeit“, Bedenken. Die beabsichtigten Planungen führen aus meiner Sicht, evtl. zu einer Konfliktsituation der vorhandenen schutzbedürftigen Wohnbebauung.</p> <p>Seitens der Stadt Offenbach sollte ein Gutachten erstellt werden, in dem belastbare Aussagen/Nachweis der „Unbedenklichkeit“ (sowohl während der Tages-, Ruhe- als auch Nachtzeit) über die zu erwartete Umweltbelastung des Planbereichs auf die unmittelbar angrenzenden Wohnbebauungen gemacht werden. Nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung wird von hier aus kurzfristig un- aufgefördert eine abschließende Stellungnahme abgeben.</p> <p>Gemäß § 50 BImSchG ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für bestimmte Nutzungen vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.</p>			
--------------------------------------	--	--	--	--	--

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
			<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Zur Untersuchung der Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers wurde ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse weisen aus, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.</p> <p>In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem für die Stadtentwässerung zuständigen Eigenbetrieb der Stadt Offenbach (ESO) wurden die Rahmenbedingungen bereits erörtert und die grundsätzliche Machbarkeit der Versickerung als realistisch eingestuft. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird das Entwässerungskonzept konkretisiert und der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Die Untersuchung von Altlasten und schädlicher Bodenveränderungen erfolgte ebenfalls im Rahmen des Bodengutachtens. Die Ergebnisse weisen aus, dass im Gebiet keine Altlasten vorhanden sind. Jedoch weist das Gutachten in einem umgrenzten Teilbereich des Gebietes schädliche Bodenveränderungen auf. Diese Bodenveränderungen wurden im Aufschüttungsbereich des heutigen Rasenplatzes gefunden und lokalisiert. Im Zuge der Baumaßnahme werden die schädlichen Bodenveränderungen in Abstimmung mit dem RP Darmstadt, Abtl. Umwelt Frankfurt ordnungsgemäß entsorgt.</p> <p>Hierzu wird ein Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Eine Kennzeichnung der Fläche nach § 9 Abs. 5 Punkt 3 BauGB wird nicht für erforderlich erachtet, da es sich nach vorliegenden Erkenntnissen nicht um eine erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche handelt.</p> <p>Das Schallgutachten wurde erstellt. Die Ergebnisse sind in die aktuelle Planung eingeflossen. Die Anforderungen des Schallgutachtens für ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die geltenden Grenz- und Richtwerte bezogen auf die angrenzende Wohnbebauung werden damit eingehalten.</p>		X	X
					X	X

b) stadtinterne Ämter und Eigenbetrieb

Lfd. Nr.	Städt. Ämter/ Eigenbetrieb	Datum des Schrei- bens	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswirkung auf den Vorentwurf (ankreuzen)		
				Plan	Textl. Fest- setzungen	Begründung / Umweltbericht
	Amt für Umwelt, Energie und Mobili- tät	13.08.09	<p>Untere Naturschutzbehörde/Artenschutz</p> <p><u>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Detaillierungsgrad der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist ausreichend und die Wahl der Biotoptypen nach der Kompensationsverordnung Hessen angemessen. – Um die Flächenanteile besser nachvollziehen zu können, ist ein separater Eingriffsplan vorzulegen. Der B-Plan selbst reicht hierfür nicht aus. Es gibt eine Diskrepanz zwischen den Flächenangaben der Planstatistik (Begründung S. 17) und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (S. 26) hinsichtlich der Aufteilung von Nebenanlagen und nicht überbaubarer Fläche. – Nach Vorlage des Bodengutachtens und der daraus folgenden Entscheidung, ob eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist, ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ggf. zu überarbeiten. – Das verbleibende Biotopwertdefizit von 28.072 BWP ist durch eine externe Ausgleichsmaßnahme vollständig zu kompensieren. Geeignete Maßnahmen im betroffenen Landschaftsraum ergeben sich aus dem Freiraumentwicklungskonzept Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen. – Das Amt für Umwelt, Energie und Mobilität empfiehlt in diesem Zusammenhang, die Umsetzung der Renaturierung des Kuhmühlgrabens im Bereich des Flst. 32/2, Flur 14, Gemarkung Rumpenheim kurzfristig in Angriff zu nehmen. Die mit dieser Maßnahme zu erzielenden Biotopwertpunkte stehen in einem günstigen Kosten-/Biotopwert-Verhältnis. Die für das vorliegende B-Planverfahren benötigten Punkte machen gut 5% der gesamten zu erzielenden Ökopunkte aus (nach Abzug des für den B-Plan 564 MAN Roland zu reservierenden Anteils), so dass die auf dem Ökokonto verbleibenden Punkte in den nächsten Jahren bei weiteren Baumaßnahmen im Außenbereich der Stadt Offenbach abgebucht werden können. 			

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
			Abwägungsvorschlag			
			<ul style="list-style-type: none"> - Die Anregung, einen separaten Eingriffsplan vorzulegen, wird berücksichtigt. - Das Bodengutachten liegt zwischenzeitlich vor. Die Versickerung ist danach möglich. - Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde an die veränderte Planung angepasst. - Die Anregung, das Defizit an Biotopwertpunkten durch eine externe Ausgleichsfläche im Bereich des Kuhmühltales auszugleichen, ist berücksichtigt. Die Ausgleichsmaßnahme wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt, Energie und Mobilität festgelegt und in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen. Die Durchführung soll in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Verein TSG Bürgel 1847 e.V. geregelt werden. 		X	X
					X	X
	wie vor	13.08.09	<u>Artenschutz</u> Der Einschätzung des Gutachters wird dahingehend gefolgt, dass durch den Erhalt der vorhandenen Bäume und Hecken am Rand des Plangebietes die insbesondere für die Avifauna wichtigen Biotopstrukturen erhalten bleiben und daher kein Verbotstatbestand nach § 42 Abs. 1 BNatSchG gegeben ist. Der im Zuge des Planvorhabens überbaute Sportplatz stellt aufgrund seiner intensiven Nutzung keinen wesentlichen Nahrungs- oder Brutplatz dar. Der Forderung, den Parkplatz mit einheimischen Laubbäumen zu überstellen, um den Barriereeffekt der Gebäude zu mindern, wird gefolgt. Hierbei ist sicherzustellen, dass großkronige Varietäten der vorgeschlagenen Art <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) gewählt werden und keine Pyramidenform (z.B. <i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata').			
			Abwägungsvorschlag			
			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
	wie vor	13.08.09	<p><u>Lokalklima</u></p> <p>Der Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen stellt innerhalb des östlichen Untermaingebiets im ansonsten dicht besiedelten Raum ein wichtiges Gebiet für ausgleichende Klimafunktionen dar. (Klimawirksame Flächen mit hoher bis sehr hoher Bedeutung, z.T. Luftleitbahn mit sehr gutem, reliefunterstützten Kalt- und Frischluftabfluss nach Planungsverband Frankfurt Rhein-Main).</p> <p>Im Entwurf zum neuen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ist auch die derzeitige Grünfläche (Rasenplatz) im Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.</p> <p>Die Wirkung der Rasenfläche als Kaltluftentstehungsgebiet wird durch die weitgehende Versiegelung bei Realisierung des Planvorhabens verloren gehen.</p> <p>Den Forderungen des Umweltberichts und der textlichen Festsetzungen wird dahingehend gefolgt, dass zur Minderung des Wärmeinseleffektes die Behelfsparkplätze als Rasenfläche herzustellen sowie die Nebenanlagen wasserdurchlässig auszuführen und mit einheimischen, großkronigen Bäumen zu überstellen sind.</p> <p>Zusätzlich soll geprüft werden, ob die Ausführung der eigentlichen Stellplätze als Rasengitter o.ä. mit deutlichem Vegetationsanteil erfolgen kann.</p> <p>Bei der Wahl der Beläge der Wegeflächen ist darauf zu achten, möglichst helle Materialien mit geringem Aufheizungseffekt zu wählen.</p>			
			<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Der Empfehlung zur Ausführung der Stellplätze mit Rasengittersteinen kann nicht gefolgt werden, da aufgrund der hohen Nutzungsintensität der Stellplätze Rasengittersteine mittelfristig den Belastungen nicht standhalten und dies zu Schäden an der Parkplatzoberfläche führt. Vorgesehen ist jedoch die Verwendung eines versickerungsfähigen Pflasterbelages.</p> <p>Die Empfehlung zur Verwendung von möglichst hellen Materialien wird als Hinweis in den B- plan aufgenommen und unter Beachtung der bautechnischen Randbedingungen im Einzelfall geprüft.</p>		X	

