

Anlage 1

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Stadt Offenbach am Main

**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Bereich des Neuen Friedhofs an der Mühlheimer Straße“**

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

Stand: 22.02.2010

Hinweis:

Die eingegangenen Stellungnahmen sind teilweise gekürzt und zusammengefasst wiedergegeben.

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

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgebracht.

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

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Magistrat der Stadt Mülheim am Main, Postfach 1451, 63154 Mülheim am Main
- Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, Postfach 61, 63263 Neu-Isenburg
- Magistrat der Stadt Dreieich, Hauptstraße 15, 63303 Sprendlingen
- Magistrat der Stadt Heusenstamm, Schloßstraße 10, 63150 Heusenstamm
- Magistrat der Stadt Frankfurt, Dez. IV/Stadtplanungsamt, Braubachstraße 15, 60311 Frankfurt a.M.
- Magistrat der Stadt Obertshausen, Postfach 21 46, 63179 Obertshausen

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Magistrat der Stadt Offenbach, Bauaufsichtsamt I/63 – Untere Denkmalschutzbehörde, 63061 Offenbach	10.12.2009	Zu obigem Satzungsentwurf nehmen wir als UDSchB wie folgt Stellung: Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen die Ausweisung des Gebietes gemäß Satzungsentwurf keine Bedenken. 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 Hessen - Abt. Archäologische Denkmalpflege - Außenstelle Darmstadt, Schloß Glockenbau, 64283 Darmstadt kontaktiert werden. Sollte im Rahmen der Bauarbeiten der Verdacht auf archäologische Funde auftreten, sind die zuständigen Denkmalpflegebehörden unverzüglich einzuschalten.	Das Landesamt für Denkmalpflege wurde ebenfalls beteiligt, dessen Anregungen wurden als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dies ist bereits als Hinweis in den Textlichen Festsetzungen enthalten.			
Magistrat der Stadt Offenbach, Feuerwehr I/37, 63061 Offenbach	17.12.2009	Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die folgenden Punkte berücksichtigt werden: 1. Allgemeines 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. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen können wir keine verbindlichen detaillierten Auskünfte über z.B. Zugängen, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie des Löschwasserbedarfs geben. 2. Zugänge, Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr 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 Streckleiter“ sowie für Gebäude mit einer Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster über 8 m über der				

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		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 Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu entnehmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Punkte werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt.			
Magistrat der Stadt Offenbach, Bauaufsichtsamt I/63, 63061 Offenbach	18.12.2009	Gegen den Satzungsentwurf gemäß § 34 BauGB für den „Bereich des neuen Friedhofs an der Mülheimer Straße“ bestehen keine grundsätzlichen Bedenken in bauaufsichtlicher Hinsicht. Wir bitten um genaue Vermaßung der relevanten Flächen und Abstände (wie z.B. der Baufenster). Es fehlen genaue Festlegungen, wo die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach a.M. erforderlichen Stellplätze für den geplanten Blumenladen und das geplante Cafe hergestellt werden sollen. Es sind gemäß Plan nur ein öffentlicher Parkplatz und der Betriebsparkplatz dargestellt.	Die Maße sind bereits in die Planzeichnung eingetragen. Der Stellplatznachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Stellplätze ausreichen, um auch den Neubedarf zu decken.			
Magistrat der Stadt Offenbach, Amt für Umwelt, Energie und Mobilität II/33, 63061 Offenbach	15.12.2009	Untere Naturschutzbehörde / Artenschutz Planzeichnung / Begründung 4. Räumlicher Geltungsbereich <i>Hinweis:</i> Es wird um Prüfung gebeten, ob die Grenze des Plangebiets im Nordwesten so erweitert werden kann, dass der schützenswerte Baumbestand an der Mülheimer Straße entlang des Friedhofs und in Höhe des Parkplatzes mit umfasst wird. Textliche Festsetzung 8.3 Erhaltung von Bäumen <i>Ergänzend ist in die textliche Festsetzung aufzunehmen:</i> Während der Bauarbeiten finden die DIN-Vorschriften zum Baumschutz Anwendung. <i>Hinweis:</i> Die Baumreihe an der Mülheimer Straße soll ebenfalls gem. der Erhaltungsvorschrift des § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt werden, um eine dauerhafte Sicherung des aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Baumbestandes zu erzielen. Dies entspricht der Empfehlung im Fachbeitrag Eingriffs-Ausgleichsplanung. 9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich <i>Die textliche Festsetzung zum Ausgleich ist überholt und neu zu fassen.</i>	Die Baumreihe befindet sich auf städtischem Grundstück, für die Erhaltung ist somit die Stadt Offenbach selbst zuständig. Ansonsten steht die Baumreihe in keinem sachlichen Zusammenhang zu den Inhalten der Satzung. Die Festsetzung wird daher als nicht notwendig erachtet. Die Hinweise in den Textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. s. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Energie und Mobilität zu „4. Räumlicher Geltungsbereich“.		X	

