

Anlage 5

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

**Auswertung der Stellungnahmen der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden**
aus der Offenlage des

Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 618 C

(S. 1-14)

und

**Auswertung der Stellungnahmen der
Öffentlichkeit (Nachbarn)**
aus der eingeschränkten Beteiligung des

Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 618 C

(S. 15)

Stand: 6.2.2012

Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

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

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Stadt Mülheim am Main

Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Stadt Offenbach, Feuerwehr Abteilung Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz	05.03.2010	<p>Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die folgenden Punkte berücksichtigt werden:</p> <p>1) Zugänge, Zufahrten, und Aufstellflächen für die Feuerwehr</p> <p>Grundsätzlich ist jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen so zu bauen, dass Personen in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen vom Freien aus gerettet werden können.</p> <p>Der erste Rettungsweg wird baulich sicher gestellt. Der zweite Rettungsweg wird entweder baulich oder durch Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt. Die Rettungsgeräte der Feuerwehr sind die vierteiligen Steckleitern, für Gebäude mit einer Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster von bis zu 8m über Geländeoberfläche und die Drehleiter für höhere Gebäude. Damit Rettungs- und Löschgeräte sowie Hubrettungsfahrzeuge, Löschfahrzeuge sicher eingesetzt werden, müssen die erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen. Diese Flächen sind Feuerwehruzugänge, -zufahrten, -aufstellflächen und –bewegungsflächen. Um eine vierstellige Steckleiter als Rettungsgerät in Stellung bringen zu können, ist ein gradliniger ebenerdiger Zu- oder Durchgang von mindestens 1,25m Breite mit einer lichten Höhe von mindestens 2m erforderlich. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilbereichen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, können Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen verlangt werden. Diese werden immer dann erforderlich zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt. Zudem sind Aufstell- und Bewegungsflächen erforderlich. Die grundlegenden Anforderungen sind der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu entnehmen.</p> <p>Die vorgenannte Forderung betrifft hauptsächlich die Bebauung zwischen Lupinenweg und Ginsterweg.</p>	<p>Die positive Stellungnahme wird begrüßt.</p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden bezüglich der dargestellten Sachverhalte zur Planung bereits Vorabstimmungen mit der Feuerwehr geführt. Die entsprechenden brandschutztechnischen Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung wurde als Bestandteil der erfolgten technischen Erschließung des Baugebiets durchgeführt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>2) Löschwasserversorgung Die Löschwasserversorgung ist wie unter Punkt 6.2.1 der Begründung vom 11.01.2010 angegeben, herzustellen. Einzelheiten hierzu sind dem DVGW-Regelwerk: Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu entnehmen.</p>				
Stadt Offenbach, Bauaufsichtsamt	18.06.2010	<p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 318 C bestehen keine grundsätzlichen Bedenken in bauaufsichtlicher Hinsicht.</p> <p>Es wird um genaue Vermaßung der relevanten Flächen und Abstände (wie z.B. der Baufenster und Flächen für GA/St) gebeten.</p> <p>Eventuell erforderliche Baulasten sollten vor Antragstellung eingetragen werden, ansonsten sind keine Freistellungsverfahren nach § 56 HBO möglich.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung steht.</p> <p>Wir bitten um Klarstellung des Punktes 2.2 3 der Textfestsetzungen. Hier besteht ein Widerspruch. Sind Carports zulässig oder nicht?</p> <p>Bei Punkt 2.2.6 der Textfestsetzungen bitten wir um genaue Definition des Begriffs „Wohngebäude“. Sind hiermit Einfamilienwohnhäuser gemeint? Wir weisen daraufhin, dass gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze erforderlich sind und für Mehrfamilienhäuser 1 Stellplatz je Wohneinheit.</p> <p>Hinweis zu Punkt 1.5 (abweichende Bauweise): Auf der Grundstücksgrenze stehende Wände sind als Brandwände auszuführen (außer es besteht ein Abstand von mind. 5 m zu anderen möglichen</p>	<p>Die positive Stellungnahme wird begrüßt.</p> <p>In der Planzeichnung wurde die Vermaßung detailliert.</p> <p>Dies erfolgt entsprechend bei Bedarf, stellt aber keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar.</p> <p>Die Verwirklichung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen wird mit dem Bebauungsplan sichergestellt.</p> <p>Carports sind unzulässig; der Fehler wurde berichtigt.</p> <p>Die Festsetzung ist entfallen. . Die Festsetzung ist entfallen.</p>	X		X

Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Gebäuden				
Stadt Offenbach, Bauaufsichtsamt - Untere Denkmalschutzbehörde-	8.03.2010	Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen die Ausweisung des Gebietes gemäß Bebauungsplan keine Bedenken. In dem Gebiet gibt es keine Gebäude oder baulichen Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Es sind auch keine direkten Erkenntnisse bekannt, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern schließen lassen. Um hier Sicherheit zu erhalten, sollte das Landesamt für Denkmalpflege Hesse-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.	Die positive Stellungnahme wird begrüßt. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt (s. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.			
Stadt Offenbach, Amt für Umwelt, Energie und Mobilität - Untere Naturschutzbehörde-	10.03.2010	<u>Untere Naturschutzbehörde/ Artenschutz</u> Anregungen bzgl. der Begründung: In der Vorbemerkung auf S.3, letzter Satz sowie im Abschnitt 7 Natur- und artenschutzrechtliche Belange auf S. 17, 1. Satz, heißt es: „Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist aber gemäß §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB grundsätzlich nicht erforderlich, da potenzielle Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 618A“Waldheim Süd, südlicher Teil“ zulässig waren“. Das selektive Zitieren des Gesetzes könnte den Fehlschluss nahelegen, dass der gesetzlich geforderte Ausgleich im Rahmen des zugrundeliegenden B-Plans nicht stattgefunden habe. Zwecks Vermeidung von Irritationen wäre es zweckmäßig, (stattdessen oder zumindest ergänzend) auf den §1a Abs. 3 Satz 1 BauGB Bezug zu nehmen. An den beiden genannten Stellen ist zu formulieren: „Gem. §1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des	In der Begründung wurden die Textpassagen an den benannten Stellen zur Verdeutlichung bzw., zur Vermeidung von Missverständnissen wie folgt geändert: „Gem. §1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz bereits im zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 618A „Waldheim Süd, südlicher Teil“ berücksichtigt.“			X

Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Naturhaushalts entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz bereits im zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 618A „Waldheim Süd, südlicher Teil“ berücksichtigt.“ Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird das Vorkommen folgender Arten festgestellt: Haubenlerche (<i>Galerida cristata</i>), Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) und Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>). Weitere besonders oder streng geschützte Arten, auf deren Erhaltungszustand das Vorhaben negative Auswirkungen entfalten könnte, sind nach eigener Kenntnis der örtlichen Verhältnisse nicht zu erwarten. Den Aussagen des Gutachters zu den Rahmenbedingungen für die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme für den Zugriff auf die beiden streng geschützten Eidechsenarten Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) und Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>) ist zu folgen. Anregungen bzgl. der Textfestsetzung - als 3. Satz wird angefügt: "Vor der Umsiedlung der lokalen Populationen der beiden streng geschützten Eidechsenarten wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine fachlich fundierte Konzeption mit geeigneten dauerhaften Ersatzflächen erstellt."</p> <p><u>Klimaschutz und Energie</u> Es bestehen keine Bedenken. Anregungen bzgl. der Begründung: Auf Seite 22 heißt es: Mit dem Bauherrenmodell wird ein nachhaltiges, innovatives Energiekonzept verfolgt, das im Wesentlichen folgende Elemente umfasst: Im weiteren Text werden Ausführungen zu Wärmedämmung, Heizung, Lüftung, Warmwasser und Haushaltsstrom gemacht. Es ist wünschenswert, dass innovative Energiekonzepte nicht nur für einen eingeschränkten Teilbereich festgesetzt werden, sondern für das gesamte Plangebiet verbindlich erarbeitet werden.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis Nr. 1.3 in den Textfestsetzung wird wie folgt ergänzt: <i>"Vor der Umsiedlung der lokalen Populationen der beiden streng geschützten Eidechsenarten wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine fachlich fundierte Konzeption mit geeigneten dauerhaften Ersatzflächen erstellt."</i></p> <p>Die positive Stellungnahme wird begrüßt. Der Bereich Bauherrenmodell ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p> <p>Die positive Stellungnahme zu den Themen Immissionsschutz, Altlasten und Gewässerschutz etc. wird begrüßt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>		X	

Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Die gemäß schalltechnischer Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereiche I, II, III und IV und die dazu erforderlichen Schalldämmmaße für die Außenbauteile sind in der Begründung zum B-Plan bzw. auch in Punkt 7 der textlichen Festsetzungen zum B-Plan ausreichend berücksichtigt. Weitere Ergänzungen/ Hinweise sind nicht erforderlich.</p> <p><u>Altlasten</u> Es bestehen keine Bedenken. Die Änderungen gegenüber der Version 618A berühren die Bodenschutzbelange nicht, daher sind keine weiteren Empfehlungen erforderlich.</p> <p><u>Gewässerschutz und Lagerung wassergefährdender Stoffe</u> Es bestehen keine Bedenken.</p>				

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Stadt Offenbach, Ausländerbeirat

Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Externe Behörden / Sonstige TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Fraport AG	01.03.2010	<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 Bauschutzbereichs gemäß §12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereichs (HIB) gemäß §18b LuftVG liegt.</p> <p>Im Übrigen liegt es weder im Lärmschutzbereich, der gemäß § 14 Fluglärmschutzgesetz 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 Siedlungsbeschränkungsbereich, innerhalb dessen die Ausweisung neuer Wohngebiete nicht zulässig ist</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses vom 18.12.2007 zum Ausbau des Flughafen Frankfurt Main zu Veränderungen in den An- und Abflugrouten des Flughafens Frankfurt bzw. ihrer Nutzungsidentität kommen wird, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen werden.</p>	Die positive Stellungnahme wird begrüßt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.			
Hessen-Forst, Forstamt Langen	17.03.2010	<p>Nach Prüfung des Bebauungsplanentwurfs wird darauf hingewiesen, dass im Süden des Plangebiets durch den Bau der Verkehrsflächen (Kreisel) Waldflächen auf dem Grundstück Gemarkung Bügel, Flur 15, Flurstück 8/1, Flächengröße ca. 320 m² in Anspruch genommen werden.</p> <p>Die Fläche ist Teil der Waldabteilung 130- Eigentümer ist die Stadt Offenbach.</p> <p>Für die Entlassung der Fläche aus dem Waldverband ist ein forstrechtliches Rodungsverfahren nach § 11 des Hess. Fachgesetzes erforderlich. Als Ausgleich für die Waldinanspruchnahme hat entweder eine Ersatzaufforstung oder die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe zu erfolgen. Der Antrag auf Rodung und Waldumwandlung kann beim Liegenschaftsamt der Stadt Offenbach oder beim</p>	<p>Die benannte Fläche wurde bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 618 A "Waldheim Süd, südlicher Teil" überplant und als öffentliche Straßenverkehrsfläche der Stadt Offenbach hergestellt und gewidmet.</p> <p>Die Entlassung der Fläche aus dem Waldverband ist mittlerweile erfolgt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Externe Behörden / Sonstige TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Forstamt Langen eingereicht werden. Im Übrigen bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf aus forstrechtlichen und forstfachlichen Gründen keine Bedenken und Anregungen				
Industrie- und Handelskammer Offenbach	18.03.2010	Die grundsätzlichen Zielrichtungen der Entwicklung eines attraktiven Wohngebiets werden begrüßt.	Die positive Stellungnahme wird begrüßt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.			
Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach am Main	16.02.2010	Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der Handwerk 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 positive Stellungnahme wird begrüßt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.			
Kreisausschuss für den Hoch- taunuskreis- Amt für den ländlichen Raum	15.03.2010	Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Stadtgebiet Offenbach vertreten. Hierin sind die Aufgaben der Landespflege enthalten. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht: (...) Ein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich ist grundsätzlich nicht erforderlich, da potentielle Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 618 „Waldheim-Süd, südlicher Teil“ möglich waren. Andererseits ergeben sich gem. Ziffer 7 „Natur- und arten schutzrechtliche Belange“ aktualisierte Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Sachverhalten. Demnach hat die Räumung und mehrjährige Brache des Plangebietes, auf den sandigen und klimatisch begünstigten Böden ein Lebensraum für wärmeliebende Arten und Artengruppen entwickeln lassen. Dies gilt insbesondere für die Zaun- und Mauereidechse sowie der Brutnachweis der in Hessen nur selten vorkommenden Hauslerchen. Aus diesem Grund soll bereits jetzt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche	Die positive Stellungnahme wird begrüßt. Sofern im Rahmen des Verfahrens zur artenschutzrechtlichen Befreiung Sachverhalte eintreten, die öffentliche Belange der Landwirtschaft / Feldflur berühren, erfolgt eine Einbindung des Kreisausschusses für den Hochtaunuskreis- Amt für den ländlichen Raum. Ebenso erfolgt die Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.			

Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Externe Behörden / Sonstige TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Ausnahme beantragt werden, wobei bei vollständiger Umsetzung der Bebauung eine Umsiedlung der Arten auf externe Kompensationsflächen zwingend erforderlich wird. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahmen gem. BNatSchG sollen dabei im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, beantragt und umgesetzt werden. Eine abschließende Bewertung, ob durch die artenschutzrechtliche Befreiung mit externer Kompensationsfläche ggf. öffentliche Belange der Landwirtschaft / Feldflur berührt werden, ist somit derzeit nicht möglich. Ich bitte daher zu gegebener Zeit um entsprechende Abstimmung mit meiner Behörde. Zu der eigentlichen bauleitplanerischen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 618 A der Stadt Offenbach werden ansonsten nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft keine Anregungen vorgebracht. Gemäß § 3 (2) BauGB wird um Mitteilung des Abwägungsergebnisses gebeten.</p>				
Vodafone D2 GmbH	11.03.2010	<p>Die Vodafone D2 GmbH betreibt im Gebiet des Bebauungsplanes eine Richtfunkstrecke. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung von öffentlichen Telekommunikationsdienstleistungen und Vermeidung von Störungen von Richtfunkstrecken Kräne und Masten, die zur Durchführung von Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet aufgestellt werden, nicht höher als 25 Meter über Grund sein dürfen.</p>	<p>Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen und in der Begründung erläutert: <i>"In einem Bereich zwischen Ginsterweg und Tulpenweg dürfen zur Sicherstellung von öffentlichen Telekommunikationsdienstleistungen und Vermeidung von Störungen von Richtfunkstrecken Kräne und Masten, die zur Durchführung von Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet aufgestellt werden, eine Höhe von 25 m nicht überschreiten"</i></p>		X	X
Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach	12.03.2010	<p>Gegen die o.a. Planung bestehen keine Einwände. Im angegebenen Bereich befinden sich keine Versorgungsanlagen des ZWO. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauplanung die anstehenden Druckverhältnisse an unseren Trinkwasserübergabeschächten, von denen aus das Wasser ins örtliche Versorgungsnetz eingespeist wird, zu beachten sind. Richtwerte liefert das DVGW Arbeitsblatt 400-Teil 1. Im Bauplanentwurf wird unter Punkt 6.</p>	<p>Die positive Stellungnahme wird begrüßt. Die Druckverhältnisse werden im Rahmen der Baugenehmigungsplanung beachtet. Die Darstellung der Wasserrechte in der Begründung wurde aktualisiert. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>			X

Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Externe Behörden / Sonstige TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Wasserversorgung, 6.1.1 „Derzeitige Situation“ auf Wasserrechte des ZWO aus dem Jahr 1993 verwiesen. Seit 2008 fördert der ZWO aber auf Grundlage neuer, leicht gekürzter Wasserrechte. Bezüglich der Versorgungssicherheit der Stadt Offenbach sind daraus aber keine Änderungen abzuleiten.				
Landesamt für Denkmalpflege Hessen	26.02.2010	Gegen die Maßnahmen werden von Seiten der Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. 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 der Unteren Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.“ Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege des Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.	Die positive Stellungnahme wird begrüßt. Es wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen und in der Begründung erläutert: <i>„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.“</i>		X	X
NRM – Netzdienste Rhein- Main GmbH	15.03.2010	Wir bestätigen den Eingang des o.g. Schreibens und teilen Ihnen mit, dass die o.g. Gashochdruckleitungen und Armaturen der Gas-Union GmbH vom Bebauungsplan betroffen sind. Die Gastrasse verläuft entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplanes in der Kastanienstraße, d.h. zwischen dem Grünstreifen mit öffentlichen Stellplätzen und der Straße. Die Trasse der Gasleitung können Sie in dem angezeigten Planungsbereich nachrichtlich aus unseren beigefügten Plänen ersehen. Die genaue Lage der Gasfernleitung und des Begleitkabels kann nur durch Suchschlitze in Handschachtung unter unserer Aufsicht ermittelt werden. Die Gasfernleitung ist mit einem 6 m breiten, dinglich gesicherten Schutzstreifen (3 m beiderseits der Rohrachse) ausgewiesen. Der Schutzstreifen ist nach den Vorschriften für Gas- Hochdruckleitungen von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende sowie leistungsgefährdende Einwirkung darstellen, freizuhalten.	Die vorhandene Gasleitung und der Trassenverlauf sind bekannt und in der Planzeichnung dargestellt. Die Erfordernisse wurden bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt. Darüber hinaus sind aufgrund der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans keine Eingriffe in diesem Bereich erforderlich. Gleichwohl wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung erläutert: <i>„Baumpflanzungen in der Kastanienstraße sind nur außerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung (3 m beiderseits der Rohrachse) zulässig Alle mit Eingriffen in den Boden verbundenen Arbeiten in diesem Bereich sind vorab dem leitungsträger NRM - Netzdienste Rhein-Main GmbH anzuzeigen.“</i> Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.		X	X

Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Externe Behörden / Sonstige TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Der Schutzstreifen muss zur Ausübung der Leitungswartung sowie Durchführung eventueller Prüf- und/ oder Reparaturarbeiten an der Gasleitung und/ oder dem Fernmelde- und Messkabel zu jeder Zeit zugänglich sein. Die Regeldeckung (Erdüberdeckung) der Gasleitung beträgt 1,0 m. Ein Erdauf- bzw. -abtrag im Schutzstreifenbereich ist nicht gestattet. Das Befahren des unbefestigten Schutzstreifens mit schweren Baufahrzeugen ist ohne vorherige Sicherung (z.B. mit Baggermatratzen) nicht gestattet. Materiallagerungen (Aushub, Sand, Kies, Steine etc.) sind im Schutzstreifen der Gasfernleitung auch während der Bauzeit nicht gestattet. Die geplanten Baumpflanzungen in der Kastanienstraße sind außerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung anzupflanzen.</p> <p>Beachten Sie bitte, dass uns geplante Arbeiten im 6 m breiten dinglich gesicherten Schutzstreifen der Gashochdruckleitung (3 m beiderseits der Rohrachse) rechtzeitig vorher angezeigt werden müssen und nur unter unserer Aufsicht (gegebenenfalls Handschachtung) ausgeführt werden dürfen.</p> <p>Beigefügte Anlagen: Lagepläne der Gashochdruckleitung und Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen.</p>				
Regierungspräsidium Darmstadt	30.03.2010	<p>Aus <u>regionalplanerischer Sicht</u> besteht kein Bedenken.</p> <p>Da von dem Vorhaben keine vorhandenen oder geplanten Natur-bzw. Landschaftsschutzgebiete berührt werden, wird hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen.</p> <p>Bezüglich der von der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu vertretenden Belange wird zur vorliegende Planung wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes der</p>	<p>Die positive Stellungnahme zu regionalplanerischen und naturschutzrechtlichen Aspekten wird begrüßt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p> <p>Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung erläutert:</p>		X	X

Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Externe Behörden / Sonstige TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Mühlheim (StAnz. 48/1985 S. 2182). Die entsprechenden Verbote sind zu beachten. Weitere Hinweise bezüglich der Wasserversorgung sind in der Begründung zum Bebauungsplan N. 618 C in der 1. Änderung des Bebauungsplans 618 A „Waldheim Süd südlicher Teil“ aufgenommen und eingehalten.</p> <p><u>Bodenschutz Ost</u> Im Bereich des Plangebiets sind keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt. Im Altflächenkataster sind einige Altstandorte erfasst, zu denen hinsichtlich etwaiger Bodenverunreinigungen keine Informationen vorliegen. Generell können jedoch auf Grund der Vornutzung evtl. vorhandene schadstoffbelastende Bodenbereiche, die bodenschutzrechtlich, abfallrechtlich oder für den Arbeitsschutz bei Bauarbeiten relevant sein können, nicht ausgeschlossen werden. Allgemeine Hinweise: Der Träger der Bauleitplanung hat die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753) zu beachten: Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß §4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>	<p>"Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Mühlheim (StAnz. 48/1985 S. 2182). Die entsprechenden Verbote sind zu beachten."</p> <p>Die positive Stellungnahme zu Altlasten wird begrüßt. Im Rahmen der erfolgten Erschließung ergaben sich ebenfalls keine Erkenntnisse, die auf das Vorhandensein von Altlasten schließen lassen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Externe Behörden / Sonstige TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>Kommunales Abwasser</u> Hinsichtlich der nicht ausreichenden hydraulischen Kapazitäten der vorhandenen Kanäle (insbesondere in der Kastanienstraße) kann die Entwässerung des Baugebiets möglicherweise nur durch die Erweiterung der vorhandenen Kanalisation sichergestellt werden. Sollen die vorhandenen Kanäle weiter genutzt werden, ist der Bau zusätzlicher Abwasserleitungen erforderlich.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Gegen die geplante Ausweisung von schutzbedürftiger Bebauung, allgemeines Wohngebiet (WA) in unmittelbarem Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Frankfurt-Hanau, (Fern- und S-Bahnlinie) und des Straßenverkehrs westlich der Eichenallee bestehen von Seiten des Lärmschutzes Bedenken. Aus Sicht der Behörde führen die beabsichtigten Planungen, zu einer Konfliktsituation (eingeschränkte Wohn- und Lebensqualität) des Plangebietes durch die erheblichen Schienen- und Straßenverkehrslärmimmissionen. Mit den Planunterlagen wurde zur Beurteilung der Schallimmissionssituation im Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung der FIRU GfI-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Bericht-Nr. P09-060/1, vom Januar vorgelegt. Wie sowohl aus der vorgelegten Schalltechnischen Untersuchung als auch der Begründung des Bebauungsplans hervorgeht, ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht nur während der Tageszeit, bis 10dB(A) sondern auch während der Nachtzeit, bis 10dB(A), erheblich überschritten werden. Eine Überschreitung des Beurteilungspegels/</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplans geht für den Geltungsbereich gegenüber den hier bisher zulässigen baulichen Nutzungen keine wesentliche Intensivierung der Nutzung einher. Insofern ist die Kapazität und Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation ausreichend. Aussagen der Begründung zu erforderlichen Kanalisationsneubauten sind der Begründung des zu ändernden Bebauungsplans entnommen und nehmen Bezug auf den nördlichen Gebietsteil des im Bereich zwischen der Straße "An den Linden" und der Bahnlinie, der sich nicht im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung befindet. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Schallausbreitungskarten in der schalltechnischen Untersuchung (Bericht P09-060/1 vom Januar 2010) stellen die Gesamtverkehrslärmeinwirkungen durch Straßenverkehr, Schienenverkehr und Flugverkehr dar. In den Schallausbreitungskarten sind die zu erwartenden Gesamtverkehrslärmeinwirkungen jeweils für den ungünstigsten Fall - ohne die schallabschirmende Wirkung der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Gebäude - dargestellt. Verkehrslärmeinwirkungen von 65 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) in der Nacht und damit Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um 10 dB(A) treten nur in einem schmalen Streifen entlang der Eichenallee bis zu einem Abstand von 10 m zur Straßenachse auf (nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans). Schallpegeländerungen von 10 dB(A) werden näherungsweise als Verdoppelung bzw. Halbierung der Lautstärke empfunden (vgl. Hoffmann/von Lüpke/Maue: 0 Dezibel + 0 Dezibel = 3 Dezibel - Einführung in die Grundbegriffe und die quantitative Erfassung des Lärms, 8. Aufl. Berlin 2003; S. 92). Nach den im Internet veröffentlichten Karten des</p>			

Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Externe Behörden / Sonstige TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Orientierungswertes um 3 dB(A) bedeutet bereits eine Verdopplung der Lärmimmissionen. Ein ungestörter Schlaf ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern bereits ab einem Beurteilungspegel von über 45dB(A), wie auch DIN 18005 angegeben, nicht mehr möglich. Der Gutachter hält Maßnahmen zum Schallschutz für erforderlich und schlägt die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vor. Aus hiesiger Sicht sind aktive Schallschutzmaßnahmen vorrangig vor den passiven Maßnahmen umzusetzen. Es ist zu untersuchen, ob die bereits im Bebauungsplan 618 A festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen zu optimieren sind. Die vorgeschlagenen passiven Maßnahmen bringen nicht den notwendigen Schallschutz bzw. tragen zu erheblichen Abstrichen hinsichtlich Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern, eingeschränkter Aufenthalt im Freien) bei.</p>	<p>Regionalen Dialogforums (http://www.laermkarten.de/dialogforum/index.php) betragen die Fluglärmwirkungen im Plangebiet sowohl im Nullfall 2005 als auch im Planfall 2020 53 dB(A) am Tag und 46 dB(A) in der Nacht. Die Fluglärmwirkungen lassen sich durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wände, Wälle) nicht mindern. Da bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht möglich ist, sind unabhängig von den Straßen- und Schienenverkehrslärmwirkungen allein wegen der bestehenden Fluglärmwirkungen im Nachtzeitraum im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahme erforderlich. Entsprechender passiver Schallschutz ist im Bebauungsplan festgesetzt. Am Tag wird im Geltungsbereichs des Bebauungsplans selbst unter Berücksichtigung des Fluglärmpegels von 53 dB(A) der Orientierungswert des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag eingehalten oder nur geringfügig um weniger als 1 dB(A) überschritten. Aufenthalt und Kommunikation im Freien sind hier nicht eingeschränkt. Deutliche Überschreitungen des Orientierungswerts um mehr als 5 dB(A) sind nur im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Eichenallee zu erwarten. Dieser Bereich ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs.</p> <p>Sonstige Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Amt für Straßen- und Verkehrswesen
- DB Services Immobilien GmbH
- E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte
- Eisenbahn-Bundesamt
- Handwerkskammer Rhein-Main
- Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main
- Polizeipräsidium Südosthessen
- Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH

Auswertung der Stellungnahmen aus der eingeschränkten Beteiligung

Die eingeschränkte Beteiligung erfolgte aufgrund des geplanten Verzichtes auf den Wendehammer am Ende des Veilchenweges und der Verlegung des angrenzenden, privaten Müllplatzes
(siehe Anlage 6)

Öffentlichkeit (Nachbarn)	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Ulrike und Robert Wingert Lichtenplattenweg 26 Offenbach	16.5.2011	Bezüglich der geplanten Verlagerung des Müllplatzes im Veilchenweg wird Widerspruch eingelegt. Eine Müllsammelstelle und Müllabfuhrfahrzeuge gegenüber dem eigenen Grundstück entsprechen nicht dem Anspruch, der an ein gehobenes Wohngebiet mit entsprechend hohen Grundstückspreisen zu stellen ist. Eine Verlagerung z.B. in die Kastanienstraße wird vorgeschlagen.	Der Anregung wird insoweit gefolgt, als im Entwurf des Bebauungsplans 618 C/1 die Standorte der Müllplätze nicht mehr festgesetzt sind. Auf die Festsetzung kann verzichtet werden, da üblicherweise die Mülltonnen nach der Freiflächenplanung zweckmäßig vor dem Gebäude in der Nähe der Verkehrsfläche untergebracht werden.	X		
Sabine Borchert Pommernstraße 33 Offenbach	16.5.2011	Es wird das Einverständnis mit dem Entfall des Wendehammers im Veilchenweg mitgeteilt. Allerdings wird angeregt, den Müllplatz im westlichen Teil des Veilchenweges am bisherigen Standort zu belassen (Nähe Grünzug) und nicht weiter nach Osten zu verlagern, um mögliche Geruchsbelästigungen insbesondere im Sommer zu verhindern.	Der Anregung wird insoweit gefolgt, als im Entwurf des Bebauungsplans 618 C/1 die Standorte der Müllplätze nicht mehr festgesetzt sind. Auf die Festsetzung kann verzichtet werden, da üblicherweise die Mülltonnen nach der Freiflächenplanung zweckmäßig vor dem Gebäude in der Nähe der Verkehrsfläche untergebracht werden.	X		

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- OPG – Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH