

Anlage 1

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zur

Teilaufhebung d. Bebauungsplans Nr. 126

„Einkaufszentrum Bieber-West“

Stand: 02.08.2010

Hinweis:

Die eingegangenen Stellungnahmen sind teilweise gekürzt und zusammengefasst wiedergegeben.

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

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Magistrat der Stadt Heusenstamm, Schloßstraße 10, 63150 Heusenstamm
- Magistrat der Stadt Mühlheim, Postfach 14 51, 63165 Mühlheim
- Magistrat der Stadt Dreieich, Hauptstraße 15, 63303 Dreieich
- Magistrat der Stadt Obertshausen, Postfach 21 46, 63179 Obertshausen
- Magistrat der Stadt Frankfurt, Dez. IV/Stadtplanungsamt, Kurt-Schuhmacher-Str. 10, 60311 Frankfurt a.M.

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Magistrat der Stadt Offenbach, Amt für Umwelt, Energie und Mobilität II/33, 63061 Offenbach am Main	09.06.2010	<p>Untere Naturschutzbehörde / Artenschutz Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 126 werden keine erheblichen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft erwartet.</p> <p>Entgegen des Abwägungsvorschlages zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden sind wir nach wie vor der Auffassung, dass durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 126 ein wichtiges planerisches Steuerungsinstrument aufgehoben wird. In einem Bebauungsplanänderungsverfahren hätten Grünzüge und Straßenbäume wirksam festgesetzt und dauerhaft erhalten werden können.</p> <p>Klimaschutz und Energie Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 126 wird ein wichtiges Steuerungsinstrument aufgehoben. Mit einem Bebauungsplanänderungsverfahren hätte eine energieeffiziente Bauweise festgesetzt werden können, die über den gesetzlichen Standard hinaus geht.</p> <p>Die mit dem Aufhebungsverfahren angestrebte Beurteilung von neuen Bauvorhaben durch § 34 BauGB ist nicht ausreichend weiter gehende energetische Standards in Offenbach zu etablieren.</p> <p>Immissionsschutz / Altlasten / Bodenschutz Die Maßnahmen zur Begrenzung der Auswirkungen laut Kap. 7 in der Begründung zum Planentwurf sind ausreichend und bei zukünftigen Bauvorhaben im Bereich der Flurstücke 1108/1, 1108/2, 1109/1 und 1109/3 umzusetzen. Weitere Auswirkungen auf die Lufthygiene bzw. den Boden sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten.</p> <p>Gewässerschutz und Lagerung wassergefährdender Stoffe Keine Bedenken.</p>	<p>Der bestehende Bebauungsplan übt derzeit keine Steuerungsfunktion für die weitere Nutzung des Grundstücks aus, da für eine den Festsetzungen entsprechende Nutzung (Kirche) von der Kirchengemeinde kein Bedarf mehr gesehen wird.</p> <p>Die Festsetzungen behindern somit eine sinnvolle Nutzung der „Baulücke“. Daher wird eine Teilaufhebung betrieben. Konkrete Planungsabsichten, als Grundlage für eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung, liegen nicht vor.</p> <p>Für eine Angebotsplanung, die sich wiederum hinderlich bzw. unpassend für eine an sich sinnvolle Entwicklung herausstellen könnte, wird z. Zt. ebenfalls kein Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB gesehen. Der südlich gelegene Grünzug verbleibt im Geltungsbereich des B126, eine Vorgartenzone leitet sich gemäß § 34 BauGB aus der Umgebung ab. Die Anpflanzung und Pflege von Straßenbäumen unterliegt der Selbstbindung der Stadt.</p> <p>Die Möglichkeiten, im Bebauungsplan energieeffiziente Bauweisen festzusetzen, sind leider (noch) äußerst begrenzt. Hierfür sind in erster Linie andere Regelwerke (z. B. EnEV 2009, EEWärmeG) maßgeblich, die auch ohne Bebauungsplan anzuwenden sind.</p> <p>Im Übrigen wird auf den diesbezüglichen Abwägungsvorschlag zum Vorverfahren verwiesen.</p>			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Magistrat der Stadt Offenbach, Bauaufsichtsamt I/63, 63061 Offenbach am Main
- Magistrat der Stadt Offenbach, Amt für Arbeitsförderung, Statistik und Wahlen II/81, 63061 Offenbach am Main