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Zum Ausgleich für die Errichtung des Blumenladens werden im Geltungsbereich der Satzung 13 Bäume gem. Ausgleichsplan A 1 und 21 Bäume gem. Ausgleichsplan A 2 auf dem weiteren Friedhofsareal gepflanzt. Deren Art und Güte wird im Fachbeitrag genannt. Für die Errichtung des Cafés und mögliche bauliche Erweiterungen entsteht ein Biotopwertdefizit von 16.495 Punkten. Der Ausgleich wird durch die Zuordnung einer Fläche von 1.300 qm auf dem Grundstück Gem. Bürgel, Flur 2, Nr. 111 Maßnahme erbracht. Die frühere Ackerfläche wurde bereits in Grünland umgewandelt. Sie ist zur Funktionssicherung in Abstimmung mit der uNB dauerhaft zu pflegen.</p> <p>10. Artenschutz Die Ergänzung der textlichen Festsetzung um eine in der Begründung (Ziff. 15.3) vorgeschlagene Formulierung zum geeigneten Eingriffszeitpunkt wird unterstützt. Dabei ist allerdings zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme nicht mehr das Hessische Naturschutzgesetz gilt, sondern das Bundesnaturschutzgesetz Anwendung findet. Demgemäß ist auf § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG Bezug zu nehmen, das den eingriffsfreien Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. definiert. <i>Zusätzlich ist in die textliche Festsetzung die Formulierung in Ziff 15.3. zu den Fledermausquartieren aufzunehmen:</i> Zum Ausgleich des Verlusts potenzieller Fledermausquartiere wird beim Neubau der geplanten Gebäude auf eine fledermausfreundliche Ausgestaltung der Fassaden geachtet, indem Spaltenquartiere z. B. hinter Dachüberständen oder hinter Fenstersimsen angelegt werden.</p> <p>Begründung 1.-3. Zweck, Ziel, Verfahren Gegen die Einbeziehung des Plangebiets in den baurechtlichen Innenbereich bestehen keine Bedenken.</p> <p>14. Naturschutzrechtliche Betrachtung/14.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich <i>Hinweis:</i> Die beiden Punkte sind überholt und müssen auf Grundlage des letzten Standes des Fachbeitrags Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung vom November 2009 neu gefasst werden. Dabei sind insbesondere die Neuberechneten jeweiligen Biotopwertpunkte der Eingriffe zu bilanzieren und die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend zuzuordnen. <i>Zusammenfassend:</i></p>	<p>Die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung wurden in diesem Punkt überarbeitet und auf den aktuellen Stand gebracht. Nach § 4a (3) BauGB wurde eine erneute, auf die von der Änderung bzw. Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkte Einholung von Stellungnahmen durchgeführt.</p> <p>Die Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Energie und Mobilität zur Änderung und Ergänzung der Textlichen Festsetzungen und der Begründung in diesem Punkt findet sich im Anschluss.</p> <p>Die Hinweise in den Textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert.</p> <p>Die Hinweise in den Textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung wurden in diesem Punkt überarbeitet und auf den aktuellen Stand gebracht. Nach § 4a (3) BauGB wurde eine erneute, auf die von der Änderung bzw. Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkte Einholung von Stellungnahmen durchgeführt.</p> <p>Die Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Energie und Mobili-</p>		X	X
					X	
					X	X

