

Bebauungsplan Nr. 635

"Vorderwaldweg"

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

**Stellungnahmen aus der 1. und 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Stand: 30.07.2012

**Stellungnahmen aus der 1. Beteiligung der Öffentlichkeit und der
Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Meiser, Anna

Von: Vermessungsamt
Gesendet: Donnerstag, 25. November 2010 12:03
An: Meiser, Anna
Betreff: WG: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 "Vorderwaldweg"

Von: Walter.Spatz@hvbh.hessen.de [<mailto:Walter.Spatz@hvbh.hessen.de>]
Gesendet: Donnerstag, 25. November 2010 11:43
An: Vermessungsamt
Betreff: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 "Vorderwaldweg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

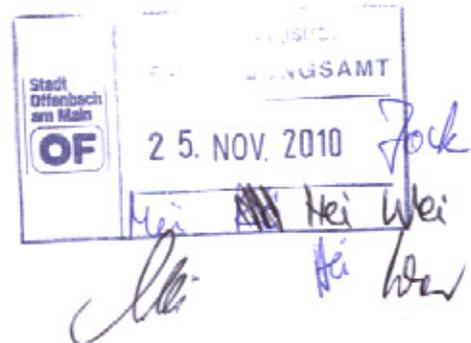
gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus katastertechnischer Sicht keine Anregungen oder Bedenken.

mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Walter Spatz

Fachbereich 42, Bereitstellung von Bauland

Amt für Bodenmanagement
Heppenheim
Erbacher Straße 46, 64720 Michelstadt
Telefon: 06061 78-720
Telefax: 06061 78-719
E-Mail: walter.spatz@hvbh.hessen.de
<http://www.hvbh.hessen.de>





Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt
Gutleutstr. 114. 60327 Frankfurt

Aktenzeichen 34 c - N2-SL 10_ 168
Dst.-Nr. 0580
Bearbeiter/in Frau Swoboda-Lorenz
Durchwahl 3432
Telefax 069/2543-3160
E-Mail eva-maria.swoboda-lorenz@hsvv.hessen.de
Datum 21. Dezember 2010

Stadtverwaltung Offenbach
Amt 62 - Vermessungsamt
63061 Offenbach am Main

**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 „Vorderwaldweg“ der Stadt
Offenbach am Main**

**Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2
BauGB, Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2. BauGB**

Ihr Schreiben vom 17.11.10, Ihr Zeichen: I/62-Hei_B-Plan 635

Sehr geehrte Damen und Herren,

generell bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan seitens der Hessischen
Straßen- und Verkehrsverwaltung keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

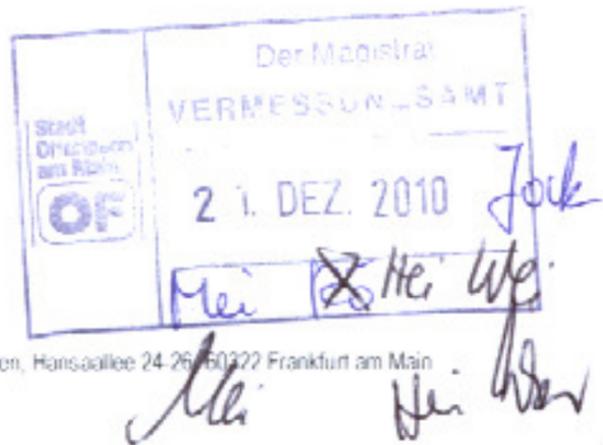
Eva-M. Swoboda-Lorenz



Staufreies Hessen
2015



Unsere Kompetenz
Ihre Mobilität



**Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hansaallee 24-26, 60322 Frankfurt am Main

An den
Magistrat der Stadt Offenbach
-Vermessungsamt-
Berliner Straße 60

63065 Offenbach am Main

SPARTE Verkauf
GESCHÄFTSZEICHEN KOVK-129776-5002
ANSPRECHPARTNERIN Uwe Schmidt
ANSCHRIFT Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Hansaallee 24-26
60322 Frankfurt am Main
TEL +49 (0)69 9150685-58 (oder -0)
FAX +49 (0)69 9150685-101
E-MAIL Uwe.Schmidt@bundesimmobilien.de
INTERNET www.bundesimmobilien.de

DATUM 17.12.2010

**Offenlegung/Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 635
Offenbach am Main, Vorderwaldweg - Anmerkung und Bedenken**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Datum von 29. Nov. 2010 wurde die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über die Offenlegung des Bebauungsplan Nr. 635 für das Gebiet Offenbach am Main, Vorderwaldweg informiert und nimmt wie folgt Stellung:

Allgemein

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 2 „Anlass, Ziel und Erfordernis der Plan-aufstellung“ unter anderem ausgeführt, dass das Gebiet „Vorderwaldweg“ durch die großen zusammenhängenden Vorgartenzonen geprägt wird und diese städtebauliche Struktur durch das planerische Konzept, siehe Ziffer 7 der Begründung, gesichert werden soll. Das der Begründung beiliegende planerische Konzept soll mittels der zeichnerischen und textlichen Ausweisungen diesem Sachstand Rechnung getragen, was aber im Falle des Grundstückes „Vorderwaldweg 39“ nicht der Fall ist.

Anmerkungen, Bedenken

Entgegen der geplanten Ausweisung im planerischen Konzept wird die Fläche „Vorderwaldweg 39“ in Zukunft das Ziel zur Erhaltung der großen zusammenhängenden Vorgartenzonen nicht gerecht. Die geplante zeichnerische Festlegung der überbaubaren Fläche führt dazu, dass eine zukünftige Bebauung den bislang vorhandenen Vorgartenbereich erheblich verkleinert und einen größeren verschatteten rückwärtigen Gartenbereich entstehen läßt. Vergleicht man die Grundstücke Vorderwald-

weg 39 und 41 (siehe beiliegende Luftbildaufnahmen) wird dieser Sachverhalt sehr deutlich, zumal hinter dem Grundstück „Vorderwaldweg 39“ unmittelbar ein Waldstück angrenzt.

Anregung/Begründung

Gemäß den aufgezeigten Anmerkungen/Bedenken ist im Bereich des Grundstückes „Vorderwaldweg 39“ die bebaubare Fläche den Festlegungen des Grundstückes „Vorderwaldweg 41“ anzupassen, so dass eine Vorgartensituation, wie bislang vorhanden, entsteht (siehe Luftbildaufnahmen).

Begründung:

Die im planerischen Konzept vorgenommene Ausweisung der überbaubaren Fläche „Vorderwaldweg 39“ entspricht nicht dem Ziel des B-Bauungsplanes und ist der überbaubaren Fläche „Vorderwaldweg 41“ anzupassen. Die Gefahr, dass durch die Änderung der überbaubaren Fläche -letztendlich erfolgt eine Vergrößerung des Baufeldes- eine größere Bebauung möglich wird, ist durch die übrigen textlichen Festlegungen nicht gegeben. Es wird auf die textlichen Festlegungen verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Uwe Schmidt



Anlage: Luftaufnahme zum B-Plangebiet

Luftaufnahme zum Grundstück „Vorderwaldweg 39 und 41“

**B- Planbereich
Offenbach, Vorderwaldweg**





Vorderwaldweg
Nr. 39

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM

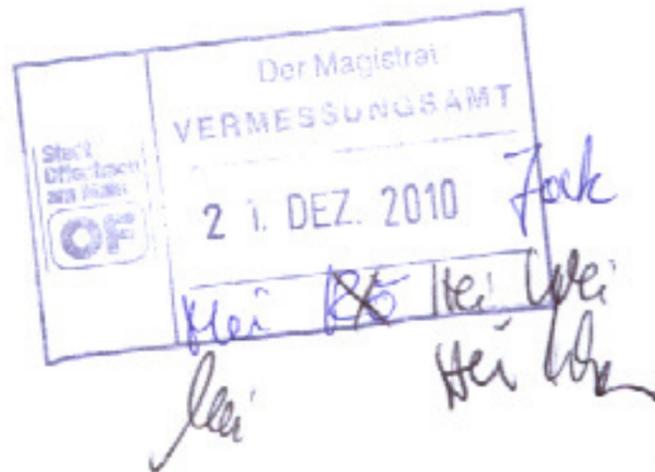


HOCHTAUNUSKREIS

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Magistrat
der Stadt Offenbach
Vermessungsamt (Amt 62)
Berliner Straße 60

63065 Offenbach am Main



Herr Renth

Haus 5, Etage 4, Zimmer 415

Tel.: 06172 999-6133
Fax: 06172 999-9833

Manfred.Renth@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.10-ALR/TÖB/re

16. Dezember 2010

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 („Vorderwaldweg“) der Stadt Offenbach am Main
Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 17.11.2010; Az.: I/62-Hei_B-Plan 635

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Der Bebauungsplan-Entwurf überplant den Bereich der Siedlung Am Vorderwaldweg und hat eine Größe von 14.528 m². Die bestehende Siedlung wurde ab 1949 vom dem damaligen „Neubauamt der Verwaltung für Verkehr“ des Bundes als Beschäftigtenwohnhäuser errichtet, wobei die Siedlung bis zum heutigen Tag weitgehend ohne größere Um- oder Anbauten geblieben ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das städtebauliche Ziel verfolgt, Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Steildachhäuser zu schaffen. Der Bebauungsplan wird dabei im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft sind auf dieser Grundlage keine Anregungen zu dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 635 „Vorderwaldweg“ vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

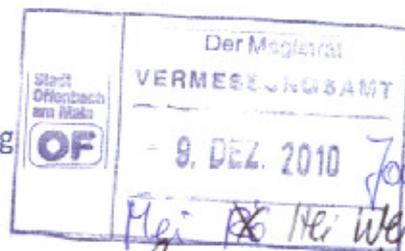
(Renth)

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00
Kto. 0 100 9605

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15
Kto. 245 034 660

Postbank Frankfurt
BLZ 500 100 60
Kto. 9 957 600



011

DFS Deutsche Flugsicherung GmbH Postfach 1243 63202 Langen
Stadtverwaltung Offenbach
Vermessungsamt - Amt 62 -
63061 Offenbach am Main

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
I/62-Hei_B-Plan 635
17.11.2010

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
SIS/NF/Da/He 2905 A

☎ (08103) 707-2362
oder 707 - 0
Fax (08103) 707-2295

Datum
03.12.2010

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 ("Vorderwaldweg") der Stadt Offenbach am Main

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH in Bezug auf Schutzbereiche nach § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) für zivile Flugsicherungsanlagen aufgrund der Art und Höhe der geplanten Maßnahmen nicht berührt.

Es werden daher unsererseits weder Anregungen noch Bedenken dazu vorgebracht.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder aus § 31 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) unberührt.

Mit freundlichen Grüßen

J. Naerlich

i. V. Stefan Naerlich
Leiter Navigationsdienste

R. Danisman

i. A. Recep Danisman
Management Flugvermessung

Gorup, Stjepan

Von: Horst.Riedner@telekom.de
 Gesendet: Donnerstag, 9. Dezember 2010 14:49
 An: Weiser, Wolfgang
 Cc: Vermessungsamt
 Betreff: Bebauungsplan Nr. 635 Vorderwaldweg
 Anlagen: Lap DT AG zum Be-Plan 635 Vorderwaldweg Teil 1.pdf; Lap DT AG zum Be-Plan 635 Vorderwaldweg Teil 2.pdf



Sehr geehrte Damen und Herren,

vom o. a. Bebauungsplan sind wir betroffen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG (s. Anlagen).

Änderungen an diesen Anlagen erfolgen hier i. d. R. auftragsbezogen.

Gegen den Bebauungsplan erheben wir keine Einwände.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

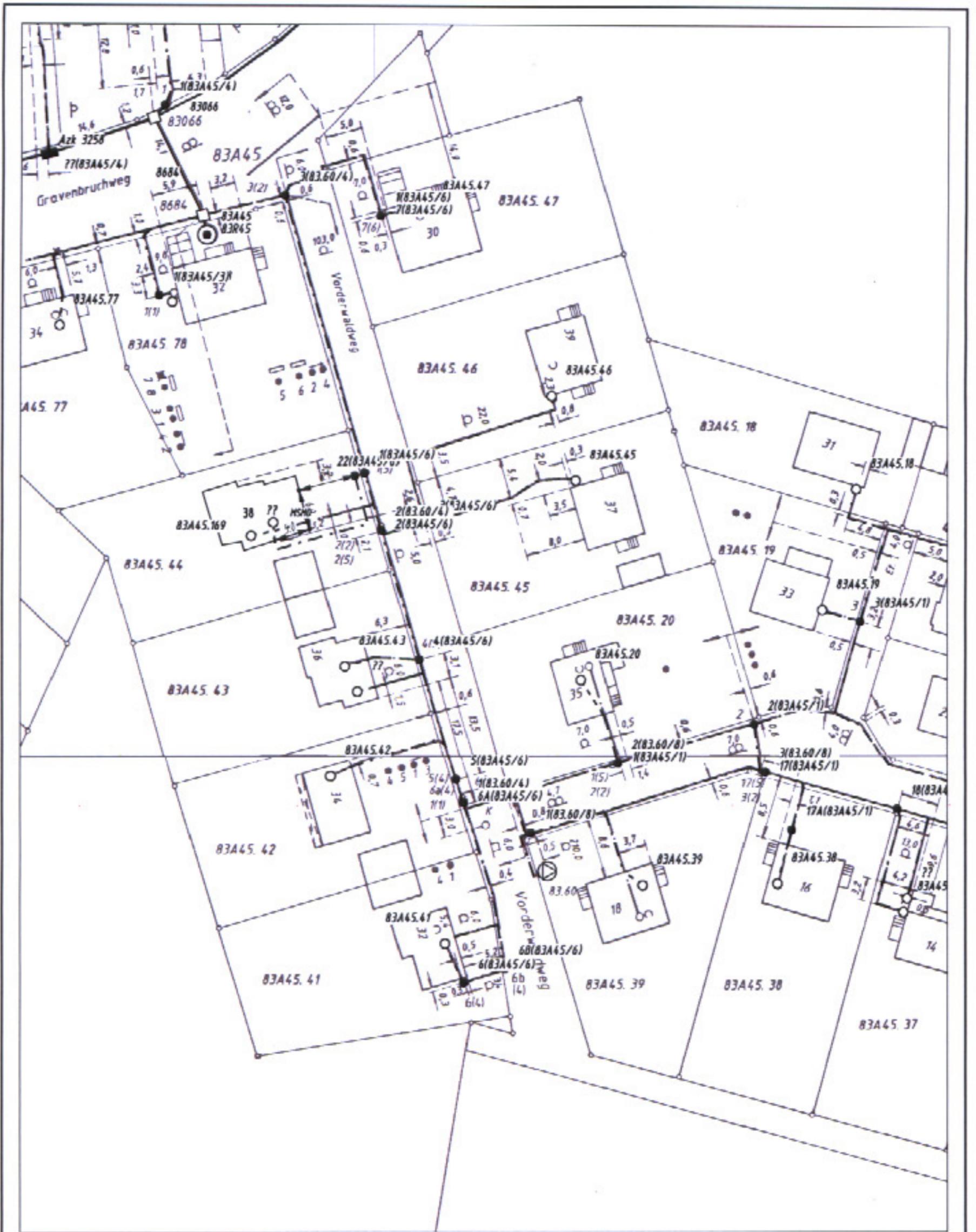
Mit freundlichen Grüßen
Horst Riedner

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
 Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte
 Horst Riedner
 PT111 PuB 2-2
 Jahnstr. 54- 64, 63150 Heusenstamm
 +49 6104 78-1404 (Tel.)
 +49 6104 78-1409 (Fax)
 +49 0171 562 8870 (Mobil)
 E-Mail: horst.riedner@telekom.de
www.telekom.de

