

Anlage 3

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/1

Stand: 4.4.2012

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage

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

Keine Anregungen, Bedenken, Hinweise seitens Nachbargemeinden eingegangen.

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Stadt Offenbach, Bauaufsichtsamt - Untere Denkmalschutzbehörde-	14.03.2012	<p>Verweis auf die bisherige Stellungnahme im Verfahren (nachstehend angefügt).</p> <p><i>Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen die Ausweisung des Gebietes gemäß Bebauungsplan keine Bedenken.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Sollte im Rahmen der Bauarbeiten der Verdacht auf archäologische Funde auftreten, sind die zuständigen Denkmalpflegebehörden unverzüglich einzuschalten.</i></p>	Die positive Stellungnahme wird begrüßt. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt. Der Umgang bei Funden von Bodendenkmälern ist unter Pkt. 1.6 der Hinweise unter den textl. Festsetzungen geregelt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.			
Stadt Offenbach, Jugendamt - Jugendplanung	20.03.2012	Die auf der Grundlage einer früheren Stellungnahme für den Bau einer Kindertageseinrichtung im Bereich des Bebauungsgebiets vorgehaltene Gemeinbedarfsfläche liegt aufgrund der Teilung außerhalb des Geltungsbereichs. Ungeachtet dessen wird auf den nach wie vor bestehenden Zusatzbedarf an Kindertagesbetreuung, insbesondere auch durch den 2013 eintretenden Rechtsanspruch auf Tagesbetreuung für Kinder unter drei Jahre, hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannte Kindertageseinrichtung ist nach wie vor auf der bezeichneten Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes geplant und kann dort auch umgesetzt werden, sobald der für diesen Bereich im Aufstellungsverfahren befindliche B- plan 618 B rechtskräftig bzw. planreif ist. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.			

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Stadt Offenbach, Amt für Umwelt, Energie und Mobilität	27.03.2012	<p><u>Artenschutz</u> Es bestehen keine Bedenken. Mit Blick auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen sollte in den Festsetzungen, Abschnitt C Nr. 1.3 auf die Nennung der Haubenlerche verzichtet werden.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Klimaschutz</u> Es bestehen keine Bedenken. Ein Energie- und Mobilitätskonzept als Bestandteil des Bebauungsplans wäre zu begrüßen.</p> <p><u>Altlasten</u> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Gewässerschutz / Lagerung wassergefährdender Stoffe</u> Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet wird auf die damit verbundenen Auflagen, insbesondere die Untersagung von Erdwärmenutzung hingewiesen.</p>	<p>In den Hinweisen zum Bebauungsplan erfolgt in Nr. 1.3 (Artenschutz) die angeregte Änderung. Da es sich um die Änderung eines Hinweises und nicht einer Festsetzung handelt ist ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich.</p> <p>Die positive Stellungnahme zu den genannten weiteren Sachverhalten wird begrüßt. Die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes besteht unabhängig von Regelungen des Bebauungsplans. Bei Baumaßnahmen gilt als Mindeststandard die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-und Wärmegesetz (EEWärmeG)</p> <p>Die Hinweise zum Wasserschutzgebiet werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans hieraus sind nicht erforderlich.</p>		X	

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Stadt Offenbach, Stadtschulamt