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Wir stimmen der Einschätzung zu, dass der Eingriff mit den Maßnahmen der aktuellen Fassung des Fachbeitrags ausgeglichen ist.</i></p> <p>Klimaschutz und Energie Textliche Festsetzung 7. Nutzung erneuerbarer Energien <i>Änderungswünsche bzgl. der textlichen Festsetzung:</i> <i>Ergänzend ist in die textliche Festsetzung aufzunehmen:</i> Im Vorfeld eines konkreten Bauvorhabens ist vom Bauherren ein Energiekonzept vorzulegen und mit dem Amt für Umwelt, Energie und Mobilität abzusprechen.</p> <p>Immissionsschutz Textliche Festsetzungen Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Altlasten Textliche Festsetzungen Es sind keine Altlasten bekannt. Daher bestehen keine Bedenken.</p> <p>Gewässerschutz und Lagerung wassergefährdender Stoffe B. Wasserrechtliche Satzung Das auf den Dachflächen anfallende Wasser ist – wie in den textlichen Festsetzungen festgehalten – in Zisternen zum Zwecke der Bewässerung zu sammeln. Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>tät zur Änderung und Ergänzung der Textlichen Festsetzungen und der Begründung in diesem Punkt findet sich im Anschluss.</p> <p>Eine derartige Festsetzung ist gemäß § 9 BauGB nicht möglich. Der Hinweis wird aber zur Kenntnis genommen und an den ESO weitergeleitet.</p>			
Magistrat der Stadt Offenbach, Amt für Umwelt, Energie und Mobilität II/33, 63061 Offenbach	03.02.2010 (Stellungnahme nach Ergänzung der Textlichen Festsetzungen und Begründung)	<p>Untere Naturschutzbehörde / Artenschutz Planzeichnung / Begründung 4. Räumlicher Geltungsbereich <i>[unverändert zu Stellungnahme vom 15.12.2009]</i></p> <p>Textliche Festsetzung 8.3 Erhaltung von Bäumen <i>Ergänzend in die neue textliche Festsetzung ist aufzunehmen:</i> An den in der Planzeichnung dargestellten 13 Standorten sind Bäume als festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im Satzungsbereich anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. <i>[Rest ist unverändert zu Stellungnahme vom 15.12.2009]</i></p> <p>9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich</p>	Die Textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.		X	

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Der naturschutzrechtliche Ausgleich wurde auf die aktuelle Fassung des Fachbeitrag Eingriffs-Ausgleichsplanung abgestimmt. Wir stimmen der neuen textlichen Festsetzung in allen Punkten zu.</i></p> <p><i>Ergänzend in die neue textliche Festsetzung zur Ausgleichsmaßnahme auf einer externen Fläche im Mainbogen ist mit aufzunehmen: Die frühere Ackerfläche wurde bereits in Grünland umgewandelt. Sie ist zur Funktionssicherung in Abstimmung mit der uNB dauerhaft zu pflegen.</i></p> <p>10. Artenschutz <i>[unverändert zu Stellungnahme vom 15.12.2009]</i></p> <p>Begründung 14. Naturschutzrechtliche Betrachtung/14.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich/14.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung <i>Wir stimmen der Einschätzung zu, dass der Eingriff mit den Maßnahmen der aktuellen Fassung des Fachbeitrags ausgeglichen ist und stimmen somit auch der neuen textlichen Festsetzung in allen Punkten zu.</i></p> <p>15.3 Artenschutzrechtliche Prüfung <i>Hinweis zur neuen Gesetzeslage: Siehe Textliche Festsetzung, Punkt 10.</i></p> <p>Klimaschutz und Energie Textliche Festsetzung 7. Nutzung erneuerbarer Energien <i>[unverändert zu Stellungnahme vom 15.12.2009]</i></p>	<p>Die Textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird um den Hinweis auf die zutreffenden Maßgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatschG ergänzt.</p>		X	X