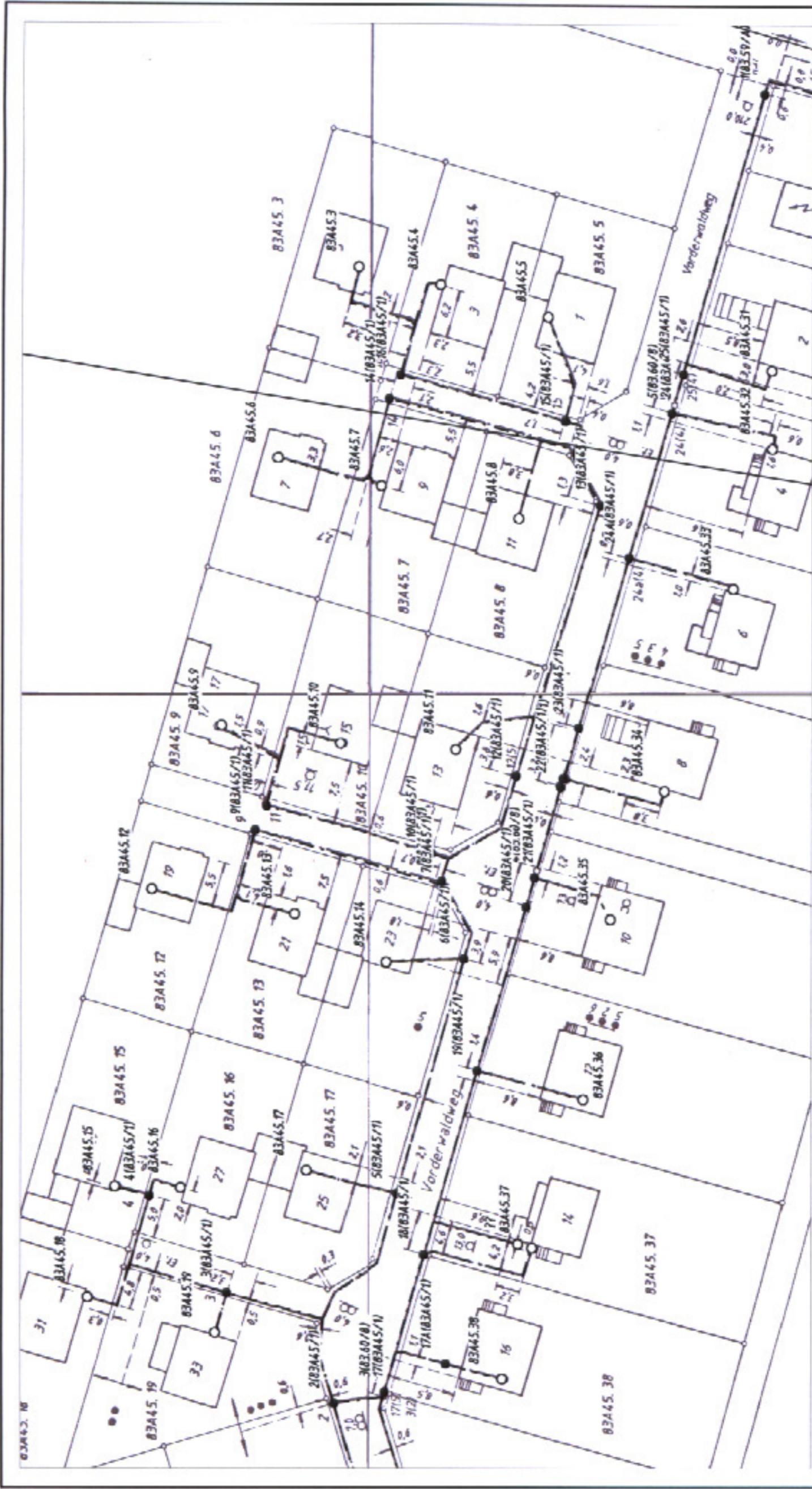
Erleben, was verbindet.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
 Aufsichtsrat: Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)
 Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
 Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190
 Sitz der Gesellschaft Bonn
 USt-IdNr. DE 814645262

Große Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

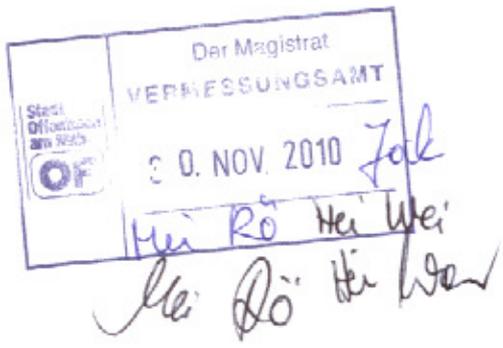


AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Mitte (Eschborn)		
PTI	Heusenstamm		
UNB	Frankfurt	AsB	83
Bemerkung:		VsB	
		Name	Riedner, Horst
		Datum	09.12.2010
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1



AT/Vb-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vb-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
T. NL	Mitte (Eschborn):	ASB	83
PTI	Heusenstamm	VsB	
CNB	Frankfurt	NAME	Riedner Horst
Bemerkung:		Datum	09.12.2010
		Sich-	-ageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1





E.ON Netz GmbH · Betriebszentrum Lehrte
Eisenbahnängsweg 2a · 31275 Lehrte

Stadtverwaltung Offenbach (Amt 62)
63061 Offenbach am Main

E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte
Leitungen
Eisenbahnängsweg 2a
31275 Lehrte
www.eon-netz.com

Sven Steinkopf
T 0 51 32-88-26 31
F 0 51 32-88-23 45
fremdplanung-zn.eon-netz
@eon-energie.com

Unser Zeichen
NE-ZL-TLL St/MöI

26. November 2010

Lfd.-Nr.: 10-027144
Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 („Vorderwaldweg“) der Stadt Offenbach am Main
Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 17.11.2010, Ihr Zeichen: I/62-Hei_B-Plan 635

Schr geehrte Damen und Herren,

Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Freundliche Grüße

E.ON Netz GmbH

i. A. Steinkopf

i. A. Möll

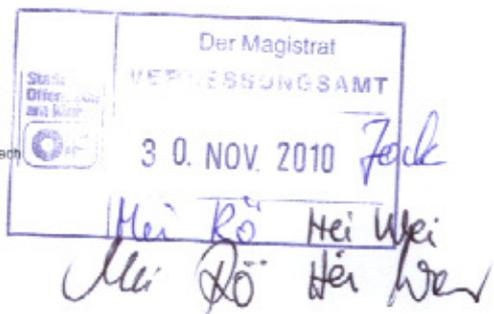
Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Dierk Paskert
Geschäftsführer:
Dietrich Max Fey
Branko Rakidzija
Sitz: Bayreuth
Amtsgericht Bayreuth
HRB 4900

019



**Stadt Offenbach am Main
Eigenbetrieb Stadt Offenbach am Main
Kommunale Dienstleistungen**

ESO • Eigenbetrieb Stadt Offenbach am Main • Postfach 16 02 22 • 63034 Offenbach



An die
Stadtverwaltung Offenbach (Amt 62)

63061 Offenbach am Main

Postfach 16 02 22
63034 Offenbach

Daimlerstraße 8
63071 Offenbach a. M.

Servicezentrale:
Tel. 069 8065 - 4545
Fax 069 8065 - 3577

E-Mail
info@eso-of.de
Internet
www.eso-of.de

Gesprächspartner/in	Unser Zeichen	Telefon/ Mobil	Telefax	E-Mail
Werner Schultheis	Bb-Nr. 632	069 / 80 65 2372	32 98	werner.schultheis@eso-of.de

Entwässerung

23.06.2009

**Entwurf des Bebauungsplan Nr. 635
hier: Stellungnahme ESO - Entwässerung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Bebauung bestehen seitens des Eigenbetrieb Stadt Offenbach, Bereich Entwässerung, keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Werner Schultheis
Leiter Entwässerung und Bau

i.A.

Thomas Braun
Entwässerung

028



Fraport AG · 60547 Frankfurt (Briefpost) · 60549 Frankfurt (Paketpost)

Rechtsangelegenheiten und Verträge

Stadtverwaltung Offenbach
- Amt 62 -
63061 Offenbach am Main

Telefax -49560177 E-Mail t.vitzthum@fraport.de

Ihr Zeichen
I/62-Hei B-Plan 635
17.11.2010

Unser Zeichen
RAV-AP vi-wi

Telefon
+49 69 690-6 01 77

Datum
08.12.2010

**Bauleitplanung der Stadt Offenbach am Main
Entwurf des Bebauungsplans Nr. 635 „Vorderwaldweg“**

**hier: Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB**

Fraport AG
Frankfurt Airport
Services Worldwide
60547 Frankfurt/Main
Telefon +49 (0) 69 6 90-0
Telefax +49 (0) 69 6 90-7 00 81
info@fraport.de
www.fraport.de

Sitz der Gesellschaft:
Frankfurt/Main
Amtsgericht Frankfurt/Main
HRB 7042

USt-IdNr.: DE 114150623

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Hessischer Minister der Finanzen
Karlheinz Weimar

Vorstand:
Dr. Stefan Schulte
(Vorsitzender)
Herbert Mai
Peter Schmitz
Dr. Matthias Zieschang

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Das in Frage stehende Planungsgebiet liegt außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG des bestehenden Verkehrsflughafens und außerhalb des Hindernisinformationsbereichs (HIB) gemäß § 18b LuftVG.

Das Plangebiet berührt zwar nicht den Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Fluglärmschutzgesetz durch die Rechtsverordnung 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 Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereichs, innerhalb dessen die Ausweisung neuer Wohngebiete nicht zulässig ist.

Commerzbank AG:
SWIFT-Code/BIC COBADEFF
BLZ 500 400 00, Kto. 588942300 EUR
IBAN DE67 5004 0000 0588 9423 00
Deutsche Bank AG:
SWIFT-Code/BIC DEUTDEFF
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD
IBAN DE44 5007 0010 0200 8407 00

Dresdner Bank AG:
SWIFT-Code/BIC DRESDEFF
BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR
IBAN DE34 5008 0000 0330 0006 00
BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD
IBAN DE77 5008 0000 0330 0006 02
Frankfurter Sparkasse:
SWIFT-Code/BIC HELADEF1822
BLZ 500 502 01, Kto. 36814
IBAN DE05 5005 0201 0000 0368 14

Landesbank Hessen-Thüringen:
SWIFT-Code/BIC HELADEF1
BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR
IBAN DE09 5005 0000 0014 6900 02
BLZ 500 500 00, Kto. 964333603 USD
IBAN DE24 5005 0000 0964 3336 03

Datum
08.12.2010

Seite
2



Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, daß es im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses vom 18.12.2007 zum Ausbau des Verkehrsflughafens Frankfurt Main zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten des Verkehrsflughafens Frankfurt bzw. ihrer Nutzungsintensität kommen wird, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Fraport AG

ppa.

Th. Vitzthum

i.A.

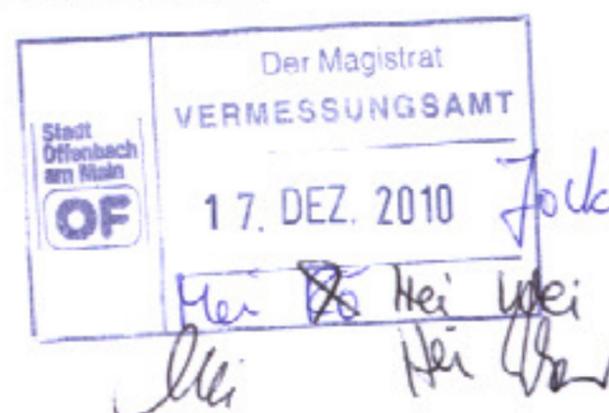
J. Klein

Meiser, Anna

Von: Vermessungsamt
Gesendet: Freitag, 17. Dezember 2010 12:02
An: Meiser, Anna; Roess, Yasmine; Heil, Nicole
Betreff: WG: Stellungnahme Bebauungsplan Offenbach Nr. 635 Vorderwaldweg der Stadt Offenbach

Von: Sybille Hermann [<mailto:herrmanns@hwk-rhein-main.de>]
Gesendet: Freitag, 17. Dezember 2010 10:35
An: Vermessungsamt
Cc: bayer@hwk-rhein-main.de
Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan Offenbach Nr. 635 Vorderwaldweg der Stadt Offenbach

Der Magistrat
 Stadt Offenbach am Main
 Stadtverwaltung Offenbach (Amt 62)
 Vermessungsamt
 63061 Offenbach am Main
 Telefon: 069 8065-2291



Ihre Ansprechpartner: Frau Nicole Heil
 Ihr Zeichen: I/62-Hei/B-Plan 635
 Ihre Nachricht vom: 17.11.2010
 Unser Zeichen: IV-2 / By - he

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 ("Vorderwaldweg") der Stadt Offenbach am Main
Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Georg Friedrich
 Geschäftsführer

Armin Bayer
 Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik



**Handwerkskammer
 Rhein-Main**

Handwerkskammer Rhein-Main
 Hindenburgstraße 1
 D-64295 Darmstadt

+49 69 97172-214 (Tel.)
 +49 69 97172-5214 (Fax)
<mailto:bayer@hwk-rhein-main.de>
www.hwk-rhein-main.de

*Körperschaft des öffentlichen Rechts.

Präsident: Bernd Ehinger, Hauptgeschäftsführer: Dr. Christof Riess

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt.
Der Empfänger dieser Nachricht, der nicht Adressat, einer seiner Mitarbeiter oder sein Empfangsbevollmächtigter
ist, wird hiermit davon in Kenntnis gesetzt, dass er deren Inhalt nicht verwenden, weitergeben oder reproduzieren darf.

To: vermessungsamt@offenbach.de

Cc: bayer@hwk-rhein-main.de



HESSEN-FORST Langen • Dieburger Straße 53 • 63226 Langen

Stadt Offenbach
Vermessungsamt
Berliner Straße 60

63065 Offenbach a. M.

Aktenzeichen P_22 OF
Bearbeiter/in Herr Kramm
Durchwahl 06103 / 5009-22
E-Mail dieiter.kramm@forst.hessen.de
Fax 06103 / 5009 - 40
Ihr Zeichen I/62-Hei_B-Plan 635
Ihre Nachricht vom 17.11.2010
Datum 30. November 2010

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 635 („Vorderwaldweg“) der Stadt Offenbach am Main
Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 17.11.2010 mit Zeichen: I/62-Hei_B-Plan 635

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

der Bebauungsplan grenzt im Süden an die Waldabteilung 2174.1 (Flur 24, Flurstück 6/12).
Eigentümer des Waldes ist das Land Hessen.

Die Bestockung setzt sich vorwiegend aus ca. 200 jährigen Eichen, Buchen und unterständigen
Hainbuchen zusammen, die im Waldrandbereich eine Wuchshöhe von ca. 27 m erreichen kann.

Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich eine Erweiterung der überbaubaren Fläche bis zu
einem Waldabstand von 20 m vor.

Die unmittelbare Nähe zu dem Hochwald birgt ein Gefährdungspotential durch umstürzende
Bäume.

Die Formulierung auf Seite 8 unter „IV. Hinweise und Empfehlungen Nr. 4 Wald“ ist in dieser Form
aufgrund der Baumhöhen (27 m) nicht ausreichend.

Sofern seitens der Stadt Offenbach die Beibehaltung des Waldabstandes aufrecht erhalten werden
soll, trägt sie als Träger der Bauleitplanung im Schadensfall auch die Haftung.