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage

Externe Behörden / Sonstige TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
NIO - Nahverkehr in Offenbach GmbH	28.03.2012	Bitte, die im aktuell noch gültigen im Nahverkehrsplan 2008/12 empfohlenen Haltestellenpositionen für Busse der Linie 103 bei den Planungen zu berücksichtigen. Diese sind für die Anbindung des Wohngebiets an den ÖPNV nach Besiedlung erforderlich. (Anlage: Lageplan mit den empfohlenen Haltestellen).	Die empfohlenen Haltestellen können ohne gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt werden. Die Standorte und konkreten Anforderungen der Haltestellen sind in den Entwurfs- und Ausbauplanungen für die Erschließungsstraßen zu berücksichtigen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.			
ZWO – Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach	14.03.2012	Für die Löschwasserbereitstellung in ausreichender Menge ist die Stadt Offenbach verantwortlich (Nr. 6.1.1 der Begründung). Der ZWO kann für Feuerlöschzwecke benötigtes Wasser unter normalen Betriebsbedingungen dem öffentlichen Versorger (EVO) bereitstellen. 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. Hinweis: Bezüglich der Trinkwasserversorgung sind die anstehenden Druckverhältnisse an den Übergabestellen des ZWO, von denen aus das Trinkwasser ins örtliche Versorgungsnetz eingespeist wird, zu beachten.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Wasserversorgung des gesamten, über den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hinausgehenden Baugebietes, wurde entsprechend den hier anzulegenden Maßgaben und Regelwerken konzipiert und ist deshalb in diesem Rahmen gesichert. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.			
NRM – Netzdienste Rhein- Main GmbH für Gas-Union GmbH	27.03.2012	Mitteilung, dass die Gashochdruckleitung Nr. 9501 DN 500 PN 64, Walldorf – Dörnigheim, Ltg.-km ca. 89,1 – 90,2 und das begeleitende Fernmelde- und Netzkabel der Gas-Union GmbH vom Bebauungsplan betroffen sind. Die in den bisherigen Stellungnahmen zum Bebauungsplan und zur 8. Änderung des FNP vorgebrachten Hinweise und Auflagen sind zu berücksichtigen. Die Leitung dient der öffentlichen Versorgung, hat überregionale Bedeutung und unterliegt strengen Schutzvorschriften. Lagepläne sind dem Schreiben beigefügt. Die Gastrasse verläuft entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplanes in der Kastanienstraße (die genaue Lage der Gasfernleitung und des	Die vorhandene Gasleitung und der Trassenverlauf sind bekannt und in der Planzeichnung dargestellt. Die Erfordernisse wurden bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt. Die in der Stellungnahme vom 15.3.2010 benannten Sachverhalte wurden im Bebauungsplan ebenfalls berücksichtigt. Es handelt sich bei den Flächen im Bereich der Leitung und des Schutzstreifens ausschließlich um öffentliche Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Offenbach befinden. Darüber hinaus sind aufgrund der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans keine Eingriffe in den Boden in diesem Bereich erforderlich. Der bisherige Hinweis Nr. 1.7 im Bebauungsplan			

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage

Externe Behörden / Sonstige TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Begleitkabel kann nur durch Suchschlitze in Handschachtung unter unserer Aufsicht ermittelt werden). Die Leitung und ihr Verlauf sind im Bebauungsplan dargestellt, der Schutzstreifen (3,0 m beidseits der Rohrachse) ist nicht wiedergegeben. Die Regelüberdeckung (Erde) beträgt 1,0 m. In der Anlage 1 fehlt die nachrichtliche Darstellung der Leitung. Folgende Hinweise und Auflagen sind zu berücksichtigen: Der Schutzstreifen ist nach den Vorschriften für Gas-Hochdruckleitungen von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende sowie leistungsgefährdende Einwirkung darstellen, freizuhalten. Im Bereich des Schutzstreifens besteht ein absolutes Bauverbot. Das Lagern von Material, Gerät und Aushub ist auch während einer Bauphase nicht gestattet. Zäune sind außerhalb des Schutzstreifens zu errichten. 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 zugehörigen Einrichtungen der Gasleitung (Schilderpfähle, Riechrohrkappen etc.) sind zu beachten und ggf. zu sichern. Für die Herstellung der verkehrsbegleitenden Grünstreifen mit öffentlichen Stellplätzen im Schutzstreifen werden vermutlich Sicherungsmaßnahmen an Leitung und Kabel erforderlich. Diese Maßnahme ist unter Einreichung von Plänen rechtzeitig (mind. 6 Monate) vor Beginn von Arbeiten dem Träger anzuzeigen. Mehrkosten für Reparatur- oder Wartungsarbeiten gehen zu Lasten des Straßenbaulastträgers. In den Wintermonaten sind keine Arbeiten möglich. Eine Veränderung der Oberflächenbefestigung im Schutzstreifen ist mit dem Träger abzustimmen: Bituminöse Oberflächenbefestigungen und Erdauf- bzw. -abtrag sind hier nicht gestattet. Entsprechend der Stellungnahme vom 5.3.2003 ist zu garantieren, dass sich der Übergang von der Straße zum Parkstreifen mindestens 1,0 m westlich der Gasrohrachse entfernt befindet, so dass die Leitung und das Kabel unter den</p>	<p>("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.") wird wie folgt redaktionell ergänzt: Der Schutzstreifen ist von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende sowie leistungsgefährdende Einwirkung darstellen, freizuhalten. Das Befahren des unbefestigten Schutzstreifens mit schweren Baufahrzeugen ist ohne vorherige Sicherung (z.B. mit Baggermatratzen) nicht gestattet. Im Bereich des Schutzstreifens besteht ein absolutes Bauverbot. Eine Veränderung der Oberflächenbefestigung im Schutzstreifen ist mit dem Träger abzustimmen. Der Schutzstreifen muss zu jeder Zeit zugänglich sein und ist grundsätzlich freizuhalten. Die zugehörigen Einrichtungen der Gasleitung (Schilderpfähle, Riechrohrkappen etc.) sind zu beachten und ggf. zu sichern.</p> <p>Da es sich um die Ergänzung eines Hinweises und nicht einer Festsetzung handelt ist ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich.</p>		X	