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
Wie vor	13.08.09	<p><u>Globaler Klimaschutz/Energie</u></p> <p>Festlegungen zum effizienten Umgang mit Energie und der weitgehenden Nutzung Erneuerbarer Energien mit dem Ziel, die CO₂-Emissionen auf ein Minimum zu reduzieren, sind im Erbpacht- oder Nutzungsvertrag mit dem Bauherren zu treffen. Das im Umweltbericht angekündigte Energiekonzept mit Variantenvergleich ist dem Amt für Umwelt, Energie und Mobilität vorzulegen.</p> <p>Vorrang muss die Minimierung des Energieverbrauchs durch eine optimale Ausführung der Gebäudehülle und Wärmerückgewinnung haben, als zweiter Schritt ist für den verbleibenden Energiebedarf eine möglichst hohe Deckung zu Erneuerbare Energien zu erzielen.</p> <p>Abwägungsvorschlag</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan werden mehrere mögliche Varianten der Energieversorgung dargestellt. Derzeit ist die Nutzung der Umweltenergie aus dem Grundwasser über Grundwasserwärmepumpen zur Energieerzeugung vorgesehen. Die Lüftungsanlagen werden mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.</p> <p>Es wird außerdem angestrebt, dass die Dachflächen für eine Photovoltaikanlage zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Eine abschließende Bewertung der Varianten wird im Rahmen der weiteren Objektplanung durchgeführt.</p>			X	
wie vor	13.08.09	<p>Immissionsschutz</p> <p>Maßgebliche Punkte für den Immissionsschutz sind die eventuellen zusätzlichen Lärmbelastungen durch Hallenerweiterung bzw. zusätzliche An- und Abfahrten durch Großveranstaltungen. Die Lärmbelastung für die angrenzenden Wohngebiete westlich der Halle in Bürgel wird durch eine ausschließliche Zuwegung mittels Radweg begrenzt. Im Scopingtermin wurde verabredet, dass die bestehenden Lärmschutzvorrichtungen für den Neubau optimiert werden sollen. Da Schallschutzgutachten und Verkehrsgutachten noch nicht vorliegen, kann derzeit noch keine Stellungnahme abgegeben werden.</p>				

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
			Abwägungsvorschlag			
			Das Schallgutachten wurde erstellt. Die Ergebnisse sind in die aktuelle Planung eingeflossen. Die Anforderungen des Schallgutachtens für ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die geltenden Grenz- und Richtwerte für die angrenzende Wohnbebauung werden damit eingehalten.	X	X	X
	wie vor	13.08.09	Altlasten			
			Laut Altflächendatei bzw. Karte der Altablagerungen des Amtes sind Bodenkontaminationen nicht zu erwarten. Vom Amt für Stadtplanung und Baumanagement ist trotzdem vorsorglich ein Bodengutachten beauftragt worden. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage des Gutachtens abgegeben werden.			
			Abwägungsvorschlag			
			Zur Untersuchung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen wurde ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse weisen aus, dass im Gebiet keine Altlasten vorhanden sind. Jedoch weist das Gutachten in einem umgrenzten Teilbereich des Gebietes schädliche Bodenveränderungen aus. Diese Bodenveränderungen wurden im Aufschüttungsbereich des heutigen Rasenplatzes gefunden und lokalisiert. Im Zuge der Baumaßnahme werden die schädlichen Bodenveränderungen in Abstimmung mit dem RP Darmstadt, Abtl. Umwelt Frankfurt ordnungsgemäß entsorgt. Hierzu wird ein Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Eine Kennzeichnung der Fläche nach § 9 Abs. 5 Punkt 3 BauGB wird nicht für erforderlich erachtet, da es sich nach vorliegenden Erkenntnissen nicht um eine erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche handelt.		X	

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
	wie vor	13.08.09	<p>Gewässerschutz und Lagerung wassergefährdender Stoffe</p> <hr/> <p>Trinkwasserschutzgebiete sind von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffen. Erdwärmennutzungen, Niederbringung von Saug- und Schluckbrunnen sowie Versickerungen sind vor Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Nutzung der Grundwasserwärme ist nur möglich, wenn die geologischen Untergrundverhältnisse dies zulassen (Erforderlichkeit eines Gutachtens) und die Eigenschaften des Grundwassers nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Das Gebiet befindet sich außerhalb des Heilquellenschutzgebietes.</p> <p>Entwässerung der Parkplätze: Sollte das anfallende Niederschlagswasser zentral gesammelt und anderweitig Verwendung finden oder versickert werden, bitten wir um eine entsprechende Berechnung nach DWA-Merkblatt DWA-M153 -Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.</p> <p>Es ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Wie im Umweltbericht bereits erwähnt, sollten zur Gefahrenabwehr bei Hochwasser bautechnische Vorkehrungen und mobile Hochwasserschutzanlagen vorgesehen werden.</p> <p>Eine Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen (insbesondere Heizöl) ist nicht geplant.</p>			
			Abwägungsvorschlag			
			<p>Die Nutzung der Grundwasserwärme wurde im Bodengutachten untersucht. Grundsätzlich lassen die geologischen Untergrundverhältnisse eine Nutzung des Grundwassers für die Wärmeerzeugung zu. Dafür sollen bei Eignung die vorhandenen Bewässerungsbrunnen der Tennisanlage genutzt werden.</p> <p>Zur Untersuchung der Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers wurde ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse weisen aus, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen weisen unter "6.1 Regenwassersammelanlagen/Versickerung" die Versickerung als Regelmaßnahme aus.</p> <p>In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem für die Stadtentwässerung zuständigen Eigenbetrieb der Stadt Offenbach (ESO) wurden die Rahmenbedingungen bereits erörtert und die grundsätzliche Machbarkeit der Versickerung als realistisch eingestuft. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird das Entwässerungskonzept konkretisiert</p>		X	X