Alternativ ist zum Ausschluss von Sachschäden zu Gunsten des Landes Hessen eine
Haftungsausschlusserklärung gem. beigefügten Muster abzuschließen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kramm, FOAR



Hessen-Forst
Landesbetrieb nach § 26
Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
USt-Id-Nr. DE220546401

Hausanschrift
Landesbetriebsleitung
Bertha-von-Suttner-Straße 3
34131 Kassel

Kontakt
Telefon: 0561/3167-0
Telefax: 0561/3167-101
LandesbetriebHessenForst@forst.h
essen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung Leitung
HCC HForst Michael Gerst
Helaba
Kto.: 100 2369
BLZ: 500 500 00

Zwischen dem Land Hessen -Forstverwaltung-
vertreten durch HESSEN-FORST, Forstamt Langen, Dieburger Straße 53 in 63225 Langen

im Folgenden „Land“ genannt

und

XXXXX

vertreten durch XXXX

nachfolgend „Vertragsnehmer“ genannt

wird nachstehender

Haftungsausschlussvertrag

geschlossen:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Der Vertragsnehmer beabsichtigt auf seinen Grundstück(en) in der
Gemarkung Offenbach, Flur 24, Flurstück 6/12
folgende Einrichtungen XXX

in unmittelbarer Nähe zur Staatswaldabteilung 2174.1 zu betreiben.

Durch den Betrieb/die Einrichtung dieser baulichen Anlagen sind die Belange des Landes als
Waldeigentümer berührt und in mehrfacher Hinsicht beeinträchtigt.

Es gilt daher folgendes zu regeln:

§ 2

Pflichten

- (1) Das Land Hessen übernimmt im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht jährlich eine Kontrolle des Waldrandes im Hinblick auf bestehende Gefahrenlagen und führt die notwendigen Arbeiten zur Sicherung des Waldrandes durch.
Unabhängig davon verpflichtet sich der Vertragspartner, jede erkennbare Gefahrenlage unverzüglich dem Land Hessen oder seinen Beauftragten mitzuteilen.
- (2) Der Vertragspartner verpflichtet sich, die im Fallbereich der Bäume befindlichen Gartenzäune während der Sicherheitsfällung abzubauen und eventuelle Sicherheitsvorkehrungen (wie z.B. Versetzen, Bau einer Schutzkonstruktion, Wegräumen, Abdecken von Sträuchern) für die übrigen zulässigen baulichen Anlagen (wie z.B. Gerätehütten) zu treffen.
- (3) Der Vertragspartner verpflichtet sich, falls erforderlich, die Kosten einer Umbaumaßnahme am Waldrand bis in ca. 10 m Tiefe des Waldgrundstücke zu tragen.

§ 3

Kostenübernahme und Haftung

- (1) Der Bauherr zahlt wegen der Umgestaltung des Waldrandes und für alle Schäden, Verluste und wirtschaftliche Nachteile, die dem Land entstehen, für die Dauer des Bestehens der baulichen Anlagen eine einmalige Nutzungsausfallentschädigung in Höhe von pauschal **XXXX €**.
- (2) Das Land übernimmt die Kosten für die nach § 2 Abs. 1 notwendig werdenden Maßnahmen, mit Ausnahme der unter § 3 Abs. 3 aufgeführten Mehrkosten.
- (3) Der Vertragspartner erstattet dem Land die Mehrkosten, die durch die Verkehrssicherungsmaßnahmen entstehen können.
Hierzu zählen:
· Schleppereinsatz mit Seilwinde für Seilzug- und Sicherungsarbeiten,
· Löhne der Waldarbeiter (inkl. Lohnnebenkosten) für zusätzliche Sicherungsmaßnahmen.
Die Herleitung der Kosten erfolgt durch das Forstamt.
- (4) Der Vertragspartner erstattet dem Land Mindererlöse, die durch die Fällung von Waldrandbäumen zur Unzeit (z. B. Laubbäume im Sommer bzw. Fällung vor der Hiebsreife) entstehen.
Die Herleitung der Mindererlöse erfolgt durch das Forstamt.
- (5) Darüber hinaus verpflichtet sich der Vertragspartner, für alle Schäden am Wald aufzukommen, die schuldhaft anlässlich der Errichtung, der Benutzung und dem Betrieb der baulichen Anlagen auf ihrem Grundstück verursacht werden.
- (6) Im Übrigen gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

§ 4

Vorkehrungen

Der Vertragspartner hat Vorkehrungen zu treffen, um Verunreinigungen und Schäden an forstlichen Flächen zu vermeiden. Treten Verunreinigungen oder Schäden in den Waldflächen auf, die von dem Vertragspartner zu verantworten sind, verpflichtet sich dieser zur Beseitigung der Verunreinigungen und Schäden und ggf. der Folgeschäden.

Vermögensverluste sind dem Vertragsgeber zu erstatten.

Bei Nichterfüllung innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach Aufforderung, zur Beseitigung derselben ist das Forstamt berechtigt, die Ersatzmaßnahme auf Kosten des Vertragspartners durchzuführen.

§ 5

Haftungsverzicht und -freistellung

- (1) Der Vertragspartner erklärt gegenüber dem Land als Waldeigentümer und der Stadt als Planungsbehörde, dass er auf jegliche Schadenersatzansprüche, die sich aus der Nähe des Waldes zu ihrem Grundstück einschließlich der baulichen Anlagen (Haus, Zäune, Gerätehütten usw.) ergeben könnten, verzichtet. Hierzu zählen z.B. Schäden durch umstürzende Bäume, fallendes Holz oder sonstige Ereignisse, die mit dem Forstbetrieb in Verbindung stehen (z.B. Waldbrand, Windwurf, Windbruch, Schnee- und Eisbruch usw.). Der Haftungsverzicht bezieht sich ausschließlich auf Vermögens- und Sachschäden. Von dem Haftungsverzicht sind nicht umfasst Ersatzansprüche gegenüber dem Land wegen Schäden, die auf eine grob fahrlässige oder vorsätzliche Handlung des Landes zurückzuführen sind.
- (2) Der Haftungsverzicht nach Absatz 1 gilt auch gegenüber den vom Land Beauftragten.

- (3) Der Vertragspartner stellt das Land darüber hinaus von allen Ansprüchen Dritter, die diese aus der Nähe des Waldes zum Grundstück des Vertragspartners einschließlich der baulichen Anlagen wegen ihnen hieraus entstandener Vermögensschäden herleiten könnten, frei.

§ 6
Übertragung der Rechte und Pflichten
aus diesem Vertrag auf den Rechtsnachfolger

Der Vertragspartner verpflichtet sich, die in diesen Vertrag getroffenen Vereinbarungen vertraglich an ihre Rechtsnachfolger zu übertragen. Hierzu ist das beiliegende Vertragsmuster zu verwenden (s. Anlage).

Verstößt der Vertragspartner gegen diese Verpflichtung, so haftet er dem Land für den ihm hierdurch entstehenden Schaden.

Der Vertragspartner verpflichtet sich, dem Land die Rechtsnachfolge anzuzeigen und eine Abschrift der Rechtsnachfolgevereinbarung nach Abs. 1 zu überlassen.

§ 7
Sonstiges

Dem Vertrag liegt ein Lageplan bei, der wesentlicher Bestandteil des Vertrages ist.

§ 8
Gerichtsstand

Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Kassel soweit die Vertragsparteien die Voraussetzungen des § 8 ZPO erfüllen und soweit nicht der ausschließliche dingliche Gerichtsstand begründet ist.

§ 9
Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird mit Plänen dreifach ausgefertigt. Es erhalten der Vertragsnehmer ein Exemplar, das Land zwei Ausfertigungen.

Langen, den 17.12.2007

HESSEN-FORST
Forstamt Langen
Im Auftrag

Vertragsnehmer

Kramm, FOAR

(Unterschrift)

Rechtsnachfolgevereinbarung

betr. den Vertrag zwischen dem Land
und dem/den Vertragspartner(n) zu 1)

.....
(Vertragspartner(n) zu 1)

und

.....
(Vertragspartner(n) zu 2)

1. Die Unterzeichner haben vereinbart, das Eigentum an dem Grundstück:.....
auf den/die Vertragspartner zu 2) zu übertragen
2. Der/die Vertragspartner zu 2) erklären, dass ihm/ihnen der Inhalt des Vertrages
mit dem Land bekannt ist.
3. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Unterzeichner, dass der/die Vertragspartner
zu 2) alle Rechte und Pflichten, die sich aus dem unter Ziffer 2 genannten Vertrag für
den/die Vertragspartner zu 1) ergeben, ab dem als eigene übernimmt/über-
nehmen. Er/sie tritt/treten unter Freistellung des/der bisherigen Vertragspartner(s) zu
1) an dessen/deren Stelle in den unter Ziffer 2 genannten Vertrag ein.
4. Das Land erhält eine Abschrift dieser Vereinbarung.

.....
(Ort)

.....
(Datum)

040



Offenbach am Main
Stadt und Kreis

Stadt Offenbach am Main OF	Der Magistrat
	VERMESSUNGSAMT
	22. DEZ. 2010
	<i>Mei Hei Yker</i>

Geschäftsbereich
Wirtschaftspolitik

IHK Offenbach am Main | Postfach 10 08 53 | 63008 Offenbach am Main

Ansprechpartner
Frank Achenbach

E-Mail
achenbach@offenbach.ihk.de

Tel.
069 8207-247

Fax
069 8207-249

Stadt Offenbach am Main
Vermessungsamt
63061 Offenbach am Main

17. Dezember 2010

**Bauleitplanung der Stadt Offenbach am Main
Bebauungsplan Nr. 635 "Vorderwaldweg"
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Bebauungsplanentwurf haben wir keine Anmerkungen.

Freundliche Grüße

Frank Achenbach
Frank Achenbach
Referent

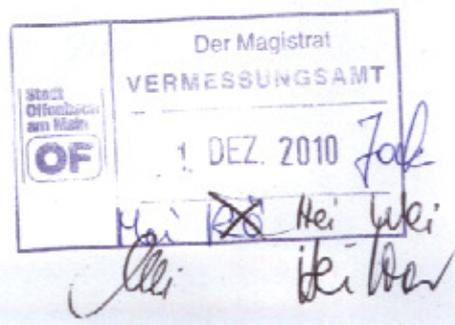
045



Kreis Offenbach

Kreis Offenbach · Postfach 12 65 · 63112 Dietzenbach

Stadtverwaltung Offenbach
Amt 62
63061 Offenbach am Main



Der Kreisausschuss

Fachdienst:
Bauaufsicht
Bauleitplanung

Ansprechpartner/in:
Frau Gerland

Telefon:
06074 / 8180-4344

Telefax:
06074 / 8180-4932

E-Mail:
p.gerland@kreis-offenbach.de

Zeichen:
II-63/1-OF-635 / wm

Datum:
26.11.2010

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
17.11.2010, I/62-Hci_B-Plan 635

Bauleitplanung
Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB)
Stadt Offenbach am Main
Bebauungsplan Nr. 635 („Vorderwaldweg“)
Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

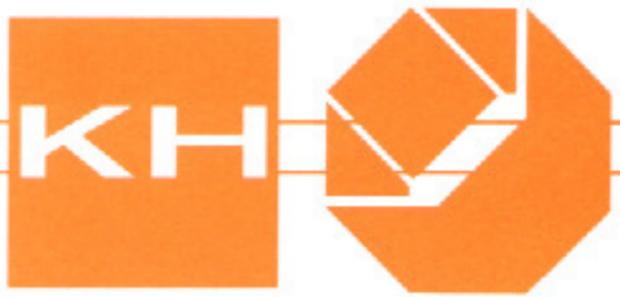
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 653 („Vorderwaldweg“) in der Fassung vom November 2010, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB, keine Anregungen und Hinweise mitgeteilt.

Belange des Kreises Offenbach werden nicht berührt, da das Vorhaben innerhalb von Offenbach liegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

←
Gerland
Fachdienstleitung

Jan. 26. 11. 10



KREISHANDWERKERSCHAFT
 Stadt und Kreis Offenbach am Main
 Körperschaft des öffentlichen Rechts

Kreishandwerkerschaft · Markwaldstraße 11 · 63073 Offenbach

Stadtverwaltung Offenbach
 Vermessungsamt (Amt 62)
 63061 Offenbach

Markwaldstraße 11 · 63073 Offenbach am Main
 Telefon (069) 98 94 58-0 · Fax (069) 98 94 58-10
 www.kh-of.de · e-mail: handwerk@kh-of.de

06.12.2010
 Gy-Br

Bebauungsplan Nr. 635 („Vorderwaldwg“) der Stadt Offenbach am Main

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Mit freundlichen Grüßen


Helmut Geyer
 GESCHAFTSFÜHRER



Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Schloss/Glockenbau - 64283 Darmstadt

Stadtverwaltung
Amt 62

63061 Offenbach am Main

Aktenzeichen A 1.5 DA 910/2010

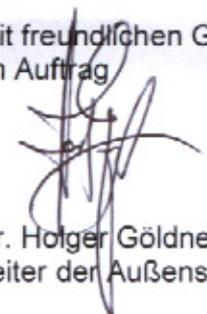
Bearbeiter/in Dr. Holger Göldner
Durchwahl 06151 - 16 58 16
Fax 06151 - 16 58 19
E-Mail LfD.Darmstadt@Denkmalpflege-Hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 23.11.2010

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 („Vorderwaldweg“) der Stadt Offenbach am Main
Hier: **Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.a. Maßnahme bestehen seitens unserer Abteilung keine Bedenken. Die Belange der Archäologischen Denkmalpflege sind ausreichend berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Dr. Holger Göldner
Leiter der Außenstelle

053



Stadt Dreieich • Postfach 10 20 20 • 63266 Dreieich

Stadtverwaltung Offenbach
Amt 62, Vermessungsamt
63061 Offenbach am Main



Stadt Dreieich • Der Magistrat

Fachbereich Planung und Bau
Ressort Bauverwaltung und
Liegenschaftsmanagement
Ihre Ansprechpartnerin ist
Elke Friemann, Zimmer 1.09

Hauptstr. 45 63303 Dreieich
Dienstszitz: Taunusstraße 3 - 63303 Dreieich
Telefon: +49 (0) 6103 601-444
Zentrale: +49 (0) 6103 601 0
Telefax: +49 (0) 6103 601-414
E-Mail: elke.friemann@dreieich.de
Internet: http://www.dreieich.de

Ihr Schreiben vom: 17.11.2010
Ihr Zeichen: I/62 Hei_B Plan 635
Unser Zeichen: 3.03.01 Fri
Datum: 07.12.2010

St.Nr. 035 226 06152
Ust.ID. Nr. DE 1135 253 22

**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 („Vorderwaldweg“) der Stadt Offenbach am Main
Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange werden von Seiten der Stadt Dreieich weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Hörner
Ressortleiter Bauverwaltung und
Liegenschaftsmanagement



054

Stadt

HEUSENSTAMM

Zu Hause im Leben.

STADT HEUSENSTAMM Der Magistrat Postfach 1563 63133 Heusenstamm

Vorab per Fax:
069/ 8065-2981Stadtverwaltung Offenbach (Amt 62)
Vermessungsamt
Frau Nicole Heil
Berliner Straße 60
63061 Offenbach a. M.

DER MAGISTRAT
- Fachdienst Bauverwaltung/Stadtplanung -
Im Herrngarten 1
63150 Heusenstamm
Tel.: 06104/607-0
Fax: 06104/607-1279
daniela.fijuck@heusenstamm.de
www.heusenstamm.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

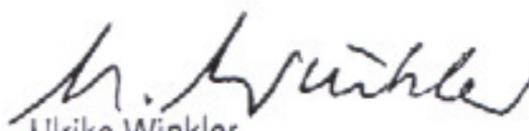
Unser Zeichen
FD3.1/fij/sg
610.206Sachbearbeiter
Daniela FijuckDurchwahl
-1310Datum
20.12.2010Bitte bei Antwort und Zahlungen unbedingt
angeben!