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Magistrat der Stadt Offenbach, Amt f. Arbeitsförderung, Statistik und Wahlen II/81, 63061 Offenbach
- Magistrat der Stadt Offenbach, Referat Frauenbüro I/18, 63061 Offenbach
- Magistrat der Stadt Offenbach, Ausländerbeirat Geschäftsstelle VI/00.1, 63061 Offenbach
- Magistrat der Stadt Offenbach, Stadtschulamt IV/40, 63061 Offenbach

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz E.V. Arbeitskreis Rodgau & Dreieich Klaus Fiedler, Am Hinterberg 23, 63073 Offenbach	24.11.2009	<p>Die HGON, vertreten durch den Unterzeichner, Klaus Fiedler, gibt zu dem Satzungsentwurf folgende Stellungnahme ab: Die HGON kann dem Satzungsentwurf nur bedingt zustimmen, d. h. konkret, dass u. E. auf dem Gelände des Neuen Friedhofs weder ein Blumenladen noch ein Café einzurichten sind!</p> <p><u>Begründung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Grundsätzlich ist für uns in keiner Weise nachvollziehbar, warum auf einem Friedhof ein Blumenladen und ein Café eingerichtet werden sollen. In Bezug auf den Neuen Friedhof/neue Satzung ist festzuhalten, dass auf der gegenüberliegenden Seite der Mühlheimer Straße sich sowohl ein Café als auch ein Blumenladen befinden! Seit Jahrzehnten wird der Blumenladen auf der Mühlheimer Straße von den Friedhofsbesuchern genutzt; durch die Ampelanlage ist ebenfalls eine sichere Überquerung der Mühlheimer Straße gegeben! Für uns macht es keinen Sinn, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowohl bzgl. eines Cafés als auch eines weiteren Blumenladens eine völlig überflüssige Konkurrenzsituation geschaffen wird. Für die Errichtung eines Blumenladens und des Cafés müssen 8 dicke und landschaftsprägende Bäume auf dem Friedhofgelände gefällt werden; dies lehnen wir ab. Die Entnahme von Bäumen, um die vorhandenen Gebäude zu erweitern und den gegebenen Erfordernissen anzupassen, können wir sehr wohl akzeptieren! <p><u>Fazit:</u> Der Satzungsentwurf für den Neuen Friedhof ist u. E. dahin gehend zu ändern, dass der Bau eines Blumenladens als auch eines Cafés ersatzlos zu streichen sind! Sollte dies nicht möglich sein, so lehnen wir den vorgelegten Satzungsentwurf ab.</p>	<p>In diesem Punkt wurden der ESO bzw. die Städtischen Friedhöfe Offenbach um Stellungnahme gebeten, die auszugswweise wie folgt lautet:</p> <p>„[...] Der HGON e.V. begründet seine ablehnende Haltung in Bezug auf die Errichtung eines Blumenladens und eines Cafés unter 1., 2. & 3.:</p> <p>Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sei ein Cafe und ein Blumenladen, der von Friedhofsbesuchern genutzt wird, bereits vorhanden. Die Errichtung sowohl eines Cafés, als auch eines Blumenladens würden eine „völlig überflüssige Konkurrenzsituation“ schaffen.</p> <p>Aus unserer Sicht ist das bloße Vorhandensein eines Cafés und eines Blumenladens keine hinreichende Begründung, um das Vorhaben abzulehnen. Auch sehen wir das Entstehen einer „überflüssigen“ Konkurrenzsituation nicht. Zumal wir alle ortsansässigen Blumengeschäfte zu unserem Vorhaben befragt und eingebunden haben. Für jeden besteht die Möglichkeit, das Ladenlokal anzumieten. So wurde bereits Interesse an der Anmietung des Ladenlokals von einem Blumengeschäft aus unmittelbarer Nähe geäußert.</p> <p>[...] Es ist ausgesprochen sinnvoll, einen Blumenladen an der ausgewiesenen Stelle zu errichten, da wir so einem ungenutzten, auffälligen Gebäude eine neue Nutzung zuführen können.</p> <p>Dieser wird in Kombination mit dem Cafe die Attraktivität und das Erscheinungsbild des Neuen Friedhofs entscheidend verbessern.</p> <p>Auch müssen diese Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept der Friedhofsentwicklung gesehen werden:</p> <p>Hinterbliebene erwarten ein Angebot, aus dem sie bedarfsgerecht und individuell wählen können. Dieses Angebot wird zunehmend auch von privaten Bestattungsunternehmen erbracht. Diese treten zunehmend mit eigenen, modernen Trauerhallen sowie innovativen Dienstleistungen in Konkurrenz zu kommunal betriebenen Friedhöfen. Um in dieser Konkurrenzsituation im kommunalen Bereich bestehen zu können ist es notwendig, eine Trauerbegleitung anzubieten, die die Errichtung eines „Trauerzentrums“ einschließt.</p> <p>Auch mit Blick auf die Einnahmesituation der Städtischen Friedhöfe sind engagierte Maßnahmen erforderlich. Diese Vorhaben sind in einer Projektgruppe „Trauerbegleitung“, besetzt mit Vertretern der Kirchen, Bestattungsunternehmen, der Hospiz und der Politik, abgestimmt und werden dort sehr positiv bewertet.</p> <p>Darüber hinaus haben wir auch von Besuchern und Hinter-</p>			