			<p>und der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Im Textteil zum Bebauungsplan werden unter Punkt "1. Hinweise zu Überschwemmungsflächen" ein Hinweis auf die Überflutungsgefahr bei extremen Hochwasserereignissen aufgenommen.</p>		X	
12	Jugendamt	06.08.09	<p>aus Sicht des Öffentlichen Trägers der Jugendhilfe begrüßen wir den Ausbau des Sportzentrums Bürgel.</p> <p>Angesichts der fortdauernden Bemühungen der Stadt Offenbach ein bedarfsdeckendes Angebot an Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung zu entwickeln, ist die geplante Errichtung eines Sportkindergartens (S. 15) prinzipiell zu begrüßen.</p> <p>Zwar ist die gegenwärtig im Einzugsgebiet des geplanten Sportzentrums vorgehaltene Betreuungskapazität aktuell ausreichend um die Nachfrage nach Kindertagesbetreuung zu decken. Allerdings wird, im Zuge der Realisierung des unmittelbar angrenzenden Geländes des BP 580, weiterer Bedarf an Kindertagesbetreuung entstehen.</p> <p>Um die Schaffung neuer Kindertagesstättenplätze in die Kitaentwicklungsplanung des Jugendamtes zu integrieren und auch für den Träger der Einrichtung Transparenz über spezifische regionale Bedarfe sowie die verbindlichen Vorgaben für die erforderliche Anerkennung der geplanten Einrichtung (Betriebslaubnis) herzustellen, bitten wir den Träger der zukünftigen Kindertagesstätte sich bei Eintritt in die konkreten Planung mit dem Jugendamt der Stadt Offenbach in Verbindung zu setzen.</p> <p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Die Hinweise sind dem Bauherrn, der T.S.G. Bürgel, bekannt und werden beachtet, sobald sich die Planungen für eine Kinderbetreuungseinrichtung konkretisieren.</p>			
13	Bauaufsichtsamt	27.08.09	<p>nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung bzw. haben folgende Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Was ist unter „begrenzter Anzahl von Großveranstaltung“ zu verstehen? Bitte Rahmenzahl und Definition angeben. • Wo ist die Freifläche/ Spielplatz für den geplanten Sportkindergarten? • Wo sind Stellplätze für Fahrräder nachgewiesen? • Die Berechnung und der Bedarf der Kfz-Stellplätze kann nicht nachvollzogen werden. U.a. fehlen in der Auflistung die Kfz-Stellplätze für die bereits vorhandenen Tennisplätze im Freien. • Wo sind die Mülltonnenstandplätze zulässig? • Die Sportanlage muss gemäß § 46 HBO barrierefrei erbaut werden. • Es ist zu prüfen, ob die Änderung des B-Planes nicht auch auf die offenen Tennisplätze ausgedehnt wird. M.E. kann ansonsten auf der Freifläche der Tennisplätze ein Gebäude errichtet werden, da es im B-Plan 131 unter 1. Zweckbestimmung lautet: Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von sportlichen Anlagen. Zulässig sind Tennisplätze und Tennishalle mit Nebenräumen und Clubheim. 			

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
			<p>Abwägungsvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> - Großveranstaltung (ca. 3 bis 4 jährlich) sind Veranstaltungen außerhalb des regulären Betriebes des Sportzentrums. - Mit dem Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen für die zukünftige Genehmigungsplanung eines Sportkindergartens geschaffen. Der Bebauungsplan steht einer Umsetzung eines Sportkindergartens nicht entgegen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die erforderlichen Freiflächen/Spielplatz nachzuweisen. - Möglichkeiten für Fahrradstellplätze bestehen im großzügigen Freiflächenbereich des Haupteinganges. - Bei den heute schon vorhandenen Tennisplätzen in der Freianlage ist nicht zu erwarten, dass ihre vollständige Auslastung dann stattfindet, wenn bei den Hallennutzungen der bemessungsrelevante Fall eintritt. Außerdem ist die Nutzung der Tennisfreianlagen saisonal eingeschränkt und dazu noch von guten Witterungsbedingungen abhängig. Aus diesem Grunde wurden die Tennisplätze im Freien in die Verkehrsmengenberechnung nicht aufgenommen. Nördlich der Tennisanlage befinden sich außerdem entlang der Zuwegung zur Tennishalle einige Stellplätze als Reserve, die in die Bilanz ebenfalls nicht eingeflossen sind - Mülltonnenstandplätze sind ohne Einschränkungen im Bebauungsplangebiet zulässig und deshalb nicht getrennt ausgewiesen. - Die Forderung zur Barrierefreiheit resultiert aus den gesetzlichen Bestimmungen des § 46 HBO und ist deshalb im Bebauungsplan nicht zusätzlich regelungsbedürftig. - Die vorliegende B-Planentwurf 131 A umfasst die Änderung eines räumlichen Teils des B 131 und ist rechtlich in Verbindung mit dem weiterbestehenden Teil des B- plan 131 zu sehen. Danach ist eindeutig, wie sich die bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen innerhalb des Sondergebietes für Sport aufteilen. Für die Tennisplätze, die sich mit den weiterhin gültigen Festsetzungen des B 131 decken, besteht kein Änderungsbedarf. 			

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
14	Sportbüro	06.08.09	<p>Gegen Änderung und Erweiterung des B-Plans 131 bestehen seitens des Sportbüros grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Ziel der B-Plan-Änderung ist die Schaffung des Planungsrechts für den Ausbau des Sportzentrums Bürgel (Sporthallen-Neubau). Für die damit verbundene Überbauung der Sportanlage „Karolinger Straße“ (Naturrasenplatz) ist zum gegebenen Zeitpunkt Ersatz zu schaffen.</p> <p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Der Hinweis zum Ersatz des Naturrasenplatzes wird zur Kenntnis genommen.</p>			
15	Untere Denkmalschutzbehörde	07.08.09	<p>Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen die Ausweisung des Gebietes gemäß B-Plan keine Bedenken.</p> <p>In dem Gebiet gibt es keine Gebäude oder bauliche Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Es sind uns auch keine direkten Erkenntnisse bekannt, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern schließen lassen. Um hier eine Sicherheit zu erhalten, sollte das Landesamt für Denkmalpflege Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abt. Archäologische Denkmalpflege - Außenstelle Darmstadt, Schloß Glockenbau, 64283 Darmstadt kontaktiert werden.</p> <p>Sollte im Rahmen der Bauarbeiten der Verdacht auf archäologische Funde auftreten, sind die zuständigen Denkmalpflegebehörden unverzüglich einzuschalten.</p> <p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Die Anregung, das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen, wurde berücksichtigt.</p> <p>Entsprechend der Anregung des Landesamtes wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Ziff. "3. Bodendenkmäler" folgender Hinweis aufgenommen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.</p>		X	