**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 („Vorderwaldweg“) der Stadt Offenbach a. M.
Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Heil,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden von Seiten der Stadt Heusenstamm zum Bauleitplanverfahren Nr. 635 („Vorderwaldweg“) keine Einwendungen abgegeben.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Ulrike Winkler
Fachbereichsleiterin

056

mühlheim
am
main

Magistrat der Stadt Mühlheim am Main
Fachbereich VI - Bauen und Liegenschaften

Magistrat der Stadt Mühlheim am Main
Postfach 1451 | 63154 Mühlheim am Main

Stadtverwaltung Offenbach am Main
Amt 62
Berliner Straße 60
63065 Offenbach am Main



Ihr Schreiben vom 17.11.2010
Ihr Zeichen: I/62-Hei_B-Plan 635

Datum: 24.11.2010
Unser Zeichen: Gi/Pa.

Der Magistrat der Stadt
Mühlheim am Main
FB VI - Stadtplanung
Friedensstraße 20
63165 Mühlheim am Main
Rathaus
Telefon 06108 - 601 0
www.muehlheim.de

**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 („Vorderwaldweg“)
der Stadt Offenbach am Main
Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Dieter Gick
Sachgebietsleitung
Zimmer 223, 2. OG
Telefon 06108 - 601 813
Telefax 06108 - 601 84 825
d.gick@stadt-muehlheim.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung Ihres o.g. Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stadt Mühlheim am Main keine Anregungen und Bedenken bestehen.

Sprechzeiten Rathaus
Telefon 06108 - 601 0
Montag, Dienstag, Donnerstag
und Freitag
8.30 - 12.00 Uhr
Dienstag
14.00 - 17.45 Uhr

Mit freundlichen Grüßen

[Handwritten signature]
Bernd Müller
Bürgermeister

Sprechzeiten
Zentraler Bürger-Service
Telefon 06108 - 601 999
Montag bis Freitag
8.00 - 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag
14.00 - 18.00 Uhr

Bankverbindung
Sparkasse Langen-Seligenstadt
BLZ 506 521 24
Konto 80 52 003
Vereinigte Volksbank
Maingau eG
BLZ 505 613 15
Konto 183 10 11

6

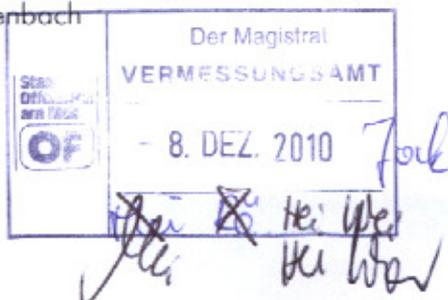


Stadt Obertshausen

Der Magistrat

Stadtverwaltung Obertshausen - Postfach 1168 - 63166 Obertshausen

Stadtverwaltung Offenbach
Amt 62
63061 Offenbach



Schubertstraße 11 · 63179 Obertshausen

Telefon 06104 703-0
Telefax 06104 703-8700

E-Mail bauamt@obertshausen.de
Internet www.obertshausen.de

Fachbereich 7 Bauen, Wohnen, Umwelt u. Verkehr
Frau Müller

Durchwahl 703-7103 Zimmer 30

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
I/62-633/TöB

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
Hol/PMÜ

Datum
07.12.2010

Bauleitplanung der Stadt Offenbach am Main, Bebauungsplan Nr. 635 "Vorderwaldweg",
Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Magistrat der Stadt Obertshausen hat in seiner Sitzung am 06.12.2010 über den Entwurf des
Bebauungsplanes Nr. 635 "Vorderwaldweg" der Stadt Offenbach am Main beraten. Es werden
keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Holler
Fachbereichsleiterin

Konten:

Postbank Frankfurt/M., Kto.-Nr. 68978-608 (BLZ 500 100 60)
Vereinigte Volksbank Maingau eG, Kto.-Nr. 20222 (BLZ 505 613 15)
Sparkasse Langen-Seligenstadt, Kto.-Nr. 3016169 (BLZ 506 521 24)

Sprechzeiten
und
Kassenstunden:

Mo., Di., Do. v. 8.00 - 12.30 Uhr
Mi. v. 8.00 - 12.30 Uhr und 15.00 - 18.30 Uhr



Stadtverwaltung (Amt 61), 60275 Frankfurt am Main

Magistrat der Stadt Offenbach am Main
Vermessungsamt
Frau Dipl.-Ing. Jockisch
Berliner Straße 60
63065 Offenbach am Main

Auskunft erteilt Herr Eckhard	Zimmer 347
Telefon Durchwahl (069) 212 - 33072	Telefax (069) 212 - 43692
Ihre Nachricht / Ihre Zeichen vom 17.11.2010 / I/62-Hei_B-Plan 635	
Unsere Zeichen 61.G1 Eck	
E-Mail abteilung-G.amt61@stadt-frankfurt.de	
Datum 29. Nov. 2010	

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Offenbach am Main,
Entwurf des Bebauungsplans Nr. 635 „Vorderwaldweg“;
hier: Beteiligung als Behörde gemäß § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Frau Jockisch,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 17.11.2010.

Zum oben genannten Bebauungsplan haben wir aus heutiger Sicht keine Anregungen oder Bedenken.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(von Lüpke)
Ltd. Baudirektor



Stadt
Offenbach
am Main



DER MAGISTRAT

062

Stadtverwaltung Offenbach (Amt 37) • 63061 Offenbach am Main

Feuerwehr Offenbach

Abteilung Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

Michael Link

Rhönstraße 10, Zimmer OG1-09

Telefon: 069 8065-3357

Fax: 069 8065-3259

E-Mail: michael.link@offenbach.de

Int.Ver.:

Amt 62
Vermessungsamt

Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom

I/62-Hei_B-Plan 635, 17.11.2010

Datum, unser Zeichen

14.12.2010, 37.11-B-Plan 625-Li

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 („Vorderwaldweg“) der Stadt Offenbach am Main
hier: Stellungnahme Brandschutz

Sehr geehrte Frau Heil,

nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Link

Haus- u. Paketanschrift:
Rhönstraße 10
63071 Offenbach am Main

Internet: www.offenbach.de
www.feuerwehr-offenbach.de

Öffentl.-Verkehrsmittel:
Buslinie 106, 107 - Feuerwache
S-Bahn S1, S8, S9 - Offenbach-OST

Bankverbindung:
Städtische Sparkasse Offenbach
BLZ 505 500 20, Kto.-Nr. 10758

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung



Stadtverwaltung Offenbach (Amt 63) • 63061 Offenbach am Main

Vermessungsamt

Im Hause

Bauaufsichtsamt
Untere Denkmalschutzbehörde
Herr Lehmann
Stadthaus, Zimmer 1804
18. Stock

Tel.: 069 8065 2464
Fax: 069 8065 3444
E-Mail: bauaufsicht@offenbach.de

Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom
I/62-Hei_B-Plan 635

Datum, unser Zeichen
26.11.2010, (63) Bd. 6
01857-10

Abgabe einer denkmalschutzrechtlichen Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 635 "Vorderwaldweg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen die Ausweisung des Gebietes gemäß B-Plan 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 Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abt. Archäologische Denkmalpflege - Außenstelle Darmstadt, Schloß Glockenbau, 64283 Darmstadt kontaktiert werden.

Sollte im Rahmen von Bauarbeiten der Verdacht auf archäologische Funde auftreten, sind die zuständigen Denkmalpflegebehörden unverzüglich einzuschalten.

Freundliche Grüße

i.A.

Lehmann, Dipl.-Ing.

1. Hr. Reinhardt z.K.
2. zabs
3. HA / Band

Haus- u. Paketanschrift:
Berliner Straße 60
63065 Offenbach a.M.

Öffentliche Verkehrsmittel:
Buslinie 103, 105, 120 - Rathaus
S-Bahn S1, S8, S9 - Marktplatz

Bankverbindung:
Städt. Sparkasse Offenbach
BLZ 505 500 20
Kto.-Nr. 10758

Sprechzeiten:
im 18. Stock nach telefonischer Vereinbarung
BauBüro:
Montag – Freitag: 8.30 Uhr – 12.00 Uhr
Donnerstag: 14.00 Uhr – 16.00 Uhr

DER MAGISTRAT
DER STADT OFFENBACH
Dezernat II
Eing. 23. Dez. 2010

Dez. II / I / Amt 62

Der Magistrat
VERMESSUNGSAMT
5. JAN. 2011
Städt. Offenbach am Main
OF

Der Oberbürgermeister
d. Stadt Offenbach / M - Dezernat I
E 27. Dez. 2010

Amt für Umwelt, Energie und Mobilität

Hartmut Luckner
Stadthaus, Zimmer 1013

Telefon: 069/8065-2003
Telefax: 069/8065-2276
E-Mail: umweltamt@offenbach.de

Az. II/33/BP-635/Lu

Offenbach am Main, 20.12.10

Stellungnahme zur Aufstellung des B-Planes 635 ("Vorderwaldweg") der Stadt Offenbach
hier: Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vorliegende Unterlagen:

- Anschreiben von Amt 60 vom 17.11.2010
- Planentwurf wie öffentlich ausgelegt und digitalisiert abrufbar im Internet der Stadt OF.
Darin enthalten: Planzeichnung, Begründung, textliche Festsetzungen und schalltechnische Untersuchung.

Zusammenfassung:

Aus naturschutzfachlicher und wasserrechtlicher Sicht bestehen bei plankonformer Umsetzung keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Nennenswerte klimatische Veränderungen finden nicht statt. Bodenbelastungen durch Altablagerungen bzw. vormalige Altstandorte liegen nicht vor. Die aufgrund der schalltechnischen Untersuchungen formulierten Auflagen genügen den Anforderungen zur Minderung der Lärmimmissionen.

Untere Naturschutzbehörde/Artenschutz

Die Planung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt, woraus formalrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft resultiert. Ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichplanung-/Berechnung nach der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09. 2005, GVBl. I, S. 624 ist somit nicht erforderlich.

Soweit tatsächlich Grünbestände im Plangebiet beseitigt werden müssen, wurde deren Ersatz entsprechend unserer Empfehlungen und Vorabstimmungen mit Amt 60 im Bebauungsplanentwurf geregelt.

Immissionsschutz/Klimaschutz und Energie

Immissionen:
Es ist eine redaktionelle Korrektur vorzunehmen:

Alt: Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten **sind** aufgrund der Lärmimmissionen zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm **ist** nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4106 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Bauweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Neu: Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten **ist** aufgrund der Lärmimmissionen zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4106 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Bauweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden

Klimaschutz und Energie:

Es bestehen keine Bedenken.

Alternativ zu den festgesetzten extensiven Dachbegrünungen können bauliche Maßnahmen zur Nutzung von Solarenergie getroffen werden. Diese Wahlmöglichkeit ist im Kontext der zulässigen Bebauung sinnvoll und sachgerecht.

Altlasten, Gewässerschutz und Lagerung wassergefährdender Stoffe

Altlasten / Bodenschutz:

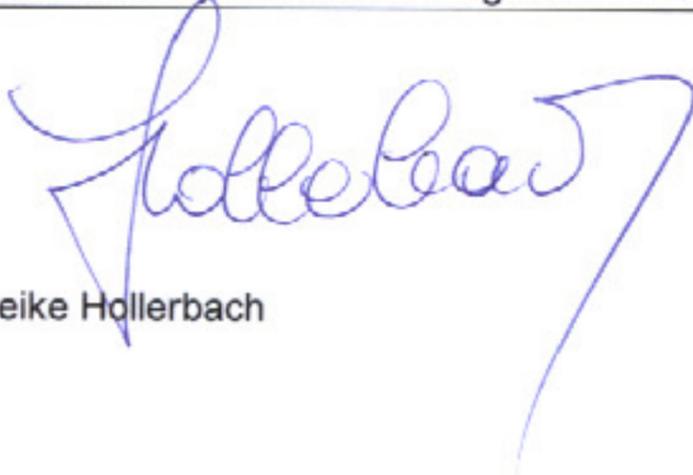
Es bestehen keine Bedenken.

Bei dem im Rahmen der Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange ausgelegten Variante ist bei der Anlage 3, Begründung, auf Seite 3, Rechtsgrundlagen, das **Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl.I S. 502, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl.I S. 3214) mit aufzunehmen.**

Gewässerschutz / Lagerung wassergefährdender Stoffe:

Es bestehen keine Bedenken.

Die wasserrechtlichen Belange wurden ausreichend berücksichtigt.



Heike Hollerbach

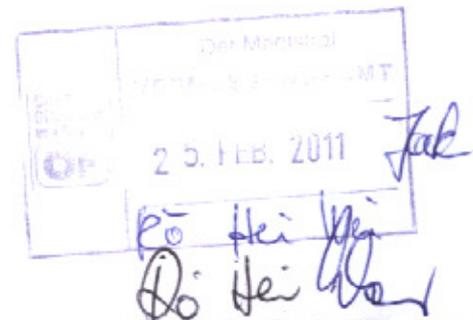
DER VORSITZENDE DES
AUSLANDERBEIRATES
DER STADT OFFENBACH A. M.

91

10.02.2011

Frau Amtsleiterin
Jockisch, Cornelia
Amt 62

im Hause



Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 („Vorderwaldweg“) der Stadt Offenbach am Main
Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Jockisch,

vielen Dank für Ihr o.a. Schreiben vom 17.11.2010.

Der Vollständigkeit halber teile Ich Ihnen mit, dass der Ausländerbeirat am
07. November 2010 neu gewählt wurde und sich am 1. Dezember 2010 neu konstituiert
hat.

Wir haben daher das o.a. Vorhaben nicht im angegebenen Zeitrahmen beraten können.

Mit freundlichen Grüßen


Abdelkader Rafoud
Vorsitzender



NetzDienste
RheinMain

095

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • D-60486 Frankfurt am Main

Stadtverwaltung Offenbach
(Amt 62)
63061 Offenbach am Main

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Solmsstr. 38
60486 Frankfurt am Main

Telefon 069 213-05
Internet www.nrm-netzdienste.de

Fax, E-Mail

069 213 - 24939
m.altwaeser@nrm-netzdienste.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
I/62-Hei B-Plan 635,
vom 17.11.2010

Unser Zeichen
N1-PH1-3 - AI

Telefon
069 213 - 81856



Datum
23.11.2010

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 („Vorderwaldweg“) der Stadt Offenbach am Main

Gasfernleitung Nr.9502 DN 500 MOP 64 , Dörnigheim - Elm

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen den Erhalt des oben genannten Schreibens.

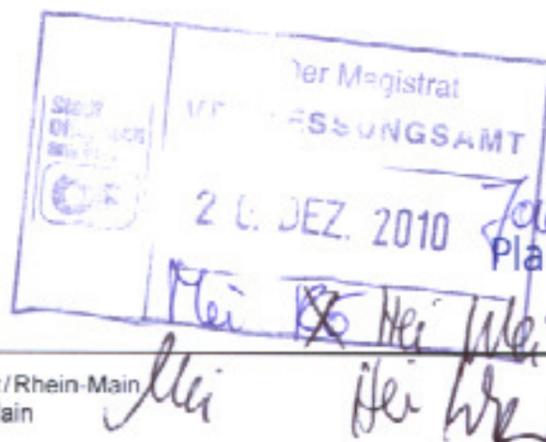
Nach Einsichtnahme in die Unterlagen konnten wir feststellen, dass die Interessen der Gas-Union GmbH von der Planung nicht betroffen werden.
Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die von uns betreuten Leitungen der Gas-Union GmbH, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Freundliche Grüße

Im Auftrag der Gas-Union GmbH
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Technisches Büro Gas-Union

Michael Altwaeser



Planungsverband Ballungsraum
Frankfurt/Rhein-Main

Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Der Vorstandsvorsitzende

Stadtverwaltung Offenbach
Amt 62
63061 Offenbach am Main

Ihr Zeichen: I/62-Hei_B-Plan 635
Ihre Nachricht: 17.11.2010
Unser Zeichen: mzb

Ansprechpartner: Frau Meyer zu Bentrup
Abteilung/Bereich: FNP II
Telefon: +49 69 2577-1597
Telefax: +49 69 2577-1528
E-Mail: heike.bentrup@planungsverband.de

16. DEZ. 2010

Offenbach 4/10/Bp
Bebauungsplan Nr. 635 „Vorderwaldweg“,
Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main keine Bedenken.