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>bliebenen die Anregung erhalten, durch ein Cafe und einen Blumenladen die Infrastruktur des Neuen Friedhofs zu verbessern. Da die Vorhaben bereits in der Presse vorgestellt wurden, können wir zudem von einer ausgesprochen positiven Bürgerresonanz berichten. Aus diesen Berichten kam deutlich hervor, dass ein geöffnetes Blumengeschäft einen Eindruck von Sicherheit bietet, da der Friedhofseingang ständig in Beobachtung ist und die Besucher des Friedhofs wissen, dass sich dort jemand aufhält, der auch mal als Ansprechpartner vor Ort dienen kann. [...]</p> <p>Aus den von uns dargelegten Gründen, muss dem Fazit des HGON e.V. widersprochen werden. Wir sehen die Errichtung eines Blumenladens und ggf. später dem Bau eines Cafes als wichtige Komponenten einer notwendigen Friedhofsentwicklung, mit der eine Weiterentwicklung der Dienstleistungspalette der Städtischen Friedhöfe Offenbach am Main stattfindet, mit der auf die Wünsche der Angehörigen reagiert wird.</p> <p>Der Bereich um das Haupttor des Neuen Friedhofs soll attraktiv gestaltet werden!"</p> <p>Die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung wurden in dem Punkt naturschutzrechtlicher Eingriff/Ausleich überarbeitet und auf den aktuellen Stand gebracht. Demnach werden als Ausgleich für die bei Realisierung der Planung entfallenden 8 Bäume 13 neue im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens angepflanzt. Dadurch wird der Charakter der Grünfläche erhalten und – aufgrund der höheren Anzahl – sogar gestärkt. Zusätzlich werden 21 Bäume auf dem übrigen Friedhofsgelände angepflanzt und eine Ausgleichsfläche im Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen aktiviert. Diese Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (s. Stellungnahme hierzu)</p> <p>Nach § 4a (3) BauGB wurde hierzu eine erneute, auf die von der Änderung bzw. Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkte Einholung von Stellungnahmen durchgeführt. Dabei wurde auch der HGON erneut um Stellungnahme gebeten, hat davon aber keinen Gebrauch gemacht.</p>			
Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach, Markwaldstr. 11, 63073 Offenbach	18.11.2009	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.	Die Belange des Handwerks werden nicht beeinträchtigt. Widersprüche seitens Dritter liegen nicht vor.			

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Glockenbau, 64283 Darmstadt	25.11.2009	<p>Aus dem Umfeld des Bebauungsplans sind archäologische Fundstellen bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege gibt daher folgende rechtlichen Hinweise und Auflagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. 2. Unsere Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung.) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. 3. Wir bitten, die Hinweise 1 und 2 im Text des B-Planes rechtlich festzusetzen. <p>Im Übrigen werden gegen den vorgesehenen Bebauungsplan von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.</p>	Die bereits in der Satzung vorhandenen Hinweise werden entsprechend ergänzt.		X	
Fraport AG, Abt. APF, Flughafen, 60547 Frankfurt	01.12.2009	<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 Fluglärmschutzgesetz durch die Rechtsverordnung vom 5.08.1977 (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 Siedlungsbeschränkungsereichs, innerhalb dessen die Ausweisung neuer Wohngebiete 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>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
Kreisausschuss des Hochtau-	17.12.2009	Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die				

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
nuskreises, Amt für den ländlichen Raum (FB 60.10), Postfach 19 41, 61289 Bad Homburg v.d. Höhe		<p>öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Stadtgebiet Offenbach vertreten. Hierin sind die Aufgaben der Landschaftspflege enthalten.</p> <p>Der bereits seit den 30' er Jahren bestehende Neue Friedhof liegt in der Gemarkung Bürgel, zwischen der B 43 Mühlheimer Straße und der südlich gelegenen Bahntrasse im Bereich des Stadtteils Waldheim. Gemäß vorgelegter Begründung, handelt es sich offensichtlich derzeit planungsrechtlich um Außenbereichsfläche. Mit der Satzung gem. § 34 (4) 3 BauGB, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Modernisierung des Friedhofs zur nachhaltigen Bestandssicherung dieser wichtigen Infrastruktureinrichtung geschaffen werden.</p> <p>Der vorgelegten Begründung und den textlichen Festsetzungen ist zu entnehmen, dass für den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Geltungsbereich der Satzung 13 Bäume festgesetzt und im übrigen Friedhofsbereich weitere 40 standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Gemäß Ziffer 14.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 13.514 Biotopwertpunkten, die nicht durch Maßnahmen im engeren Umfeld ausgeglichen werden können. Auf Seite 26 ist hierzu ausgeführt, dass für die verbleibende Differenz an Biotopwertpunkten „geeignete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Friedhofareals in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Offenbach vorzunehmen“ sind. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Friedhofareals, wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB aber noch nicht genannt.</p> <p>Im den Planunterlagen beigelegten <i>Fachbeitrag Eingriffs- und Ausgleichplanung</i>, wird unter Ziffer 4, auf Seite 7, hierauf Bezug genommen. Im Gegensatz zu der Begründung, ist hier aber als Ausgleich nicht von geeigneten Maßnahmen außerhalb des Friedhofareals die Rede. Der Fachbeitrag geht von einer Ausgleichszahlung in Höhe von 35 Cent pro Wertpunkten aus. die zu entrichten ist. Ich bitte hierzu um Überprüfung und Erläuterung.</p> <p>Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft ist in dem Zusammenhang zu fordern, dass für das bestehende Ausgleichsdefizit keine externe Ausgleichsmaßnahmenplanung auf landwirtschaftlicher Fläche herangezogen wird. Die in Offenbach verbliebene landwirtschaftliche Fläche, sollte nachhaltig für die landwirtschaftliche Produktion gesichert und damit der weitere Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche, auch für Ausgleichsmaßnahmen gestoppt werden. Insoweit ist die Abgeltung des rechnerischen Ausgleichsdefizites, durch Einrichtung einer monetären Ausgleichszahlung zu befürworten.</p> <p>Gemäß § 3 (2) BauGB bitte ich um Mitteilung des Abwä-</p>	Die Punkte zur Eingriffs-Ausgleichs-Rechnung wurden in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung überarbeitet und neu gefasst. Nach § 4a (3) BauGB wurde eine erneute, auf die von der Änderung bzw. Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkte Einholung von Stellungnahmen durchgeführt. Dabei wurde auch der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Amt für den ländlichen Raum, beteiligt. Die neue Stellungnahme findet sich im Anschluss an diese.		X	X