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Glockenbau, 64283 Darmstadt	11.05.2010	Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen seitens unserer Abteilung keine Bedenken. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 16.01.2010, zu der sich keine Änderungen ergeben haben.	In der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege aus der frühzeitigen Beteiligung steht ergänzend: „Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder deren Unteren Denkmalschutzbehörden unverzüglich anzuzeigen.“ Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.“ Da es sich bei dem vorliegenden Verfahren um die Teilaufhebung eines Bebauungsplans handelt, mit der bestehende Festsetzungen außer Kraft gesetzt werden, können aus der Logik des Verfahrens heraus keine neuen Festsetzungen getroffen werden. Es ist daher nicht möglich einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen. Der Hinweis wird jedoch an das Bauaufsichtsamt weitergeleitet.			
Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main GmbH, Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt	31.05.2010	Zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main keine Bedenken. Der Planbereich ist im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ dargestellt. Wir weisen darauf hin, dass die gesamte Planfläche im derzeit gültigen Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt liegt. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 126 richtet sich die Beurteilung zukünftiger Bebauung nach dem § 34 BauGB. Auf die Bauverbote nach § 5 Fluglärmschutzgesetz im künftigen Lärmschutzbereich wird ergänzend hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
Fraport AG, Abt. APF Flughafen, 60547 Frankfurt	21.05.2010	Zu o.a. Bauleitplanung, mit der im Wege einer Teilaufhebung des Bebauungsplans die Zulassung von Wohnbebauung ermöglicht werden soll, nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen das in Frage stehende Planungsgebiet bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegerbarkeit und der Hindernisfreiheit des Flughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da es sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt. Das Planungsgebiet berührt zwar nicht den Lärmschutzbereich, der durch die Verordnung über die Festsetzung des				

		<p>Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 05.08.1977 (BGBl 1977 Teil I Seite 1532) festgelegt wurde, es befindet sich jedoch innerhalb des im Regionalplan Südhessen vom 01.09.2004 (StAnz 2004, 2937) ausgewiesenen, den Flughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereichs, innerhalb dessen die Ausweisung neuer Wohngebiete nicht zulässig ist.</p> <p>Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass es im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses vom 18.12.2007 zum Ausbau des Flughafens Frankfurt Main zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten des Flughafens Frankfurt bzw. ihrer Nutzungsintensität kommen wird, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen werden.</p>	<p>Bei dem Verfahren handelt es sich um die Teilaufhebung eines bestehenden Bebauungsplans. Eine Festsetzung neuer Wohngebiete ist nicht vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			
Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt	21.06.2010	<p>Zur Teilaufhebung habe ich unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Die gesamte Fläche liegt im, nach dem Regionalplan Südhessen 2000, ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsbereich des Frankfurter Flughafens.</p> <p>Aus 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 Frankfurt zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken zu der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 126 „Einkaufszentrum Bieber-West“.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde findet sich weiter oben.</p>			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, Senefeldstraße 162, 63069 Offenbach am Main
- Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach
- Polizeipräsidium Offenbach am Main, Gleitsstraße 124, 63067 Offenbach am Main
- Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt
- Rhein-Main Verkehrsverbund (RMV), Postfach 1480, 65719 Hofheim
- E.ON – Netz GmbH Betriebszentrum Lehrte Service Leistungen, Eisenbahnlängsweg 2a, 31275 Lehrte
- Deutsche Telekom AG, Postfach 5000, 65756 Eschborn
- Verband Hessischer Fischer e.V., Rheinstraße 36, 65185 Wiesbaden
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Asset Management (N1-AM), Solmsstraße 40, 60486 Frankfurt

Bürger	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Adolf Heller, Am Hinterberg 17, 63073 Offenbach	01.06.2010	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes ermöglicht die Erweiterung der Kindertagesstätte Bieber-West. Sollte es zu dieser Baumaßnahme kommen, würde sie in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Gebäude Am Hinterberg 21 erweitert werden.</p> <p>Da der Betrieb von Kindertagesstätten mit starkem Lärm verbunden ist, bitte ich Sie in diesem Bereich Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.</p>	<p>Kindertagesstätten sind in Wohngebieten allgemein zulässig und gehören, wie z.B. Kinderspielplätze, zur infrastrukturellen Grundausstattung jedes Wohngebietes. Trotzdem ist auch bei der Neuerrichtung bzw. Erweiterung solcher Einrichtungen das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten, so dass solche Vorhaben ggf. unzulässig sind, wenn sie zu unzumutbaren Belästigungen führen. Dieses Gebot gilt auch nach Aufhebung des B-Plans.</p> <p>Die städtische Kita 10 befindet sich in ca. 70 m Entfernung zum Wohnhaus Am Hinterberg 21, die privat betriebene Kita des Vereins „Tagträume e.V.“ liegt etwa 60 m entfernt. Konkrete Absichten zur baulichen Erweiterung einer der beiden Kitas sind derzeit nicht bekannt.</p>			