Das im Bebauungsplan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet ist im aktuellen Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Wir weisen darauf hin, dass die gesamte Planfläche im derzeit gültigen Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt liegt.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan bzw. der Regionale Flächennutzungsplan angepasst werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Matthias Marsch
Abteilungsleiter Flächennutzungsplanung

Polizeipräsidium Südosthessen

HESSEN



Der Magistrat
VERMESSUNGSAMT

Stadtk. Offenbach am Main

6. DEZ. 2010 Jock

Abteilung Einsatz
E 13

Hei Hei Hei Hei

100

Polizeipräsidium Südosthessen, Abt. Einsatz, E13,
63067 Offenbach, Geleitsstr. 124

Stadtverwaltung Offenbach
- Amt 62 -
Berliner Straße 60

63065 Offenbach am Main

Aktenzeichen (Bitte bei Antwort angeben)

ohne

Sachbearbeiter: Wendt, PHKin
Telefon: 069 / 8098-2013
Fax: 069 / 8098-2007
Mail: susanne.wendt@polizei.hessen.de
Datum: 01.12.2010

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 (Vorderwaldweg) der Stadt Offenbach Beteiligung als Behörde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Jockisch,

Der o.g. Planentwurf wurde von mir im Internet eingesehen und geprüft. Aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Susanne Wendt
Polizeihauptkommissarin

Gj → 62
 660.32 Sr (er.)

Magistrat der Stadt Offenbach a. M. Stadtplanung und Baumanagement				
OF	23. Dez. 2010			
0	0.2	1	2	3
4				



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat
 der Stadt Magistrat
 der Stadt Offenbach am Main
 Postfach 10 12 63
 63012 Offenbach am Main

Unser Zeichen: **Az.: III 31.2-61d 02/01-147**
 Ihr Zeichen: **I/62-Hei-B-Plan635**
 Nachricht vom: **17. November 2010**
 Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab
 Zimmernummer: 4.043
 Telefon/ Fax: 06151-126321/061518914
 E-Mail: karin.schwab@rpda.hessen.de
 Datum:

Stadt Offenbach am Main	20. Dezember 2010
	Der Magistrat
OF	VERMESSUNGSAMT
	3. JAN. 2011

Folk
~~Hei~~ ~~Hei~~
Mei

*Siehe
 Gesprächs-
 notiz*

Bauleitplanung der Stadt Offenbach
 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 632 „Hospiz am Lichtplattenweg“
 Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 iVm.: § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nach dem Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) liegt die Fläche im ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Frankfurt/Main. Eine Umnutzung innerhalb des Siedlungsbestandes ist nach Kap. 5.2-2 zulässig. Dies gilt bis zum Inkrafttreten des RegFNP 2011. Die **Begründung** zum Entwurf 2009 des RegFNP wurde redaktionell überarbeitet, um den Begriff des Siedlungsbestandes des Zieles Z 3.4.4-1 zu verdeutlichen, dass Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen von der Regelung des Siedlungsbeschränkung unberührt bleiben. Deshalb bestehen gegen das Vorhaben auch nach Inkrafttreten des RegFNP aus **regionalplanerischer** Sicht keine Bedenken.

Zu den **naturschutzfachlichen** Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Bezüglich der Belange der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt** nehme ich zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung:

Wasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in keinem geplanten oder bestehenden Heilquellen- oder Wasserschutzgebiet.

Regierungspräsidium Darmstadt
 Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
 64283 Darmstadt

Internet:
 www.rpda.de

Servicezeiten:
 Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
 Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
 Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
 Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
 Luisenplatz 2
 64283 Darmstadt
 Öffentliche Verkehrsmittel:
 Haltestelle Luisenplatz

In die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 635 „Vorderwaldweg“ ist nachfolgender Text noch aufzunehmen:

1. Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit

Die Zisternengröße (mindestens 20 Liter Speichervolumen pro m² projizierte Dachfläche) und die Art und Weise der Verwertung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Überlaufwasser aus Zisternen) ist im Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahren nachzuweisen.

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Garten- und Grünflächenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb, Betriebsabwasser, Putz- und Reinigungswässer) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 - III 7 - /9e 02.37.11- Staatsanzeiger 10/1999 S. 709) enthalten.

Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu berücksichtigen.

Zufahrten und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden. Hierbei ist das „Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen e.V. (Köln 1998) zu beachten.

3. Abwägungsfähige Sachverhalte

Die Deckung des Löschwasserbedarfs ist in Abstimmung mit der Branddirektion nachzuweisen.

Hinweise:

4. Gemäß § 42 Absatz 3 des Hessischen Wassergesetzes soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Diese Verpflichtung ist als Sollvorschrift nur unter bestimmten Voraussetzungen abdingbar. Solche Voraussetzungen liegen vor, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken bestehen oder eine Vernässung von unterliegenden Grundstücken in Hanglage zu befürchten ist. Soweit aus diesen Gründen nicht eine Alternative (Verwertung und/oder Versickerung) ausgeschlossen ist, liegt es in der Entscheidung der Bauherrschaft, welche Alternative, ggf. auch verbunden mit einer oder beiden anderen, sie wählt. Liegen Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor, ist die Versickerung unzulässig.

Bereich Bodenschutz Ost:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Allgemeine Hinweise: Der Träger der Bauleitplanung hat die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen.

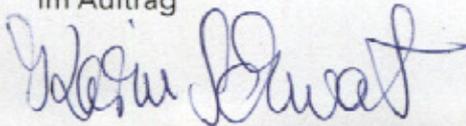
Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten:

- „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).
- 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.

Sobald der 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.

Mit freundlichen Grüßen

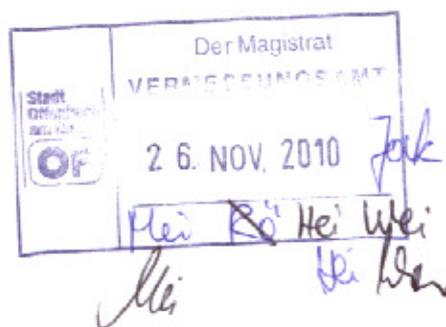
Im Auftrag



Karin Schwab

RMV Postfach 1427 65704 Hofheim a. Ts.

Magistrat der Stadt Offenbach
 Stadtverwaltung
 Vermessungsamt
 63061 Offenbach am Main



Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 der Stadt Offenbach am Main

22. November 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen
 I/62-Hei_B-Plan 635

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.

Unser Zeichen
 KA/AK

Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Bedenken zu der uns vorliegenden Planung vorzubringen haben.

Durchwahl
 06192-294 212

E-Mail:
a_knau@rmv.de

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Dr.-Ing. Karin Arndt
 Leiterin Mobilitätsanforderungen
 und Rahmenplanung

i. A. Alexandra Knau
 Mobilitätsanforderungen
 und Rahmenplanung

Rhein-Main-Verkehrs-
 verbund GmbH

Alte Bleiche 6
 65719 Hofheim a. Ts.

Telefon: (06192) 294-0
 Telefax: (06192) 294-900

Internet: www.rmv.de

Aufsichtsratsvorsitzende
 Dr. h.c. Petra Roth

Sprecher der
 Geschäftsführung
 Dipl.-Ing. Knut Ringat

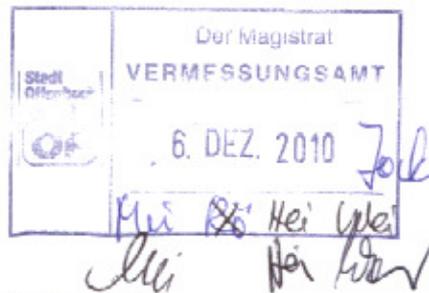
Geschäftsführer
 Klaus-Peter Güttler

Sitz Hofheim am Taunus

Registergericht
 Amtsgericht Frankfurt a. M.
 HRB 34120
 USt-IdNr. DE 11 384 7810

Bankverbindung
 Taunus-Sparkasse
 BLZ 512 50000
 Konto 25 096 266

ÖPNV-Anschluss
 Schiene: S2, Linie 20
 bis Bahnhof Hofheim a. Ts.



RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Stadtverwaltung Offenbach am Main
Der Magistrat
Vermessungsamt
Berliner Straße 60
63065 Offenbach am Main

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen I/62-Hei_B-Plan 635
Ihre Nachricht 17.11.2010
Unsere Zeichen WSW-H-LH/X/Id/70.072/Bo/Lw
Name Herr Iding
Telefon 0231 438-5758
Telefax 0231 438-5708
E-Mail martin.iding@rwe.com

Dortmund, 01. Dezember 2010

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 ("Vorderwaldweg") der Stadt Offenbach am Main Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-RWE-Hochspannungsleitungen.

Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Freundliche Grüße

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH
Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund
T +49(0)231/4 38-0 60
F +49(0)231/4 38-30 60
I www.rwe.com

Geschäftsführung:
Klaus Engelberz
Winfried Meens

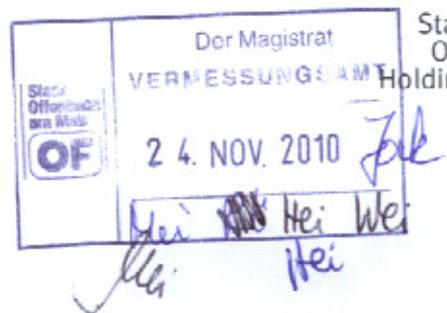
Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 16043

Bankverbindung:
Commerzbank Dortmund
BLZ 440 400 37
Kto.-Nr. 352 0830 00
BIC: COBADEFF440
IBAN:
DE81 4404 0037 0352 0830 00



Stadtwerke Offenbach Holding GmbH · Postfach 10 19 23 · 63019 Offenbach

Stadtverwaltung Offenbach
Amt 62
63061 Offenbach



Stadtwerke
Offenbach
Holding GmbH

Postfach 10 19 23
63019 Offenbach
Senfelderstraße 162
63069 Offenbach a. M.
Tel. 069 840004 - 0
Fax 069 840004 - 119

E-Mail
info@soh-of.de
Internet
www.soh-of.de

Gesprächspartner/in:
Claudia Georg

Bereich:
Leitung Recht, Personal, Organisation

Tel.: - 120

E-Mail:
Claudia.Georg@soh-of.de

22.11.2010

Unternehmen der
Stadtwerke Offenbach
Holding GmbH

**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 ("Vorderwaldweg") der Stadt Offenbach am Main
Ihr Zeichen I/62-Hei- B-Plan 635**

EEG
Entwicklung
Erschließung
Gebäudemanagement
GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 17.11.2010 und erklären für die Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, dass keine Betroffenheit durch den Bebauungsplan Nr. 635 besteht. Seitens der SOH GmbH bestehen keine Planungen, die dem beschriebenen Vorhaben entgegenstehen.

GBM
Gebäudemanagement
GmbH Offenbach

Mit freundlichen Grüßen

EO
ESO Offenbacher
Dienstleistungs-
gesellschaft mbH

Stadtwerke Offenbach Holding GmbH

Peter Walther
Peter Walther

ppa.
Claudia Georg
Claudia Georg

RSO
Gemeinnützige
Raumgesellschaft mbH
Offenbach a. M.

HO
Projekt Hafen Offenbach
Mainviertel Offenbach
GmbH & Co. KG

OVB
Offenbacher
Verkehrs-Betriebe GmbH

MAIN MOBIL
Offenbach
GmbH
Main Mobil
Offenbach GmbH

TenneT TSO GmbH, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg

Stadtverwaltung Offenbach
Amt 62
Berliner Straße 60
63065 Offenbach am Main

Der Magistrat VERMESSUNGSAMT	
20. DEZ. 2010 <i>Jak</i>	
<i>Hei</i> <i>Hei</i>	
DATUM	13.12.2010
NAME	Torsten Köhler
TELEFONNUMMER	0951 82-4383
FAXNUMMER	0951 82-4709
E-MAIL	tps-nlb-fub@transpower.de
SEITE	1 von 1
UNSER ZEICHEN	NLB-Koe-li-ID-2458

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 („Vorderwaldweg“) der Stadt Offenbach am Main**Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB****Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

- Zu Ihrem Schreiben vom 17.11.2010, Ihr Zeichen: I/62-Hei_B-Plan 635 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Anfang 2009 wurde die ursprüngliche E.ON Netz GmbH in die beiden neuen, voneinander unabhängigen Firmen transpower stromübertragungs gmbh und die neue E.ON Netz GmbH geteilt. Die transpower wurde Eigentümerin des Höchstspannungsnetzes (380 kV und 220 kV), die neue E.ON Netz die des Hochspannungsnetzes (110 kV). Am 05.10.2010 wurde die transpower stromübertragungs gmbh umfirmiert, der neue Name lautet TenneT TSO GmbH.

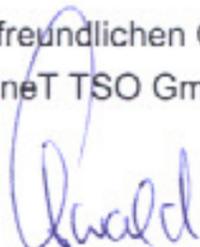
Die folgende Stellungnahme bezieht sich auf die Anlagen der TenneT TSO GmbH.

Bedingt durch interne Umstrukturierungen werden ab sofort im Bundesland Hessen alle Freileitungen und Nachrichtenkabel unseres Unternehmens, die südlich der Stadt Borken liegen, nicht mehr durch das Betriebszentrum Lehrte, sondern durch das Betriebszentrum Bamberg betreut. Wir bitten deshalb, künftige Anfragen direkt an uns zu richten.

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im Bereich des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 635 „Vorderwaldweg“ der Stadt Offenbach am Main **keine** Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit durch die uns vorgelegte Bauleitplanung nicht berührt. Wir danken für die Beteiligung an diesem Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
TenneT TSO GmbH

i. V.

Oswald
Leitungen

i. A.

Köhler
Leitungen

Naturschutzbeauftragter
 Verband Hessischer Fischer
 Stadt Offenbach

Karl-Heinz Halle
 Friedhofstr. 40
 63065 Offenbach
 Tel. 069/ 84 34 04
 k.h.halle@gmx.net

Stadtverwaltung Offenbach
 Vermessungsamt Amt 62
 Berliner Straße 60

63065 Offenbach am Main



Offenbach, den 22.11.2010

Entwurf des Bebauungsplanes Nr.635 („Vorderwaldweg“) der Stadt Offenbach am Main
Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Hierzu: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsichtnahme in die im Internet vorgestellte Offenlage wurde festgestellt, dass aus Sicht des Verbandes Hessischer Fischer e.V. sich gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 („Vorderwaldweg“) keine Einwendungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Karl-Heinz Halle

Meiser, Anna

Von: Vermessungsamt
Gesendet: Dienstag, 23. November 2010 10:24
An: Meiser, Anna
Betreff: WG: Bebaungsplan Nr. 635
Anlagen: BBPL 635.doc

Von: Karl-Heinz Halle [<mailto:k.h.halle@gmx.de>]
Gesendet: Montag, 22. November 2010 15:12
An: Vermessungsamt
Betreff: Bebaungsplan Nr. 635

Guten Tag

In der anlage erhalten sie die Stellungnahme des VHF.