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		gungsergebnisses.				
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Amt für den ländlichen Raum (FB 60.10), Postfach 19 41, 61289 Bad Homburg v.d. Höhe	03.02.2010 (Stellungnahme nach Ergänzung der Textlichen Festsetzungen und Begründung)	<p>Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Stadtgebiet Offenbach vertreten. Hierin sind die Aufgaben der Landespfl ege enthalten. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:</p> <p>Zu dem Entwurf der Satzung hatte ich mich zuletzt im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Stellungnahme vom 17.12.2009 geäußert. Aufgrund des erfolgten Beteiligungsverfahrens wurde der Entwurf der Satzung geändert und ergänzt. Die textlichen Änderungen betreffen dabei die Festsetzungen mit den Ziffern A-8.2 "Anpflanzen von Bäumen" auf dem Gelände des Neuen Friedhofes und C-9 "Naturschutzrechtlicher Ausgleich". In der Begründung wurde das Kapitel 14 "Naturschutzrechtliche Betrachtung" geändert bzw. ergänzt.</p> <p>Mit der Änderung bzw. Ergänzung ist die vorgesehene externe Ausgleichsmaßnahme konkretisiert. Die externe Ausgleichsmaßnahme liegt in der Gemarkung Bürgel, Flur 2, Flurstück Nr. 111 im Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich sieht hier die Umwandlung einer Ackerfläche zu Grünland vor. Gemäß Begründung ist die Fläche bereits im Rahmen einer Überkompensation einer Ausgleichsmaßnahme für den „Verbindungsweg Bieber" mit einer Überkompensation von 1.800 m² hergestellt worden. Für die Kompensation der Eingriffe werden daher 1.300 m² im Sinne des „Ökokontos" aktiviert.</p> <p>Das Gesamtgrundstück wird bereits von einem landwirtschaftlichen Betrieb entsprechend als Grünlandfläche bewirtschaftet. Die Fläche liegt gem. Entwicklungskarte zum Landschaftsplan im Biotopverbundsystem.</p> <p>Aufgrund der geänderten und ergänzten Teile des Satzungsentwurfs, werden nach den öffentlichen Belangen der Landwirtschaft keine weiteren Anregungen und Bedenken zu dem vorgelegten Satzungsentwurf gem. § 34 (4) 3 BauGB für den „Bereich des Neuen Friedhofs an der Mühlheimer Straße" vorgebracht.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
Deutsche Telekom AG, T-Com, Postfach 5000, 65756 Eschborn	15.12.2009	<p>Wir bedanken uns für die Zusendung des Satzungsentwurfs. Am Rande des Plangebiets befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG (s. Anl.). Wir bitten um rechtzeitige Rückmeldung sofern diese Anlagen von der Umsetzung Ihrer Maßnahme tangiert werden und z.B. geschützt werden müssen.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Gegen den Satzungsentwurf erheben wir keine Einwände.</p>	Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Telekommunikationsanlage von der Umsetzung der Maßnahme berührt wird.			

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Regierungspräsident Darmstadt, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt	18.12.2009	<p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass die o.g. Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach.</p> <p>Bezüglich der von der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu vertretenden Belange nehme ich zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung:</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 werden, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort derzeit 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: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S.1753).</p> <p>Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.</p> <p>Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114,60327 Frankfurt, gebeten.</p> <p>Auf die Nr. 6 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998 - Az.: VII a 51 - 61 a 02/07 - 9/98 - (Staatsanzeiger 31/1998, S. 2326) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies findet sich bereits als Hinweis unter Punkt 10. in den textlichen Festsetzungen.</p>			
Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt	10.12.2009	<p>Zu der vorgelegten Planung werden seitens des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.</p> <p>Die Stadt Offenbach beabsichtigt, den neuen Friedhof an der Mühlheimer Straße nachhaltig in seinem Bestand zu sichern.</p> <p>Um Planungsrecht für die beabsichtigten Neu- und Umnut-</p>				