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
16	Feuerwehr Offenbach	18.08.09	<p>nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die folgenden Punkte berücksichtigt werden:</p> <p><u>1. Allgemeines</u></p> <p>Die Errichtung und Aufstellung von baulichen Anlagen bedürfen der Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde Offenbach am Main. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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>Abwägungsvorschlag</p> <p>Die Hinweise betreffen das Baugenehmigungsverfahren und werden im Rahmen dieses Verfahrens beachtet.</p>			
	wie vor	18.08.09	<p><u>2. Zugänge, Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr</u></p> <p>Grundsätzlich ist jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen ist so zu bauen, dass Personen in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen vom Freien aus gerettet werden können.</p> <p>Der erste Rettungsweg wird baulich sichergestellt. Der zweite Rettungsweg wird entweder baulich oder durch ein Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt. Rettungsgeräte der Feuerwehr sind die vierteiligen Steckleitern, für Gebäude mit einer Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster von bis zu 8 m über der Geländeoberfläche und die Drehleiter (Hubrettungsfahrzeug) für höhere Gebäude.</p> <p>Damit Rettungs- und Löschgeräte sowie Hubrettungsfahrzeuge, Löschfahrzeuge sicher eingesetzt werden, müssen die erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen. Diese Flächen sind Feuerwehrzugänge, -zufahrten, -aufstellflächen, und -bewegungsflächen.</p> <p>Um eine vierteilige Steckleiter als Rettungsgerät in Stellung bringen zu können, ist ein geradliniger ebenerdiger Zu- oder Durchgang von mindestens 1,25 m Breite mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m erforderlich.</p> <p>Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilbereichen von mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, können Zu- und Zufahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen verlangt werden.</p> <p>Diese werden immer erforderlich zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt. Zudem sind Aufstell- und Bewegungsflächen erforderlich. Die grundlegenden Anforderungen sind der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu entnehmen.</p>			

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
			Abwägungsvorschlag			
			Die Hinweise betreffen das Baugenehmigungsverfahren und werden im Rahmen dieses Verfahrens beachtet.			
	wie vor	18.09.09	<u>3. Löschwasserversorgung</u> 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 131A 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. Die Lage und Abstände der Hydranten sind im DVGW-Regelwerk: Technische Regeln Arbeitsblatt W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten -Merkblatt- „ beschrieben.			
			Abwägungsvorschlag			
			Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung ZWO (1) kann vom Zweckverband die notwendige Löschwassermenge bereitgestellt werden. Die EVO hat mit E- mail vom 10.09.2009 mitgeteilt, dass im Umfeld des Vorhabens sich mehrere Unterflurhydranten befinden, die für Löschwasserzwecke herangezogen werden können.			

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
17	Liegenschaften	21.07.09	<p>Zum Planungsinhalt sowie zu den Festsetzungen im Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 131 A „Sportzentrum Bürgel“ sind von unserer Seite Anregungen oder Bedenken nicht vorzubringen.</p> <p>Zur Grundstückssituation teilen wir informationshalber mit, dass das Grundstück Gemarkung Bürgel Flur 3 Nr. 356/10, Rumpenheimer Straße 77 mit 5.241 m², auf dem die Tennishalle steht, der TSG Bürgel mit Vertrag vom 22.02.1980 im Erbbaurecht überlassen wurde.</p> <p>Für den geplanten Aus- und Umbau der Sportanlage zu einem modernen Sportzentrum haben wir mit Schreiben vom 04.06.2009 der TSG Bürgel eine zusätzliche Grundstücksfläche von ca. 11.530 m² südlich angrenzend im Erbbaurecht angeboten.</p> <p>Im Zusammenhang mit der geplanten Erschließung des Gesamtareals über den Pfaffenpfad vom Mainzer Ring her weisen wir darauf hin, dass in diesem Bereich Pachtverhältnisse bestehen, die rechtzeitig gekündigt werden müssen und hier Kosten für die Versetzung der Zäune berücksichtigt werden müssen.</p>			
			<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>			
18	Eigenbetrieb ESO	20.08.09	<p>nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</p> <p>Seite 3, Punkt 6:1</p> <p>Laut Studie der Stadt Offenbach „Ermittlung des Versickerungspotentials im Stadtgebiet Offenbach“ (01.02.2000), ist eine erlaubnisfreie Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich.</p> <p>Eine Einleitung des Regenwassers, in die öffentliche Abwasseranlage, Rumpenheimer Straße, ist über die bisher angefallenen Abwassermengen hinaus, nicht möglich, da bereits die Kapazitätsgrenze erreicht ist.</p>			

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
			<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Zur Untersuchung der Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers wurde ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse weisen aus, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Die textlichen Festsetzungen weisen unter "6.1 Regensammelanlagen/Versickerung" die Versickerung als Regelmaßnahme aus. Die Einleitung von zusätzlichem Regenwasser in die öffentliche Kanalisation ist nur im Ausnahmefall in Form eines Notablaufs aus der Versickerungsanlage vorgesehen.</p> <p>In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem für die Stadtentwässerung zuständigen Eigenbetrieb der Stadt Offenbach (ESO) wurden die Rahmenbedingungen bereits erörtert und die grundsätzliche Machbarkeit der Versickerung als realistisch eingestuft. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird das Entwässerungskonzept konkretisiert und der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.</p>		X	X
	wie vor	20.08.09	<p>BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)</p> <p>Seite 11, Pkt. 6.2</p> <p>Die Leistungsfähigkeit der Pumpstation im nördlichen Grundstücksbereich ist vorab zu überprüfen. Auch hier gilt, wie zuvor beschrieben, dass die vorhandene öffentliche Abwasseranlage bereits ausgelastet ist.</p>			
			<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Da das zusätzliche Niederschlagswasser versickert wird, ist eine Erweiterung der bestehenden Pumpstation nicht erforderlich.</p>			

				Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
wie vor	20.08.09	Seite 11, Pkt. 6.3				
		Hinweis: Im Absatz 1 wird eine dezentrale Versickerung (die nicht erlaubnisfrei möglich ist) des Überlaufwassers aus der Zisterne vorgeschlagen und im Absatz 2, über das Pumpwerk, eine Ableitung an die Rumpenheimer Straße vorgeschlagen, hier liegt ein Widerspruch vor, der klargestellt werden müsste.				
		Abwägungsvorschlag Da das Grundstück in Tieflage unter der umgebenden Geländeoberfläche liegt, wird bei einem Überlaufen der Versickerungsmulden bei Überschreitung der dimensionierten Jährlichkeit das Grundstück unter Wasser gesetzt. Für diesen Fall soll das überlaufende Niederschlagswasser in die Kanalisation abgepumpt werden.		X	X	
wie vor	20.09.09	Allgemein ist festzustellen: Das Grundstück liegt bereits unter der Rückstauenebene, der angrenzenden Straßen und Wege, hierfür sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Entwässerung vorzusehen. Im nördlichen Grundstücksbereich sind eine Hebeanlage sowie ein Fettabscheider vorhanden. Ist, wie in der Planung vorgesehen, eine Nutzungsänderung für das Restaurant und eine neue Gastronomie geplant, sind die Richtlinien für entsprechende Abscheideranlagen zu berücksichtigen. Eine Nutzung des vorhandenen Fettabscheiders, in Verbindung mit dem neuen Restaurant, ist wegen der räumlichen Distanz nicht möglich.				
		Abwägungsvorschlag Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden die Hinweise zur Entwässerung und den Fettabscheideranlagen beachtet.				