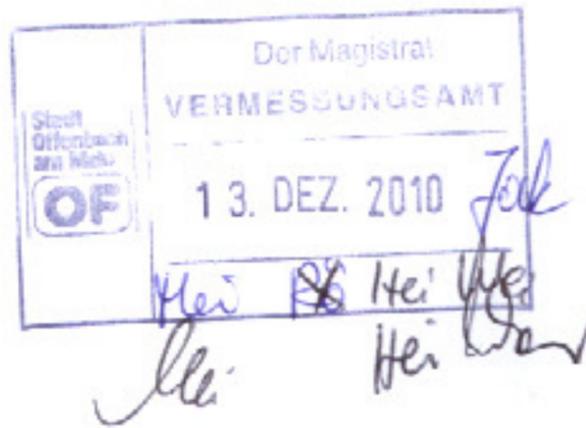
● Gruß

K.H.Halle

MA



vodafone



Vodafone D2 GmbH, Postfach 58 40, D-65733 Eschborn

Stadtverwaltung Offenbach
Vermessungsamt
Berliner Straße 60
63065 Offenbach

Niederlassung Rhein-Main

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen TTD-RM

Tel.: +49 (0) 61 96/95 65- 3735

Fax: +49 (0) 61 96/95 65- 3777

Datum 08.12.2010

Az: I/62-Hei B-Plan 635

**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635(„Vorderwaldweg“) der Stadt Offenbach am Main
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Hinblick auf die mit dem o.g. Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulichen Regelungen haben wir als Träger öffentlicher Belange keine Anregungen und Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone D2 GmbH
Niederlassung Rhein-Main

i.A. R. Büttner

i.A. R. Matzat

Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Rhein-Main

Hauptstraße 119, D-65760 Eschborn, Postfach 58 40, D-65733 Eschborn

Tel.: +49 (0) 61 96/95 65-0, Fax: +49 (0) 61 96/95 65-34 54, www.vodafone.de

Geschäftsführung: Friedrich Jousen (Vorsitzender), Jan Geldmacher, Hartmut Kremling, Frank Rosenberger,

Dr. Volker Ruloff, Michele Angelo Verna, Achim Weusthoff, Vorsitzender des Aufsichtsrats: Michel Combes

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf, Amtsgericht Düsseldorf, HRB 24644

Rechnungsanschrift: Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Rhein-Main, Am Seestern 1, 40547 Düsseldorf



WSV.de

Wasser- und
Schiffahrtsverwaltung
des Bundes

**Wasser- und
Schiffahrtsamt
Aschaffenburg**
Obernauer Straße 6
63739 Aschaffenburg

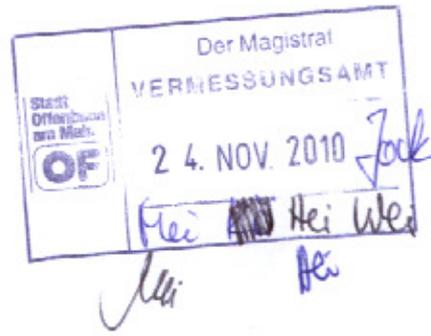
Mein Zeichen
3-213.2-B/22

22. November 2010

Dietmar Droste
Telefon 06021 / 385 - 311

Zentrale +49 (0)6021 385 0
Telefax +49 (0)6021 385 101
wsa-aschaffenburg
@wsv.bund.de
www.wsv.de

Bürozeiten
Kernzeiten:
08:30-15:30 Uhr (Mo.-Do.)
08:30-13:30 Uhr (Fr.)



Wasser- und Schiffsamt Aschaffenburg
Postfach 100108 · 63701 Aschaffenburg

Stadt Offenbach
Amt 62
63061 Offenbach am Main

**Vorhaben anderer öffentlicher Verwaltungen und sonstiger Dritter;
Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Offenbach (Nr. 635 "Vor-
derwaldweg")**

Ihr Schreiben vom 17.11.2010; I/Hei_B-Plan

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Planungsgebiet liegt weit ab der Bundeswasserstraße Main. Be-
lange der Wasser- und Schiffsverwaltung (WSV) werden durch die
Planungen nicht berührt. Eine Beteiligung der WSV im weiteren Pla-
nungsverfahren kann daher entfallen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Droste
Droste



Wehrbereichsverwaltung West

Außenstelle Wiesbaden

ASt 3 – Az 45-60-00 Reg.Nr. West2-C -7076-10-a



113

Wehrverwaltung

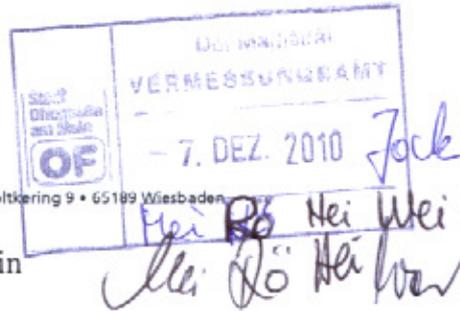
Bearbeiter: RAmtm Schug

Telefon: 0611-799-3517

Telefax: 0611-799-3599

AllgFspWNBw: 4224

E-Mail: WBVWestAST3TOEB@bundeswehr.org



Wehrbereichsverwaltung West - ASt • Moltkerring 9 • 65189 Wiesbaden

Stadt Offenbach am Main
Vermessungsamt
Berliner Straße 60
63065 Offenbach am Main

2. Dezember 2010

Beteiligung des Bundes als Träger öffentlicher Belange;

hier: **Bundesland / Kreis:** Hessen / kreisfrei
Ort / Gebiet: Offenbach, Stadt
Vorhaben: Entwurf des BBPL Nr. 635 ("Vorderwaldweg")

Ihr Schreiben vom 17.11.10 Az I/62-Hei_B-Plan 635

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen das o.a. Vorhaben bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schmitt
Schmitt

ZWO, Am Wasserwerk 1, 63110 Rodgau

Magistrat der Stadt Offenbach
Stadtverwaltung
Vermessungsamt

63061 Offenbach am Main



Ansprechpartner:

Andreas Schönherr

Ilse Venuleth-Mahr

Tel.:

06106 6995 (20) 42 oder -45

e-mail:

andreas.schoenherr@zwo-wasser.de

ilse.venuleth-mahr@zwo-wasser.de

Rodgau, 23.11.10
ve-ma

**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 („Vorderwaldweg“) der Stadt Offenbach am Main
Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Schr.v. 17.11.2010

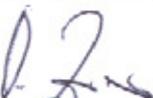
Az.: I/62-Hei_B-Plan 635

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. a. Planung bestehen unsererseits keine Einwände.
Im angegebenen Bereich befinden keine Versorgungsanlagen des ZWO.

Wir möchten aber darauf hinweisen, dass bei der Bauplanung auch 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.

Mit freundlichen Grüßen


i.A. Zier

i.A. Venuleth-Mahr

Seite 1 von 1

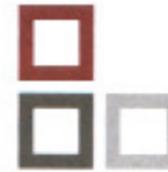
Verbandsvorsitzende: Albert von Rockenthien, Peter Walter; Geschäftsführer: Bernd Petermann

Anschrift:
Am Wasserwerk 1
63110 Rodgau

Bankverbindung:
Sparkasse Langen-Seligenstadt
BLZ 506 521 24
Konto-Nr. 01 649 722

Registergericht:
Offenbach/M. HRA 9671
Steuer Nr.: 04422649062

Telefon: 0 61 06 / 69 95-20
Telefax: 0 61 06 / 69 95-60
E-Mail: info@zwo-wasser.de
Internet: www.zwo-wasser.de



H A A C K
PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT

Rechtsanwälte · Wirtschaftsprüfer · Notare
Offenbach am Main · München

Haack Partnerschaftsgesellschaft · Postfach 100762 · D-63007 Offenbach

Magistrat der Stadt Offenbach am Main
- Vermessungsamt -
Berliner Straße 60

63065 Offenbach



Unser Zeichen
27/2008
(Bitte stets angeben)

Sachbearbeiter/Sekretariat
RA Simon - / 069 / 800 735 - 20
E-Mail: fabian.simon@haackpartner.de

Datum
13.12.2010

Bebauungsplan Nr. 635 – Vorderwaldweg

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und in Vollmacht der Eheleute Bettina und Fabian Simon, Blumenstraße 39, 63069 Offenbach geben wir die nachfolgende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 635 – Vorderwaldweg – ab.

Der Bebauungsplan ist u. E. einigen Punkten zu ändern, da in seiner jetzigen Fassung rechtswidrig sein dürfte.

Diese Punkte sind:

- zulässige bebaubare Fläche
- zulässige Geschosszahl
- zulässiges Baufenster
- Firstrichtung
- Dachgestaltung
- Gestaltung Fassade

Hierzu wird nachfolgend im Einzelnen ausgeführt:

Peter Haack¹
Rechtsanwalt (bis 2008) und Notar a.D.
Gerhard Neubauer¹
Rechtsanwalt und Notar
Rainer Carls¹
Rechtsanwalt und Notar
Stephan Haack¹
Rechtsanwalt und Notar
Gerhard May¹
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Arbeitsrecht, Mediator
Gerald Billig¹
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Insolvenzrecht
Marcus Haack¹
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Dipl.-Kfm. Dr. iur. Lothar Weiler¹
Rechtsanwalt
Detlef Krull¹
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
gewerblichen Rechtsschutz
Thomas Rohrbach¹
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Arbeitsrecht und Steuerrecht
Dipl.-Kfm. Dr. rer. pol. Hilmar Siebert¹
Wirtschaftsprüfer
Alexander Liebold¹ LL.M.
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Steuerrecht
Fabian Simon¹ LL.M.
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Handels- und Gesellschaftsrecht
Andrijana Kojic²
Rechtsanwältin

¹ Sitz Offenbach am Main
² Sitz München

in Kooperation mit:

Grau & Partner GbR
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Grau, Haack & Kollegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
GHK Management Consulting GmbH
Unternehmensberatungsgesellschaft
GRP Gloor Ruggli Partner
Rechtsanwälte Notare
Zürich (CH)
nospat® Patent- und Rechtsanwälte

Kanzlei Offenbach am Main:

Berliner Straße 219
D-63067 Offenbach am Main
Telefon: +49 (0) 69 810 735 0
Telefax: +49 (0) 69 81 81 77
E-Mail: offenbach@haackpartner.de
Internet: www.haackpartner.de
Gerichtstanz: OF 4

Bankverbindungen:

Frankfurter Volksbank
BLZ 501 900 00 · Kto. 4201765655
DE 25 50 19 0000 4201 7656 55
Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 502 01 · Kto. 842303
DE 75 5005 0201 0000 8423 03
Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 1093525
DE 16 5125 0000 0001 0935 25

Haack Partnerschaftsgesellschaft

Sitz: Offenbach am Main
Registergericht:
Frankfurt am Main PR 1813

USt-IdNr.: DE 18 75 88 463

1. Zulässige bebaubare Fläche

Die Festsetzungen über die zulässige überbaubare Fläche sind zu gering.

Die überbaubare Fläche wird teilweise mit maximal 120 qm, teilweise jedoch nur mit maximal 110 qm festgesetzt. Es ist nicht nachvollziehbar, dass für das Grundstück 2/290 lediglich 110 qm zulässig sein sollen, für das Grundstück 2/4 jedoch 120 qm, obgleich beide Grundstücke exakt die gleiche qm-Zahl haben. Hierin läge eine unzulässige Ungleichbehandlung. Vor diesem Hintergrund müsste die zulässige bebaubare Fläche auf einheitlich mindestens 120 qm festgelegt werden.

Das Gesamterscheinungsbild der aufgelockerten Bebauung würde hierdurch aufgrund der großen Grundstücksflächen nicht beeinträchtigt. Die Grundstücke sind durchschnittliche rund 800 qm groß, so dass selbst bei einer überbaubaren Fläche von 120 qm lediglich rund 15% des Grundstücks überbaut würden. Dies ist immer noch, im Verhältnis zu anderen Wohngebieten, extrem wenig, so dass u. E. eine überbaubare Fläche von mindestens 150 qm zulässig sein müsste, um zeitgemäß auch Familien mit mehreren Kindern das Bauen und ein angemessenes Wohnen zu ermöglichen. Auch hierdurch würden lediglich rund 20% der Grundstücksfläche überbaut, was angemessen wäre, ein zeitgemäßes Bauen ermöglichen würde und die offene, aufgelockerte Bebauung erhalten würde.

Mit lediglich 110 qm ist darüber hinaus eine zeitgemäße, auch ökologisch und ökonomisch sinnvolle, Nutzung nicht möglich.

Im Hinblick auf eine zeitgemäße, wärmeisolierte und KfW-förderbare Bauweise wird eine erhebliche Wanddicke benötigt. Eine solche sehr gut isolierende Wand ist jedoch erheblich dicker als die Wände der Bestandshäuser, was die Wohnfläche bei neu zu errichtenden Gebäuden erheblich verkleinern würde.

So ist bei 110 qm bebaubare Fläche lediglich eine Wohnfläche etwa 85 qm im Erdgeschoss realistisch. Die jetzigen Bestandshäuser weisen zum Teil Wohnflächen lediglich um 92 qm auf, was in der heutigen Zeit für eine 4-5 köpfige Familie nicht mehr als angemessen betrachtet werden kann, insbesondere, wenn man ein solch großes Grundstück erwirbt.

Im Hinblick auf die jedoch lediglich zulässige Bebauung mit einem Vollgeschoss bedeutet dies für eine 5-köpfige Familie so kleine Räume und eine daraus resultierende Wohnenge, die nicht mehr zeitgemäß ist.

Die zulässige bebaubare Fläche ist somit einheitlich auf mindestens 120 qm festzusetzen.

Die gemäß Ziffer I. 4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zulässige Größe von Terrassen, die nur ein Viertel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen dürfen, ist zu klein bemessen, sofern diese Vorschrift nicht nur gilt, soweit die Grenzen der überbaubaren Flächen überschritten werden. Gerade im Hinblick auf die kleine überbaubare Fläche im Verhältnis zu dem großen Garten, wird die Nutzung des Gartens eine erhebliche Rolle bei der Gestaltung des Wohnens darstellen, so dass die Möglichkeit gegeben sein muss, große Terrasse anzulegen. Negative Auswirkungen liegen hierdurch nicht vor.

Darüber hinaus ist nicht klar formuliert, ob Terrassen, Vordächer usw. tatsächlich zu der gesamten überbaubaren Fläche hinzugerechnet werden müssen – hiervon wird jedoch nicht ausgegangen, da anderenfalls eine Bebauung überhaupt nicht mehr interessant wäre. Es wird davon ausgegangen, dass die entsprechenden Einrichtungen über die festgelegten Grenzen der überbaubaren Flächen, entsprechend den Festsetzungen zulässig sind. Wie bereits ausgeführt, muss jedoch eine größere Terrasse, als vorgesehen, möglich sein.

2. Zulässige Geschosszahl

Die Zulässigkeit von lediglich einem Vollgeschoss ist ökonomisch und ökologisch nicht sinnvoll und auch im Vergleich mit der Umgebungsbebauung nicht zu rechtfertigen.

Die Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss führt dazu, dass selbst wenn die gesamte überbaubare Grundfläche vollständig ausgenutzt wird, im ersten Stock lediglich Räume von einer Gesamtzahl von etwa 50-60 qm mit erheblichen Schrägen möglich sind. Auf 50-60 qm lassen sich jedoch unmöglich ein Elternschlafzimmer, 2 Bäder und 3 Kinderzimmer unterbringen. Für eine 5-köpfige Familie wären die Grundstücke somit nicht bewohnbar. Da die Grundstücke jedoch eine erhebliche Größe haben und auch

verhältnismäßig verkehrsberuhigt gelegen sind, wäre die Wohngegend gerade für junge Familien attraktiv, damit die Kinder im Garten spielen können. Aufgrund der Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss kann dies jedoch nicht mehr erreicht werden.