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>zungen zu schaffen, stellt die Stadt nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine Ergänzungssatzung auf.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als "Grünflächen - Friedhöfe" dargestellt. Die nun per Satzungsentwurf ausgewiesenen Flächen sind bereits mit einer Trauerhalle, einem Krematorium und Funktionsgebäuden bebaut. Neu hinzu kommen sollen ein Café und ein Blumenladen im Bereich zwischen Friedhofseingang und Trauerhalle. Die vorgelegte Planung, im nördlichen Bereich des Neuen Friedhofs öffentliche Stellflächen und Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Friedhofsgebäude auszuweisen sowie das bestehende, durch einen Steinmetz genutzte Gebäude als Gewerbegebiet auszuweisen, betrachten wir aufgrund des funktionalen Zusammenhangs mit der Kategorie „Grünflächen - Friedhöfe“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Aus diesem Grund wird die Fläche ebenso als „Grünfläche - Friedhof“ im Regionalen Flächennutzungsplan beibehalten.</p> <p>Aus landschaftsplanerischer und umweltschutzfachlicher Sicht werden die folgenden Anregungen und Hinweise vorgebracht: Der Vorhabenträger verneint das Vorliegen der Voraussetzungen zur Durchführung einer UVP. Wir gehen davon aus, dass das Krematorium nach BImSchG geprüft wird.</p>	Das Krematorium ist bereits im Bestand vorhanden und genehmigt.			
Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, Am Wasserwerk 1, 63110 Rodgau	16.12.2009	<p>Gegen die o.a. Planung bestehen unsererseits keine Einwände.</p> <p>Im angegebenen Bereich befinden sich keine Versorgungsanlagen des ZWO.</p> <p>Wir möchten aber darauf hinweisen, dass bei der Bauplanung in Abstimmung mit der EVO auch die anstehenden Druckverhältnisse an unseren Trinkwasserübergabeschächten, von denen aus das Wasser ins örtliche Versorgungsnetz eingespeist wird, zu beachten sind.</p> <p>Richtwerte liefert das DVGW Arbeitsblatt 400-Teil 1.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
Eigenbetrieb Stadt Offenbach a.M. (ESO), Daimlerstraße 8, 63071 Offenbach	15.12.2009	<p>Gegen den oben genannten Entwurf bestehen seitens des ESO - Entwässerung - keine Bedenken.</p> <p>Alle Flächen sind im Generalentwässerungsplan berücksichtigt und die Abwassermengen mit der Kläranlage Frankfurt abgestimmt.</p>	Die Textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden in Bezug auf die Eingriffs-Ausgleichs-Rechnung überarbeitet und neu gefasst. Nach § 4a (3) BauGB wurde eine erneute, auf die von der Änderung bzw. Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkte Einholung von Stellungnahmen durchgeführt. Dabei wurde auch der ESO beteiligt. Die neue Stellungnahme findet sich im Anschluss an diese.			
Eigenbetrieb Stadt Offenbach a.M. (ESO), Daimlerstraße 8, 63071 Offenbach	11.02.2010 (Stellungnahme nach Ergänzung)	<p>Am 20.01.2010 wurde uns die überarbeitete Eingriffs-Ausgleichsberechnung zum Bebauungsplan „Neuer Friedhof“ präsentiert.</p> <p>Seitens des ESO Eigenbetrieb bestehen keine Anmerkungen</p>				

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	der Textlichen Festsetzungen und Begründung)	oder Bedenken gegen diese Berechnung.				

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach
- Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV), Postfach 1480, 65719 Hofheim
- Verband Hessischer Fischer e.V., Rheinstraße 36, 65185 Wiesbaden
- Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt
- DB Services Immobilien GmbH, Camberger Straße 10, 60327
- E.ON - Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte Service Leistungen, Eisenbahnlängsweg 2a, 31275 Lehrte
- Wehrbereichsverwaltung West, Außenstelle Wiesbaden, Postfach 5902, 65049 Wiesbaden
- transpower Stromübertragungs GmbH, Betriebszentrum Lehrte, Leitungen, Vor dem Nordwald 14, 31275 Lehrte
- Deutsche Flugsicherung GmbH, Am DFS-Campus 10, 63225 Langen
- Handwerkskammer Rhein-Main, Hauptverwaltung Darmstadt, Hindenburgstraße 1, 64295 Darmstadt
- Industrie- und Handelskammer Offenbach, Postfach 10 08 53, 63008 Offenbach
- Polizeipräsidium Offenbach am Main, Geleitsstr. 124, 63067 Offenbach
- Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Rhein-Main, Hauptstraße 119, 65760 Eschborn
- RWE Transportnetz Strom GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Asset Management (n1-AM), Solmstr. 40, 60486 Frankfurt