c) Einwendungen von Bürgern

Name	Datum des Schreibens	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswirkung auf den Vorentwurf (ankreuzen)		
			Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
Norbert + Renate Förster	17.08.09	<p>am 9. September 2009 wurde im Saal der TSG der Bebauungsplan 131 A für das neue Sportzentrum Bürgel der Öffentlichkeit vorgestellt. Gegen diesen Bebauungsplan erheben wir Einspruch.</p> <p>Der Plan sieht vor, den bisherigen Eingang des Geländes im Norden, nach Süden zu verlegen. Dies führt zur zusätzlichen Lärmbelästigung der Anwohner der anliegenden Siedlung. Das gleiche gilt für die geplante Terrasse des Restaurants. Hierzu ist zu bemerken, dass unnötigerweise zusätzliche Kosten für den Bau entstehen. Man könnte die bestehende Infrastruktur der bestehenden Tennishalle nutzen incl. der Außenwege und müsste lediglich den Eingang für das neue Handballzentrum und die Gaststätte gestalten. D.H. natürlich, dass der Weg vom Parkplatz zum Eingang etwas weiter ist, aber es würde zur Lärminderung beitragen und man kann die bestehenden Wege nutzen, spart also Kosten.</p> <p>Weiterhin wird die Gesamtsituation auf ein Gutachten des Jahres 1979 gestützt. Zu dieser Zeit waren lediglich 4 Tennisplätze angelegt worden, die auf 8 erweitert wurden. Dies 1979 mit der entsprechenden Planung und einer doch etwas dubiosen Anwohnerbefragung. Wir waren damals schon Besitzer dieses Anwesens und mit uns hat niemand bezüglich des zu erwartenden Lärmes gesprochen. Mittlerweile wurden noch zusätzlich Tennisplätze angelegt, so dass gerade im Sommer die Belästigung hoch ist und mitnichten mit einem Gutachten/Aussagen aus dem Jahr 1979 verglichen werden kann. Als Anwohner sind wir bereits jetzt, besonders im Sommer auch zu Nachtzeiten, durch den anliegenden Sportplatz des Sportklubs 07 durch Feierlichkeiten und die dortige Gastronomie Lärmbelästigungen ausgesetzt. Dies war wenn auch schwer bisher noch tolerierbar. Durch die Verlegung des Einganges des neuen Sportzentrums nach Süden wird diese Lärmbelästigung mit Sicherheit musikalische Unterhaltungen auf der Terrasse der Gastronomie und auf den vorgesehenen Parkplätzen nach den Veranstaltungen verstärkt.</p>			

			Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
		Abwägungsvorschlag			
		<p>Der Anregungen, den Zugang zu den Sporthallen und der Gaststätte im Norden des Geländes zu belassen, wird nicht entsprochen.</p> <p>In einer Vielzahl von Planungsvarianten, wurden verschiedene Anordnungen der neuen Sporthalle geprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass die gewählte Variante sowohl den Belangen des Vereins als auch dem Lärmschutz des benachbarten Wohngebietes Rechnung trägt.</p> <p>Die ursprüngliche Planung des Vereins sah die verkehrliche Erschließung noch über die Karolinger Straße vor und die Stellplätze reichten bis Nahe der Grenze des Wohngebietes. Durch die geänderte Anfahrt der Stellplätze ausschließlich vom Mainzer Ring und die Verschiebung der Stellplätze nach Osten auf die Südseite der geplanten Sporthalle wurde eine wesentliche Verbesserung für den Schallschutz erzielt.</p> <p>Ein wichtiges städtebauliches Ziel stellt die gute, schnelle und sichere Erreichbarkeit des Sportzentrums für Radfahrer und Fußgänger von der Ortslage dar. Dies ist mit der vorliegenden Planung gewährleistet. Eine Gemeinbedarfsanlage, wie sie ein Sportzentrum mit seinen wichtigen sozialen, gesundheitlichen und pädagogischen Funktionen darstellt, dagegen von der Ortslage abzuwenden und zum Außenbereich zu öffnen, wäre verfehlt.</p> <p>Auch für die innere Organisation und Kombination der vorhandenen Tennishalle und der geplanten Sporthalle sowie aufgrund der Grundstückssituation, die die notwendige Anzahl von Stellplätzen nur im Bereich des heutigen Sportplatzes zulässt, spricht die gewählte Anordnung und Ausrichtung der Hallen und zwar sowohl aus funktionalen als auch wirtschaftlichen Gründen.</p> <p>Die Annahme, für die Lärmermittlung würden Ergebnisse aus dem Jahre 1979 herangezogen ist unzutreffend.</p> <p>Es wurde ein aktuelles Schallgutachten erstellt. Darin werden die Maßnahmen benannt, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden müssen, um die geltenden Grenz- und Richtwerte einzuhalten.</p> <p>Die Maßnahmen sind unter Pkt. 9 der textlichen Festsetzungen aufgeführt.</p>	X	X	X

	<p>Außerdem ist aufgrund der Anregungen während der Bürgerversammlung am 09.09.2009 jetzt vorgesehen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Stellplätze weiter nach Osten zu verschieben und die Anzahl zu reduzieren, dadurch entfällt laut einer Ergänzungsberechnung zum Schallgutachten auch die zeitliche Begrenzung für einen Teil der Stellplätze nach 22.00 Uhr, - die geplante Zuwegung zum Sportzentrum weiter von der Wohnbebauung abzurücken, - den Eingang zum Sportzentrum und die Terrasse der Gaststätte durch die Anordnung des Baukörpers der Gaststätte zur Wohnbebauung abzuschirmen, - eine tiefere Grünfläche mit dichter Gehölzanpflanzung angrenzend an die Wohnbebauung südlich der geplanten Gymnastikhalle anzulegen und - den Pfaffenpfad ab der Einmündung der Maingaustraße für den KFZ- Verkehr zu sperren. Der Pfaffenpfad wird hierzu zwischen Maingaustraße und den weiter östlich befindlichen Kleingärten südlich des Pfaffenpfades als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung `Rad- Fußweg und Notzufahrt` ausgewiesen. <p>Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt zum Teil direkt durch geänderte Festsetzungen im Bebauungsplan oder, soweit dies nicht durch Festsetzungen regelbar ist, durch Vereinbarungen in einem Städtebaulichen Vertrag.</p> <p>Außerdem soll, vom vorliegenden Planverfahren abgekoppelt, geprüft und mit den Anliegern abgestimmt werden, ob bzw. in welcher Art und welchem Umfang der im Bebauungsplan Nr. 131 entlang der Tennisplätze festgesetzte Lärmschutz im nachhinein realisiert werden kann.</p> <p>Die Lärmthematik gegenüber dem Sportclub 07 ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p>	X	X	X
--	--	---	---	---

			Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
Karl Heinz Schaub	17.09.09	<p>am 9. September 2009 wurde im Saal der TSG der Bebauungsplan 131 A für das neue Sportzentrum Bürgel der Öffentlichkeit vorgestellt. Gegen diesen Bebauungsplan erhebe ich Einspruch.</p> <p>Der Plan missachtet die Rechte der Anwohner. Der Eingang/Ausgang wurde so geplant, dass die Anwohner durch zusätzlichen Lärm belästigt werden. Alle anderen Möglichkeiten, wie z.B. den bisherigen Eingang beizubehalten, oder den Eingang nach Norden zu verlegen, wurden nicht beachtet. Beide Alternativen sind für die Anwohner lärmneutral.</p> <p>Ich finde es unerträglich, dass für die Lärmmessung Ergebnisse aus 1979 herangezogen wurden, die nach meiner täglichen Erfahrung nicht ausreichend sind. Für die Stadt Offenbach mag das vielleicht genügen, ich möchte aber trotzdem darauf hinweisen, dass es in den letzten 30 Jahren erhebliche Fortschritte gegeben hat, die anzuwenden wären.</p>			
		<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Siehe Abwägungsvorschlag zu den Einwendungen von Norbert und Renate Förster</p>			
Hans Günter Deuchert	14.09.09	<p>am 9. September 2009 wurde im Saal der TSG der Bebauungsplan 131 A für das neue Sportzentrum Bürgel der Öffentlichkeit vorgestellt. Gegen diesen Bebauungsplan erhebe ich Einspruch.</p> <p>Der Plan sieht vor, den bisherigen Eingang des Geländes im Norden, nach Süden zu verlegen. Dies führt zur zusätzlichen Lärmbelästigung der Anwohner der anliegenden Siedlung. Das gleiche gilt für die geplante Terrasse des Restaurants. Die Anwohner sind bereits jetzt, besonders im Sommer, zu Nachtzeiten, durch den anliegenden Sportplatz des Sportklubs 07 durch Feierlichkeiten und die dortige Gastronomie Lärmbelästigungen ausgesetzt. Durch die Verlegung des Einganges des Sportzentrums nach Süden wird diese Lärmbelästigung durch lautstarke Siegesbekundungen und entsprechende musikalische Untermalungen auf den vorgesehenen Parkplätzen nach den Veranstaltungen verstärkt.</p>			
		<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Siehe Abwägungsvorschlag zu den Einwendungen von Norbert und Renate Förster</p>			

			Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
Stefan Eckerlein	17.09.09	<p>am Mittwoch, 9. September 2009 fand eine Anhörung statt, in deren Rahmen Einwände der Öffentlichkeit protokolliert wurden. Leider ist vom Unterzeichner derzeit nicht überprüfbar, ob vorgetragene Bedenken korrekt protokolliert wurden und ob damit der Charakter eines Einspruchs gewahrt ist. Daher auf diesem Wege ein ...</p> <p>Offizieller Einspruch:</p> <p><u>Der Unterzeichner samt Familie stimmt einer Bebauung wie vorgetragen nicht zu bzw. drängt auf explizite bauliche Schallschutzmaßnahmen sowie ein schlüssiges Wege- und Parkkonzept, welches Belange benachbarter Anlieger und der Öffentlichkeit berücksichtigt.</u></p> <p>Begründung:</p> <p>Im vorgestellten Plan sind keine baulichen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, welche Lärmbelastung reflektiert, die absehbar von Arealen des Sportkomplexes ausgehen wird. Dies gilt vor allem für Flächen unter freiem Himmel wie Zu- und Abfahrten, Terrassenbewirtschaftung und entlang der Zugangswege.</p> <p>Schallschutz:</p> <p>Weder auf dem zur Diskussion stehenden Areal in Richtung der westlichen Nachbarschaft (Limburger und Weilburger Weg), noch auf dem verbleibenden Grenzverlauf in Richtung Gießener und Marburger Weg sind Maßnahmen zum Schallschutz vorgesehen. Falsch ist auch die Darstellung von Herrn Dillich (sinngemäß):</p> <p>a) Es lägen Einverständniserklärungen der Anlieger/Nachbarn zum Sportbetrieb vor.</p> <p>Falls ja, betrifft dies ausschließlich das in den letzten Jahrzehnten entwickelte Tennis-Areal. Hierzu ist zu bemerken: Es gab offizielle Klagen von Anliegern/Nachbarn gegen den von der Tennisanlage ausgehenden Lärm resultierend aus Spielbetrieb und Bewirtschaftung.</p> <p>Zum anderen: Während der letzten 20 Jahre haben in der Anliegerschaft zahlreiche Eigentümerwechsel stattgefunden. Diese Generation wurde bislang nicht mit zeitgemäßen Vorschlägen zum Schallschutz konfrontiert.</p>			

		<p>Drittens: Ein ursprünglich auf dem Grünstreifen zwischen Tennisplätzen und Wohnsiedlung platziertes „Sportlerheim“ ist seit Jahren bis auf das Fundament niedergebrannt. Seither gibt es weder Sicht- noch Schallschutz auf dieser Grenzfläche, obgleich durch diese „Brand“-Schneise maßgeblich Lärm in das benachbarte Wohngebiet emittiert. (Ein Brandversicherungsausgleich ist übrigens nach Meinung des Unterzeichners bereits seit Jahren erfolgt. Ersatz- oder Nachfolgebebauung fand nicht statt.)</p> <p>b) Falsch ist auch die Darstellung: Es sei ein Erdwall aufgeschüttet und schallschluckend begrünt. Eine solcher Wall existiert– sofern wenigstens rudimentär vorhanden – keinesfalls entlang des gesamten Grenzverlaufes. Das Sportareal liegt tiefer, als das Gartenniveau der Nachbarsiedlung. Dies verleiht aus Richtung des Fußballplatzes lediglich den Anschein einer Aufschüttung. Die Begrünung hat mittlerweile eine Wuchshöhe von 3 bis -5 Metern. Hier hat sich die Natur in ökologisch durchaus wertvoller Weise entfaltet. Gezielte, planvolle, zielorientierte Begrünung ist nicht erkennbar.</p> <p>c) Eine optionale Halle soll Abschirmung (Reflektion) von Schall aus Richtung des TSG-Wirtschaftsbetriebes und des TSG-Parkplatzes in Richtung der Reihenhaussiedlung Maingaustraße bewirken. Allerdings: Es wurden keine Aussagen zum Zeitpunkt einer solchen, optionalen Halle gemacht. Somit ist ein auf dieser Bauungs- und Nutzungsoption basierender Schallschutz nicht absehbar.</p>			
--	--	--	--	--	--

			Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
		<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Siehe Abwägungsvorschlag zu den Einwendungen von Norbert und Renate Förster mit folgenden Ergänzungen:</p> <p>Zu a) Die damaligen Anlieger der Tennisanlage haben sich für einen Verzicht auf Schallschutzmaßnahmen zur Tennisanlage durch einen Schallschutzwall ausgesprochen. Gleichwohl sind im rechtskräftigen Bebauungsplan B131 die Flächen für einen Lärmschutzwall planungsrechtlich festgesetzt. Eine bauliche Umsetzung dieser Festsetzung kann auf der Grundlage des B 131 erfolgen und tangiert nicht das Plangebiet des B 131 A.</p> <p>Zu b) Die damaligen Anlieger der Tennisanlage haben sich für eine Bepflanzung als Sicht- und Schallschutz zwischen den Wohngebäuden und der Tennisanlage ausgesprochen. Diese Bepflanzung wurde umgesetzt und ist heute im Bestand vorhanden.</p> <p>Zu c): Die schalltechnischen Berechnungen des aktuellen Schallgutachtens basieren auf der Annahme, dass die optionale westliche Sporthalle nicht realisiert wird. Damit wurde eine mögliche Lärmabschirmung durch die optionale Halle in den Berechnungen nicht berücksichtigt. Dies führte zu den erheblichen Einschränkungen in der Betriebszeit der Außengastronomie, der Ausdehnung der Parkplätze, den schalltechnischen Anforderungen an die Gebäudeaußenbauteile und Lüftungsanlagen sowie die Schallschleusen in den Gebäudeeingängen. Mit diesen Maßnahmen werden auch ohne die optionale Halle alle geltenden schalltechnischen Grenz- und Richtwerte eingehalten.</p>			

wie vor	17.09.09	<p><u>Wege- und Verkehrsplan (inklusive kind- und jugendgerechte Erreichbarkeit):</u></p> <p>Der vorgestellte Wegeplan (Fußwege- und Zugangsplanungen auf dem TSG-Areal) ist offenbar unverbindlich, (stadt)planerisch unglücklich und von daher nicht allein für Anlieger- bzw. die Nachbarschaft, sondern auf für die Öffentlichkeit inakzeptabel.</p> <p>Um automobilen Verkehr zu vermeiden bzw. sinnvoll zu reduzieren, sollten für Kinder, Jugendliche ausreichend beleuchtete und sichere Zugänge zur Mehrzweckhalle und deren Infrastrukturen geschaffen werden. Und war sowohl aus Richtung Rumpenheim wie auch aus Richtung Bürgel/Ortskern.</p> <p>Der vorgetragene Verkehrsplan und das Parkplatzkonzept (Flächenbedarf für KFZ) sind fragwürdig. Sie bleiben hinter den Möglichkeiten zurück, welche einem nicht nur für die Stadtteile Bürgel und Rumpenheim, sondern für die gesamte Stadt Offenbach bedeutsamen Sportzentrum gebührt.</p> <p>Zusätzlicher Verkehr – infolge offenbachweit auf die TSG-Anlage zentrierten Kegel-, Ball-sport- oder Veranstaltungsbetriebs – sollte via faktisch vorhandene Zuwege aus Richtung Mainzer Ring erfolgen. Parkflächen wären sinnvollerweise auf Arealen zu erschließen, welche vom vorgelegten Bebauungsplan der TSG leider nicht berücksichtigt werden können (also zwischen dem Mainzer Ring und der Vereinsanlage). Eine Verkehrsberuhigung durch Absperrung lediglich der unmittelbar vor dem Sportareal verlaufenden Teilstrecke „Karolingerstraße“ ist weder ausreichend noch sinnvoll. Hieraus resultierende Sackwegelösungen verursachen unnötige Wege und Wendemanöver, erhöhen den Verkehrslärm und die Schadstoffbelastung nicht nur auf dem projektierten Parkareal der TSG. Auch in der Frankenstraße, Maingaustraße und der Karolingerstraße ist die Parkplatzsituation während Spiel- und Trainingszeiten im Umfeld der Fußballfelder und des Bolzplatzes prekär. Verkehrssicherheit ist dort nicht gegeben. Die Straßen sind größtenteils nicht endgültig ausgebaut und tragen einer absehbar erhöhten Frequentierung durch radfahrende oder fußläufige Kinder und Jugendliche keine Rechnung.</p> <p>Die Bebauungsplanung des TSG-Areals sollte zukunftsorientiert mit der Stadtentwicklung und Stadtplanung abgestimmt werden. Hierbei gilt es die Aspekte und Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Diese sollten aber im Sinne einer mittel- und langfristigen der Sportstättenplanung und -entwicklung sowie im Interesse sportlich aktiver oder am Sport interessierter Bürger entwickelt und interpretiert werden. Planungen von Sportstätten, in denen nach 22 Uhr keine Terrassenbewirtschaftung mehr stattfinden soll oder auf deren Parkplätzen nach 22 Uhr keine KFZ-Bewegungen mehr stattfinden sollen sind Notlösungen.</p>			
---------	----------	--	--	--	--

			Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
		Abwägungsvorschlag			
		<p>Die Anregungen werden im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>Die Rad- Fußwegeverbindung vom Pfaffenpfad zum Haupteingang des Sportzentrums wurde im überarbeiteten städtebaulichen Konzept von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt und liegt nun ca. 30 m hinter der westlichsten Wohngebäudefront. Dies wird planungsrechtlich dadurch abgesichert, dass der Bereich zwischen dem neuen Zugang und dem Wohngebiet als intensiv zu begrünende Grünfläche festgesetzt wird.</p> <p>Zur planungsrechtlichen Regelung der Rad- Fußwegverbindung als sicherer Zugang, insbesondere für Kinder und Jugendliche, wird der Pfaffenpfad von der Maingaustraße bis zur Abgrenzung Sportplatz/Kleingartenanlage als Geh- und Radweg ausgewiesen. Zur Umsetzung dieser Vorgabe wird der Pfaffenpfad abgepollert. Eine ausreichende Beleuchtung der geplanten Zuwegung ist auch aus Sicht der Stadt unabdingbar.</p> <p>Die Verkehrsbewegungen zum Sportzentrum wurden zum Mainzer Ring gelegt, damit die westlich angrenzenden Wohngebiete von zusätzlicher Verkehrsbelastung freigehalten werden. Der Parkplatz wurde so geplant, dass eine einfache Befahrbarkeit ohne störende Wendemanöver möglich ist. Für die geplante Sportanlage sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.</p> <p>Eine Einschränkung der Terrassenbewirtschaftung auf 22.00 Uhr entspricht der gängigen Regelung gastronomischer Betriebe innerhalb bebauter Bereiche.</p> <p>Einer Verschiebung der Sportanlage nach Osten bis zum Mainzer Ring stehen der rechtswirksame Bebauungsplan 580 B und der geltende Flächennutzungsplan, die auf dieser Fläche Kleingartenanlagen ausweisen, entgegen. Eine Verschiebung und Ausrichtung des geplanten Sportzentrums zum Mainzer Ring würde eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 580 B und die Verlagerung der dortigen Kleingärten erfordern.</p>	X	X	X