Die Festsetzung von nur einem Vollgeschoss kann auch nicht ein einheitliches Erscheinungsbild mit den Bestandsgebäuden erreichen.

Der Bebauungsplan schafft nämlich kein einheitliches Bild einer gesamten Gegend, sondern lediglich eines Straßenzuges auf jedoch lediglich einer Seite, die sogar noch die Seite wechselt.

Dies führt dazu, dass jedoch beispielsweise unmittelbar gegenüber des Grundstücks 2/209 die Grundstücke 2/185, 2/186, 2/173 und 2/196 jeweils zwei Vollgeschosse haben. Der Blick des Betrachters auf das Grundstück 2/290 ist jedoch lediglich vom Vorderwaldweg aus möglich. Von hier aus hat der Betrachter zugleich unmittelbar den Blick auf die vorgenannten Grundstücke. Eine Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes kann somit durch nur eingeschossige Bauweise nicht erreicht werden.

Die Gegend ist in ihrer Gesamtheit zu betrachten und nicht alleine nur eine Straßenseite. Die Uneinheitlichkeit der Bebauung der gesamten Wohngegend wird auf dem als Anlage beigefügten Ausdruck von „google maps“ sehr gut deutlich. Durch die Festsetzungen kann keineswegs ein homogenes Bild der gesamten Wohngegend geschaffen werden. Da dies jedoch auch durch die Festsetzungen nicht erzielt werden kann, dürfen keine zu großen Beschränkungen bei der Bebaubarkeit der Grundstücke gesetzt werden.

Darüber hinaus grenzen an das Grundstück 2/290 hinten unmittelbar andere Grundstücke, ebenfalls mit 2-geschossiger Bauweise an.

Die eingeschossige Bauweise ist auch ökologisch nicht sinnvoll. Es werden hierdurch nämlich mehr Quadratmeter Boden versiegelt, ohne eine adäquate Quadratmeterzahl Wohnfläche zu erlangen. Dies ist insbesondere aus ökologischen, aber auch aus ökonomischen Gesichtspunkten, nicht zeitgemäß.

Die Einheitlichkeit wird auch deshalb nicht beeinträchtigt, da die Bestandgebäude sehr hoch liegende Keller haben. Solche hoch liegenden Keller werden heute nicht mehr

zeitgemäß gebaut. Die Bestandsgebäude erreichen hierdurch jedoch eine beträchtliche Höhe. Sollte nunmehr ein neues Haus entsprechend den baulichen Vorgaben nur mit einem Vollgeschoss gebaut werden, jedoch mit einem zeitgemäß tief sitzendem Keller, würde ein neues Haus niedriger sein als die Bestandsgebäude und somit aus dem Gesamterscheinungsbild herausfallen.

Sinnvoll wäre deshalb die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen, was die Einheitlichkeit im Hinblick auf die Umgebungsbebauung gewährleisten würde und zudem ökonomisch und ökologisch sinnvoller wäre, da hierdurch auf weniger versiegelten Quadratmetern mehr Wohnfläche geschaffen werden könnte.

Darüber hinaus ist eine Bezugnahme auf die 13 Bestandsgebäude nicht geeignet, dem Wohngebiet ein einheitliches Bild, unter Berücksichtigung ökonomischer und ökologischer Belange zu geben.

Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich um Holzhäuser aus den 50er Jahren mit sehr einfacher Bausubstanz. Dies wird bereits daran ersichtlich, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, als sie kürzlich teilweise die ehemaligen Mietshäuser verkauft hat, bei der Kaufpreisberechnung lediglich den Wert des Bodens angesetzt hat und den Wert der Häuser vollkommen unbeachtet gelassen hat. Dies liegt daran, da diese Häuser gar keinen messbaren Wert mehr haben.

Die Häuser sind insbesondere energetisch in einem solch schlechten Zustand, dass es nicht im Interesse der Gemeinschaft sein kann, dass diese Häuser auf Dauer erhalten bleiben. Eigentümer sind sicherlich nicht daran interessiert, diese Häuser auf Dauer zu erhalten.

Die schlechte Bausubstanz ist auch daran erkennbar, dass die Häuser auf den Grundstücken 290/2 und 2/19 bereits wegen erheblicher Beschädigungen abgerissen werden mussten.

Der dauerhafte Erhalt dieser Häuser kann deshalb weder ökonomisch noch ökologisch gewollt sein.

Eine zweigeschossige Bauweise hingegen wäre ökologisch und ökonomisch sinnvoll, würde sich weiterhin in das Erscheinungsbild des Gesamtgebietes einfügen und würde

auch die offene Bauweise nicht beeinträchtigen, da bereits jetzt eine Firsthöhe von 10 Metern zulässig sein soll.

3. Zulässiges Baufenster

Die vorgesehenen Baufenster sind ungleichmäßig ausgerichtet und deshalb unzulässig. Insbesondere das Baufenster 2/290 und 2/291 liegen unmittelbar nebeneinander und sind trotzdem unterschiedlich gestaltet. Die Vergrößerung des Baufensters des Grundstücks 2/290 nach hinten hätte jedoch folgende Vorteile:

Zunächst könnte eine optische Einheitlichkeit der Grundstücke 2/290 und 2/291 erreicht werden, wenn beide Baufenster gleich weit hinten liegen würden. Dies hätte für den Betrachter vom Vorderwaldweg aus auch zur Folge, dass er auf eine schöne große Gartenfläche blicken würde, was wiederum die Aufgelockertheit und Offenheit der Bebauung des Wohngebietes mit vielen Grünflächen unterstreichen würde.

Ferner ist nicht nachvollziehbar, weshalb dem Grundstück 2/291 die hintere Bebauung gestattet sein soll und dem unmittelbar daneben liegenden Grundstück 2/290 nicht. Hierin läge eine unzulässige Ungleichbehandlung.

Darüber hinaus ist die Gartenfläche auf dem Grundstück 2/290 hinter dem Haus kaum als Garten nutzbar, da diese Fläche im Norden des Hauses, in unmittelbarer Angrenzung zum Wald liegen würde und somit sehr dunkel wäre. Die Verschattung des hinteren Teiles des Gartens wird auf dem als Anlage beigefügten Ausdruck von „goolge maps“ sehr gut deutlich.

Ebenfalls ist erkennbar, dass das bisherige Bestandgebäude dieses Grundstücks genauso weit hinten lag wie das Gebäude auf dem Grundstück 2/291. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb dies nunmehr geändert werden sollte.

Gerade die Argumentation, dass das ursprüngliche Bild der Siedlung erhalten bleiben soll spricht dagegen, dass Baufenster nun nach vorne zu verlegen. Der ursprüngliche Fluchtlinienplan sah auch gerade vor, dass sich die Bebauung sinnvoller Weise weiter nach hinten orientiert.

Eine Verlegung des Hauses nach weiter hinten hätte den erheblichen Vorteil, dass der Garten vor dem Haus als großer Garten mit Südlage entsprechend sinnvoll gestaltet und genutzt werden könnte.

Darüber hinaus hätte eine Vergrößerung des Baufenster nach weiter hinten auch einen erheblichen Vorteil für das Grundstück 2/4, da die Terrasse des Bestandgebäudes in Richtung des Grundstücks 2/290 liegt und es deshalb wesentlich schöner wäre, wenn unmittelbar dort Garten wäre und nicht ein neu zu errichtendes Haus.

Eine Vergrößerung des Baufensters nach hinten hätte somit nur Vorteile bzw. die Verlegung des Baufensters nach vorne ist nicht nachvollziehbar und widersinnig.

4. Firstrichtung

Die Ausrichtung der Firstrichtung des Grundstückes 2/290 ist nicht nachvollziehbar und somit unzulässig.

Eine Einheitlichkeit wird hierdurch nicht erreicht, da das Nachbargrundstück 2/4 eine andere Firstrichtung hat. Ferner ist auch bei den Grundstücken 2/16 und 2/19 die Firstrichtung beliebig. Eine bestmögliche Ausnutzung des Daches für Solarkollektoren sollte erstrebenswert sein, um eine maximale KfW-Förderung zu erzielen. Vor diesem Hintergrund sollte die Ausrichtung wie bei den Grundstücken 2/16 und 2/19 frei wählbar sein.

Dies würde städtebaulich, wie auch bei den vorgenannten Grundstücken begründet, zu einer Auflockerung führen.

5. Dachgestaltung

Die Vorgabe eines Spitzdaches von 40-50 Grad ist nicht mehr zeitgemäß. Vor dem Hintergrund, dass sämtliche unmittelbar an das Bebauungsgebiet angrenzende Häuser andere Dächer, insbesondere teilweise sogar Pultdächer haben, kann eine Einheitlichkeit durch diese Vorgabe nicht erreicht werden. Insbesondere das unmittelbar gegenüber dem Grundstück 2/290 liegende Grundstück 2/185 ist mit einem

sehr schönen Haus mit Pultdach bebaut. Daneben sind weitere Häuser mit unterschiedlichen Dächern vorhanden. Eine Einheitlichkeit kann somit im Auge des Betrachters durch diese Vorgabe nicht erfüllt werden. Durch die Vorgaben der sehr spitzen Dächer ist jedoch wiederum eine optimale Nutzung des erzielbaren Raumes Wohnraumes nicht gegeben.

Beachtet muss außerdem werden, dass ein dauerhafter Erhalt der Bestandsgebäude ökologisch und ökonomisch nicht gewollt sein kann und mit den Vorgaben eine bestmögliche Ausnutzung des Wohnraumes und der Sonnenenergie nicht möglich ist.

6. Gestaltung Fassade

Die Vorgaben der Fassadengestaltung sind aus denselben Gründen zu eng gefasst. Eine dunkle Holzfassade ist nicht zeitgemäß und eine Einheitlichkeit, insbesondere im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaftsbebauung ist nicht erzielbar.

Dunkles Holz sorgt eher für eine düstere Stimmung, als für eine junge, freundliche Wohnatmosphäre. Dies sollte jedoch in diesem Gebiet gewünscht sein, so dass die Vorgaben entsprechend erweitert werden sollten.

Abschließend bleibt festzustellen, dass der Bebauungsplan in seiner jetzigen Fassung mangels Geeignetheit, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit rechtswidrig sein könnte. Zwar ist die Planaufstellung erforderlich, um eine ausgewogene Nutzung innerhalb dieses Wohngebietes zu ermöglichen, tatsächlich ist der Bebauungsplan für dieses Ziel jedoch ungeeignet, da er die Gegebenheiten der jetzigen Wohnstruktur nicht ausreichend einbezieht.

Eine Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne ist nicht gegeben, da er sich nicht an den ökologischen und ökonomischen Zielen orientiert.

Die Planung ist nicht zukunftsorientiert, sondern orientiert sich an wenigen Häusern, deren Lebensdauer bereits abgelaufen ist.

Wir dürfen Sie bitten, uns darüber zu informieren, inwiefern die von uns vorgetragene(n) Bedenken umgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Simon', written in a cursive style.

F. Simon LL.M, Rechtsanwalt

**Stellungnahmen aus der 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der
Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange**



Fraport AG - 60547 Frankfurt (Briefpost) - 60549 Frankfurt (Paketpost)

Rechtsangelegenheiten und Verträge

Stadtverwaltung Offenbach
Amt 62
63061 Offenbach am Main

Telefax -49560177 E-Mail t.vitzthum@fraport.de

Ihr Zeichen
I/62-Rö B-Plan 635
11.05.2012

Unser Zeichen
RAV-AP vi-wi

Telefon
+49 69 690-6 01 77

Datum
23.05.2012

**Bauleitplanung der Stadt Offenbach am Main
Entwurf des Bebauungsplans Nr. 635 („Vorderwaldweg“)**

hier: Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

Fraport AG
Frankfurt Airport
Services Worldwide
60547 Frankfurt/Main
Telefon +49 (0) 69 690-0
Telefax +49 (0) 69 690-7 00 81
info@fraport.de
www.fraport.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sitz der Gesellschaft:
Frankfurt/Main
Amtsgericht Frankfurt/Main
HRB 7042

zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

USt-IdNr.: DE 114150623

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bau- schutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinfor- mationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Hessischer Minister der Finanzen
Karlheinz Weimar

Das Plangebiet befindet sich jedoch im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Nacht- Schutzzone und der Tag-Schutzzone 2, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erho- lungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen.

Vorstand:
Dr. Stefan Schulte
(Vorsitzender)
Herbert Mai
Peter Schmitz
Dr. Matthias Zieschang

Commerzbank AG:
SWIFT-Code/BIC COBADEFF
BLZ 500 400 00, Kto. 588942300 EUR
IBAN DE67 5004 0000 0588 9423 00
Deutsche Bank AG:
SWIFT-Code/BIC DEUTDEFF
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD
IBAN DE44 5007 0010 0200 8407 00

Dresdner Bank AG:
SWIFT-Code/BIC DRESDEFF
BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR
IBAN DE34 5008 0000 0330 0006 00
BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD
IBAN DE77 5008 0000 0330 0006 02
Frankfurter Sparkasse:
SWIFT-Code/BIC HELADEF1822
BLZ 500 502 01, Kto. 36814
IBAN DE05 5005 0201 0000 0368 14

Landesbank Hessen-Thüringen:
SWIFT-Code/BIC HELADEF
BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR
IBAN DE09 5005 0000 0014 6900 02
BLZ 500 500 00, Kto. 964333603 USD
IBAN DE24 5005 0000 0964 3336 03

Datum
23.05.2012

Seite
2



Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Fraport AG

ppa.

Th. Vitzthum

i.A.

J. Klein

HESSEN-FORST
Forstamt Langen

HESSEN



HESSEN-FORST Langen • Dieburger Straße 53 • 63225 Langen

Stadt Offenbach
Vermessungsamt
Berliner Straße 60
63065 Offenbach a.M.

Aktenzeichen	P22_OF
Bearbeiter/in	Herr Kramm
Durchwahl	06103/5009-22
E-Mail	Dieter.kramm@forst.hessen.de
Fax	06103/5009-40
Ihr Zeichen	I/62-Rö_B-Plan 635
Ihre Nachricht vom	11.05.2012
Datum	16.05.2012

**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 der Stadt Offenbach a.M.
Beteiligung der Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stellungnahme von 30.11.2010, die als Anlage nochmals beigelegt wurde, halte ich weiterhin aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Kramm, FOAR

Anlage: 1



Hessen-Forst
Landesbetrieb nach § 26
Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift
Forstamt Langen
Dieburger Straße 53
63225 Langen

Kontakt
Telefon: 06103/5009-0
Telefax: 06103/5009-40
ForstamtLangen@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung Leitung
HCC HForst Christian Münch
Helaba
Kto.: 100 23 69
BLZ: 500 500 00





HESSEN-FORST Langen • Dieburger Straße 53 • 63226 Langen

Stadt Offenbach
Vermessungsamt
Berliner Straße 60

63065 Offenbach a. M.

Aktenzeichen	P_22 OF
Bearbeiter/in	Herr Kramm
Durchwahl	06103 / 5009-22
E-Mail	dieter.kramm@forst.hessen.de
Fax	06103 / 5009 - 40
Ihr Zeichen	I/62-Hei_B-Plan 635
Ihre Nachricht vom	17.11.2010
Datum	30. November 2010

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 635 („Vorderwaldweg“) der Stadt Offenbach am Main
Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 17.11.2010 mit Zeichen: I/62-Hei_B-Plan 635

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

der Bebauungsplan grenzt im Süden an die Waldabteilung 2174.1 (Flur 24, Flurstück 6/12).
Eigentümer des Waldes ist das Land Hessen.