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage

Externe Behörden / Sonstige TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>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.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise:</u> Der Träger der Bauleitplanung hat die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der 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><u>Kommunales Abwasser</u> Hinsichtlich der nicht ausreichenden hydraulischen Kapazitäten der vorhandenen Kanäle (insbesondere in der Kastanienstraße) kann die Entwässerung des Baugebiets nur durch die Erweiterung der vorhandenen Kanalisation sichergestellt werden. Sollen die vorhandenen Kanäle weiter genutzt werden, ist der Bau zusätzlicher Abwasserleitungen erforderlich.</p>	<p>ebenfalls keine Erkenntnisse, die auf das Vorhandensein von Altlasten schließen lassen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplans geht für den Geltungsbereich gegenüber den hier bisher zulässigen baulichen Nutzungen keine 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</p>			

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage

Externe Behörden / Sonstige TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<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, wie in der Stellungnahme vom 2.3.2010 ausführlich erläutert, weiterhin Bedenken. Aus Sicht der Behörde führen die beabsichtigen Planungen, zu einer Konfliktsituation (eingeschränkte Wohn- und Lebensqualität) des Plangebietes durch die erheblichen Schienen- und Straßenverkehrslärmimmissionen. Mit den Planunterlagen wird ausgeführt, dass die schalltechnische Untersuchung P09-060/1 der FIRU GfL-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH vom Januar 2010 auch für den geänderten Geltungsbereich gilt. Aus dieser geht hervor, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht nur während der Tageszeit, bis 3 dB(A), sondern auch während der Nachtzeit, bis 5 dB(A), überschritten werden. Eine Überschreitung des Beurteilungspegels/ 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. 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>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. Die im Geltungsbereich auftretenden, in der Begründung dargestellten Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 56 dB(A) am Tag bzw. bis 49 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 1 dB(A) bzw. 4 dB(A) sind nach Ansicht des Fachgutachters aus nachfolgenden Gründen vertretbar. Wie im Rahmen der vorangegangenen Beteiligung bereits erläutert ist festzuhalten: <i>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 Regionalen Dialogforums (http://www.laermkarten.de/dialogforum/index.php) betragen die Fluglärmeinwirkungen im Plangebiet sowohl im Nullfall 2005 als auch im Planfall 2020 53 dB(A) am Tag und 46 dB(A) in der Nacht. Die Fluglärmeinwirkungen 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</i></p>			

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage

Externe Behörden / Sonstige TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird um Übersendung eines Exemplars in der bekannt gemachten Fassung an das RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt gebeten.	<p><i>Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen allein wegen der bestehenden Fluglärmeinwirkungen im Nachtzeitraum im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechender passiver Schallschutz ist im Bebauungsplan festgesetzt.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nach diesen Ausführungen nicht erforderlich. Im Übrigen sind im Bebauungsplan 618 A entlang der Bahnlinie bereits aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) festgesetzt.</p> <p>Der Äußerung wird gefolgt.</p>			
Deutsche Telekom Technik GmbH	27.03.2012	Im Bereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei den vorgesehen Änderungen im Bebauungsplan wurden keine Auswirkungen auf die Trassen der Deutschen Telekom AG festgestellt.	Die positive Stellungnahme wird begrüßt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Kreis Offenbach

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage

Externe Behörden / Sonstige TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

- Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
- IHK Offenbach
- Fraport AG
- Amt für den ländlichen Raum beim Hochtaunuskreis
- Hessen Mobil
- DB Services Immobilien GmbH

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage

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

- Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:
- Stadtwerke Offenbach Holding GmbH