		Den funktionalen, zeitlichen, organisatorischen und kostenmäßigen Nachteilen stehen dieser Lösung keine wesentlichen städtebaulichen Vorteile gegenüber. Es würde vielmehr die Frage aufwerfen, wie die gewonnene Fläche zwischen dem nach Osten verschobenen Sportzentrum und dem Wohngebiet zukünftig wirtschaftlich und städtebaulich sinnvoll genutzt werden könnte. Eine mögliche Lösung, z. B. hier ein Kleinfeld für Fußball zu belassen, wären für die Anlieger eher nachteilig.			
--	--	--	--	--	--

			Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
Bürgerversammlung	09.09.09	Nachfolgend sind die Bedenken und Anregungen aus der Bürgerversammlung thematisch zusammengefasst. Die Bedenken und Anregungen decken sich im Wesentlichen mit den schriftlich vorgebrachten Einwendungen. Insofern wird auch auf die diesbezüglichen Abwägungsvorschläge verwiesen.			
wie vor	09.09.09	Herr Stephan Eckerlein fragt, ob der Lärmschutzwall zur westlich angrenzenden Wohnbebauung nicht aufgestockt bzw. weitergeführt werden soll. Herr Stephan Eckerlein erläutert, dass der Schallschutz durch die vorhandene Bepflanzung nicht vorhanden ist. Die Terrasse rückt deutlich näher als vorher. Er hält das Konzept für nicht stimmig. Herr Werner Emmel bittet zu prüfen, ob der westliche Lärmschutzwall nicht verlängert/ausgebaut werden könnte.			
		Abwägungsvorschlag			
		Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 131 A kein Lärmschutzwall gegenüber der Wohnbebauung erforderlich. Die Anregung, ein Lärmschutzwall oberhalb dieses Bereiches entlang der vorhandenen Tennisplätze herzustellen, betrifft nicht den B-plan 131 A. Ein Lärmschutzwall kann an dieser Stelle aber auf der planungsrechtlichen Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes B 131 umgesetzt werden.			
wie vor	09.09.09	Herr Deuchert fragt, ob im Schallgutachten die Unterschreitung der geltenden Grenz- und Richtwerte um 6 dB als Spitzenwert gelten. Herr Deuchert zweifelt die Machbarkeit an.			
		Abwägungsvorschlag			
		Die Unterschreitung wurde gemäß den gesetzlich geltenden Berechnungsvorgaben als Tagesmittelwert berechnet.			
wie vor	09.09.09	Frau Hartmann, Anlieger am Grünstreifen, fragt, wann die Gymnastikhalle entsteht.			
		Abwägungsvorschlag			
		Der Zeitpunkt zum Bau der westlichen Gymnastikhalle steht noch nicht fest.			

			Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
wie vor	09.09.09	Herr Stephan Eckerlein erläutert, dass er das städtebauliche Konzept für nicht schlüssig halte.			
		<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Für diesen Bereich wurden im Vorfeld mehrere Planungsvarianten entwickelt. Der Bebauungsplan basiert auf der von der Verwaltung favorisierten Variante, die sowohl hinsichtlich der Erschließung, der Anordnung der Gebäude und in Bezug auf die benachbarten Nutzungen für am schlüssigsten und sinnvollsten erachtet wird.</p>			
wie vor	09.09.09	<p>Frau Deuchert fragt, warum der Haupteingang an dieser Stelle sein muss, der Schall gehe direkt Richtung Anlieger.</p> <p>Frau Deuchert erläutert, wenn der Eingang, so weiterhin wäre wie jetzt dargelegt, wären alle zufrieden.</p> <p>Frau Schau fragt warum der Eingang an dieser Stelle sein muss und bittet den Eingang zu verlegen.</p> <p>Herr Stephan Eckerlein fragt, was dagegen spricht die Eingänge nach Osten verlegen.</p> <p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Vor der Erstellung des Bebauungsplanes wurden Gebäude und Nutzungskonzepte für das neue Sportzentrum erarbeitet. Es wurden Gebäudeteile verschoben, Eingangssituationen und Parkplatzsituationen betrachtet. Der neue zentrale Eingang wurde aus der inneren Gebäudestruktur entwickelt und ist auch aus der Sicht der Erschließung und der städtebaulichen Einbindung heraus sinnvoll. Damit wird insbesondere eine gute, schnelle und sichere Erreichbarkeit des Sportzentrums für Radfahrer und Fußgänger von der Ortslage gewährleistet. Eine Gemeinbedarfsanlage, wie sie ein Sportzentrum mit seinen wichtigen sozialen, gesundheitlichen und pädagogischen Funktionen darstellt, dagegen von der Ortslage abzuwenden und zum Außenbereich zu öffnen, wäre verfehlt.</p> <p>Eine grundlegende Veränderung des Gebäude- und Nutzungskonzeptes ist daher nicht geplant.</p>			

			Plan	Textl. Festsetzungen	Begründung / Umweltbericht
wie vor	09.09.09	Herr Werner Emmel bittet, dass es keine Zufahrt vom Pfaffenpfad geben solle.			
		Abwägungsvorschlag Die Zufahrt zum Sportzentrum für KFZ erfolgt am östlichen Gebietsrand vom Mainzer Ring über einen Teilabschnitt des Pfaffenpfads in das Sportzentrum. Über den westlichen Wohngebietsteil des Pfaffenpfades erfolgt keine Zufahrt zum Sportzentrum.			
wie vor	09.09.09	Herr Christian Steller fragt, ob die Grünfläche zwischen Mainzer Ring und dem TSG-Gebäude/Gelände bebaut bzw. bebaubar ist oder nicht.			
		Abwägungsvorschlag Die Erweiterung der Sportanlage nach Osten bis zum Mainzer Ring widerspricht dem Bebauungsplan 580 B Bürgel- Ost/ Mainzer Ring und dem geltenden Flächennutzungsplan. Beide weisen auf dieser Fläche Kleingartenanlagen aus. Außerdem wird den Anforderungen des Sportzentrums auch so genügt. Auf den Abwägungsvorschlag zu den diesbezügl. schriftlichen Einwänden der Nachbarn wird verwiesen.			
wie vor	09.09.09	Herr Stephan Eckerlein fragt, ob der Kindergarten über die Tennisplätze gebaut werden soll und merkt an, das eine Verkehrsinfrastruktur hierfür nicht vorhanden sei. Herr Stephan Eckerlein fragt, ob es Sinn macht, einem Kindergarten nur wenige Außenflächen zuzuordnen. Frau Emmel fragt wieso der Kindergarten und das Restaurant nicht getauscht werden können und fragt, ob der Kindergarten nur für Vereinskinder zugänglich sei, ob dies eine Aufbewahrungsstelle für Sporttreibende in dem Verein ist oder ob dies für alle zugänglich sei. Herr Fraje fragt, ob der Kindergarten eine fiktive Planung sei.			
		Abwägungsvorschlag Der Bebauungsplanentwurf 131 A lässt grundsätzlich den Bau eines Kindergartens zu. Die konkreten Anforderungen, z. B. an Standort, Erschließung, Raum- und Freiflächenkonzept sowie Trägerschaft sind im Rahmen der Objektplanung unter Einbindung der zuständigen Behörden und Fachämter zu prüfen und festzulegen.			