Die Bestockung setzt sich vorwiegend aus ca. 200 jährigen Eichen, Buchen und unterständigen
Hainbuchen zusammen, die im Waldrandbereich eine Wuchshöhe von ca. 27 m erreichen kann.

Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich eine Erweiterung der überbaubaren Fläche bis zu
einem Waldabstand von 20 m vor.

Die unmittelbare Nähe zu dem Hochwald birgt ein Gefährdungspotential durch umstürzende
Bäume.

Die Formulierung auf Seite 8 unter „IV. Hinweise und Empfehlungen Nr. 4 Wald“ ist in dieser Form
aufgrund der Baumhöhen (27 m) nicht ausreichend.

Sofern seitens der Stadt Offenbach die Beibehaltung des Waldabstandes aufrecht erhalten werden
soll, trägt sie als Träger der Bauleitplanung im Schadensfall auch die Haftung.

Alternativ ist zum Ausschluss von Sachschäden zu Gunsten des Landes Hessen eine
Haftungsausschlussklärung gem. beigefügten Muster abzuschließen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kramm, FOAR



Hessen-Forst
Landesbetrieb nach § 26
Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift
Landesbetriebsleitung
Bertha-von-Sulthner-Straße 3
34131 Kassel

Kontakt
Telefon: 0561/3167-0
Telefax: 0561/3167-101
LandesbetriebHessenForst@forst.h
essen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung **Leitung**
HCC HForsl Michael Gerst
Helaba
Kto.: 100 2369
BLZ: 500 500 00



Amt 63 Az.: Bd. 6 01352-10
Bearb.: Frau Rosinska-Ramspeck
Seite 1

OF, 24.05.2012
☎ 069 8065 2194

Amt 62
Frau Jockisch



Stellungnahme

**Entwurf des Bebauungsplanes Nr.635 „Vorderwaldweg“ der Stadt Offenbach am Main
Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Nach Durchsicht des Bebauungsplanentwurfs 635 können wir Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Offenbach keine Einwände bestehen.

Hinweis:

Die Hessische Bauordnung (HBO) nebst den durch sie legitimierten Satzungen sind einzuhalten.

i.A.

M. Rosinska-Ramspeck
Rosinska-Ramspeck
Dipl.-Ing.



Stadt
Offenbach
am Main



DER MAGISTRAT

71

Stadtverwaltung Offenbach (Amt 63) • 63061 Offenbach am Main

Vermessungsamt

- im Hause -

Bauaufsichtsamt

Untere Denkmalschutzbehörde

Herr Lehmann

Stadthaus, Zimmer 1804

18. Stock

Tel.: 069 8065 2464

Fax: 069 8065 3444

E-Mail: bauaufsicht@offenbach.de

Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom

Datum, unser Zeichen

29.05.2012 (63) Bd. 6

01857-10

**Abgabe einer denkmalschutzrechtlichen Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 635
"Vorderwaldweg"**

Hier : Stellungnahme zu geänderter Fassung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Stellungnahme vom 26.11.2011 zum Bebauungsplanentwurf 635 behält weiter vollinhaltlich Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Lehmann
Dipl.-Ing.

Haus- u. Paketanschrift:
Berliner Straße 60
63065 Offenbach a.M.

Öffentliche Verkehrsmittel:
Buslinie 103, 105, 120 - Rathaus
S-Bahn S1, S8, S9 - Marktplatz

Bankverbindung:
Städt. Sparkasse Offenbach
BLZ 505 500 20
Kto.-Nr. 10758

Sprechzeiten:
im 18. Stock nach telefonischer Vereinbarung
BauBüro:
Montag – Freitag: 8.30 Uhr – 12.00 Uhr
Donnerstag: 14.00 Uhr – 16.00 Uhr

Internet: www.Offenbach.de

Amt 62



Nina Merten
Stadthaus, Zimmer 1014

Telefon: 069/8065-2654
Telefax: 069/8065-2276
E-Mail: umweltamt@offenbach.de

Az. I/33/BP-635/2012

Offenbach am Main, 30.05.2012

Stellungnahme zur Aufstellung des B-Planes 635 ("Vorderwaldweg") der Stadt Offenbach

hier: Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

Vorliegende Unterlagen:

- Anschreiben von Amt 62 vom 11.05.2012
- Planentwurf wie öffentlich ausgelegt und digitalisiert abrufbar im Internet der Stadt OF.
Darin enthalten: Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung, Dokumentation der Änderungen nach der Offenlage und schalltechnische Untersuchungen vom 05.10.2010 und 02.02.2012.

Zusammenfassung:

Es bestehen bei plankonformer Umsetzung keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

Untere Naturschutzbehörde/Artenschutz

Die Planung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt, woraus formalrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft resultiert. Ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichplanung-/Berechnung nach der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09. 2005, GVBl. I, S. 624 ist somit nicht erforderlich.

Soweit tatsächlich Grünbestände im Plangebiet beseitigt werden müssen, wurde deren Ersatz entsprechend unserer Empfehlungen und Vorabstimmungen mit Amt 60 im Bebauungsplanentwurf geregelt.

Immissionsschutz/Klimaschutz und Energie

Immissionen: Die Lärmimmissionen sind in den textlichen Festsetzungen unter Kap. I 13 und in der Begründung zum B-Plan unter Punkt 12 ausreichend berücksichtigt.

Klimaschutz und Energie:
Es bestehen keine Bedenken.
Alternativ zu den festgesetzten extensiven Dachbegrünungen können bauliche Maßnahmen

zur Nutzung von Solarenergie getroffen werden. Diese Wahlmöglichkeit ist im Kontext der zulässigen Bebauung sinnvoll und sachgerecht.

Altlasten, Gewässerschutz und Lagerung wassergefährdender Stoffe

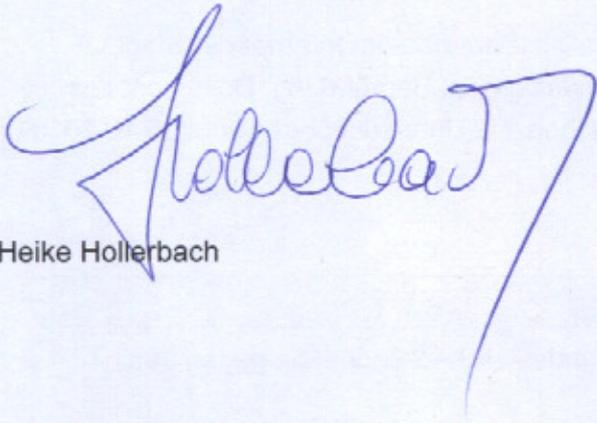
Altlasten / Bodenschutz:

Die Belange des Bodenschutzes / Altlasten sind in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs auf Seite 12 sowie in den textlichen Festsetzungen auf Seite 8 ausreichend betrachtet.

Gewässerschutz / Lagerung wassergefährdender Stoffe:

Es bestehen keine Bedenken.

Die wasserrechtlichen Belange wurden ausreichend berücksichtigt.



Heike Hollerbach



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Der Magistrat
VERMESSUNGSAMT
30. MAI 2012 *Jock*

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Der Magistrat der
Stadt Offenbach - Dez. I
BAUAUFSICHTSAMT

Eing.: 23. Mai 2012
Az.: *[Handwritten]*

63	1	1.1	1.2	2	2.2
	3	3.1	3.2	3.3	

Reg. Ten Müller
Magistrat der Stadt Offenbach
Berliner Straße 100
63065 Offenbach am Main

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: mü

Ansprechpartnerin: Frau Müller
Abteilung / Bereich: Planung / Süd
Telefon: +49 69 2577-1578
Telefax: +49 69 2577-1528
E-Mail: Britta.Mueller@region-frankfurt.de

Magistrat der Stadt Offenbach a.M.
Stadtplanung und Baumanagement

OF 25. Mai 2012 *[Handwritten]*

0	0.2	1	2	3
4				

AMT 60

16. Mai 2012

Gj → AMT 62

Offenbach am Main 3/12/Bp
Bebauungsplan Nr. 635 „Vorderwaldweg“,
Stellungnahme gem. § 4a (3) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bernd Martens
Bereichsleiter Planung Süd



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Offenbach am Main
Stadthaus, Amt 62
63061 Offenbach am Main

Unser Zeichen: **Az. III 31.2 - 61d 02/01-147**
Ihr Zeichen: V62-Rö_B-Plan 635
Ihre Nachricht vom: 11. Mai 2012
Ihre Ansprechpartnerin: Eva Elisabeth Mahler
Zimmernummer: 4.050
Telefon/ Fax: 06151-12 8928 / 06151-12 8914
E-Mail: Eva.Mahler@rpda.hessen.de
Datum: 31. Mai 2012

**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 635 der Stadt Offenbach am Main
Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der **Regionalplanung** bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbaufläche, Bestand dargestellt. Er liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes. Dies bedeutet, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nicht zulässig ist, wobei diese Beschränkung nicht für Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen gilt. Dies ist hier der Fall.

Darüber hinaus liegt der Planbereich innerhalb der Tagschutzzone 2 sowie der Nachtschutzzone des Frankfurter Flughafens. Die Bauverbote des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm sind hier zunächst abzu prüfen, ebenso die Ausnahmen, die das Gesetz vorsieht. Danach greift § 5 Abs. 3 Nr. 6 des Gesetzes, wonach das Verbot nicht gilt für Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhanden Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Auch diese Ausnahme greift hier und ist auch hinreichend in der Begründung dargelegt.

Aus der Sicht von **Naturschutz und Landschaftspflege** verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach am Main.

Seitens der Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** nehme ich wie folgt Stellung:

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rpda.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Für Neubauten behält meine Stellungnahme vom 20. Dezember 2010 weiterhin Ihre Gültigkeit:

Das Plangebiet befindet sich in keinem geplanten oder bestehenden Heilquellen- oder Wasserschutzgebiet.

In die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 635 „Vorderwaldweg“ ist nachfolgender Text noch aufzunehmen:

Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit:

- *Die Zisternengröße (mindestens 20 Liter Speichervolumen pro m² projizierte Dachfläche) und die Art und Weise der Verwertung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Überlaufwasser aus Zisternen) ist im Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahren nachzuweisen.*
- *Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Garten- und Grünflächenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb, Betriebsabwasser, Putz- und Reinigungswässer) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 - III 7 - /9e 02.37.11- Staatsanzeiger 10/1999 S. 709) enthalten.*
- *Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu berücksichtigen.*
- *Zufahrten und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden. Hierbei ist das „Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen e.V. (Köln 1998) zu beachten.*

Hinweise:

- *Gemäß § 42 Absatz 3 des Hessischen Wassergesetzes soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Diese Verpflichtung ist als Sollvorschrift nur unter bestimmten Voraussetzungen abdingbar. Solche Voraussetzungen liegen vor, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken bestehen oder eine Vernässung von unterliegenden Grundstücken in Hanglage zu befürchten ist. Soweit aus diesen Gründen nicht eine Alternative (Verwertung und/oder Versickerung) ausgeschlossen ist, liegt es in der Entscheidung der Bauherrschaft, welche Alternative, ggf. auch verbunden mit einer oder beiden anderen, sie wählt. Liegen Boden- oder Grundwasserunreinigungen vor, ist die Versickerung unzulässig.*

Bodenschutz Ost

Meine Stellungnahme vom 20. Dezember 2010 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Allgemeine Hinweise:

Der Träger der Bauleitplanung hat 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)

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetzes (HAlt-BodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Immissionsschutz

Stellungnahme- Lärmschutz

Der Geltungsbereich umfasst die bestehende Holzhaus- Siedlung am Vorderwaldweg. Nach dem Regionalen Flächennutzungsplan, der mit Bekanntmachung vom 17.11.2011 Rechtskraft erlangt hat, befindet sich die Siedlung innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets.

Im Geltungsbereich soll als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Danach richtet sich die Schutzbedürftigkeit vor Schallimmissionen.

Das Plangebiet wird durch flugbetriebsbedingte Geräusche ausgehend vom Flughafen Frankfurt am Main und durch Verkehrsgeräusche ausgehend von der östlich angrenzenden Dietzenbacher Straße (L 3001) und dem westlich verlaufenden Gravenbruchweg beeinträchtigt.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf den Straßenverkehrslärm. Mit den Planunterlagen wurde zur Beurteilung der Schallimmissionssituation im Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung der Beratende Ingenieure Fritz GmbH, Bericht Nr.: 10202-VSS-1, vom 05.10.2010 vorgelegt. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowohl tags als auch nachts um 9dB(A) überschritten.

Eine Überschreitung des Beurteilungspegels/ Orientierungswertes um 3 dB(A) bedeutet bereits eine Verdoppelung der Lärmimmissionen. Ein ungestörter Schlaf ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern, bereits ab einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A), wie auch in der DIN 18005-1 angegeben, nicht mehr möglich.

Der Gutachter hält Maßnahmen zum Schallschutz für erforderlich und schlägt die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vor. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen soll verzichtet werden.

Die vorgeschlagenen passiven Maßnahmen bringen nicht den notwendigen Schallschutz bzw. tragen zu erheblichen Abstrichen hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern, eingeschränkter Aufenthalt im Freien) bei.

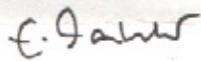
Die schalltechnischen Orientierungswerte sollen bereits am Rande der Bauflächen und nicht erst in den Wohngebäuden eingehalten werden.

Allgemein

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.

Ich beteilige den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Eva Elisabeth Mahler

P01

PETER KELLER

VORDERWALDWEG 18 • 63069 OFFENBACH AM MAIN
TELEFON: 069 / 83 99 17 • E-MAIL: P.K.KELLER@T-ONLINE.DE

Stadt Offenbach am Main OF	Der Magistrat VERMESSUNGSAMT
	1 JUNI 2012 K. Keller K. Keller

Offenbach am Main, 30. Mai 2012

P. Keller * Vorderwaldweg 18 * 63069 Offenbach am Main

Magistrat der Stadt Offenbach

– Vermessungsamt –

Berliner Straße 60

63065 Offenbach am Main

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 635 vom 12. März 2012

Telefonische Unterredung mit Hr. Hocke am 30. Mai 2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des im Entwurf des Bebauungsplans ausgewiesenen Grundstücks 2/11 (Vorderwaldweg 18). Die Liegenschaft habe ich im vergangenen Jahr von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Gegenwärtig beabsichtige ich nicht, bauliche Veränderungen vorzunehmen, sondern die Liegenschaft in der Form zu nutzen, wie sie mir übereignet wurde.

Hierzu zählt auch der auf dem Grundstück befindliche Pkw-Stellplatz. Dieser Stellplatz befindet sich derzeit auf der westlichen (linken) Seite des Grundstücks, während der Planentwurf den Stellplatz auf der östlichen (rechten) Seite vorsieht. Die Nutzung des jetzigen Stellplatzes ist zweckmäßig und ermöglicht den unmittelbaren Zugang zum Haus durch den Keller. Ich gehe davon aus, dass der Stellplatz seinerzeit genehmigt wurde und auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans weiterhin genutzt werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, beantrage ich, den Planentwurf entsprechend zu ändern.

Nach Abschnitt IV (Hinweise und Empfehlungen), Ziffer 4 der textlichen Festsetzung soll der Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen entlang des Kaufungerwaldweges etwa 20 m betragen. Hierdurch soll eine Gefährdung von Gebäuden durch umstürzende Bäume ausgeschlossen werden. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt wird dieser Abstand aufgrund des besonderen Zuschnitts meines Grundstücks und der Bebauung unterschritten. Von den angrenzenden hohen Bäumen geht eine erhebliche Gefährdung für Leib und Leben aus, zumal in jüngster Vergangenheit bereits Bäume im Kaufungerwaldweg auf benachbarte Grundstücke gefallen sind. Ich bitte zu prüfen, welche Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Vorgaben im Planentwurf umsetzen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

P. Keller