

## **Bebauungsplan-Entwurf Nr. 640**

„Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße /  
Merianstraße / Bert-Brecht-Straße“

**Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligungen der Behörden,  
der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie der  
Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4  
Abs. 1 BauGB**



Nachbargemeinden	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 057 Stadt Neu-Isenburg
- 058 Stadt Obertshausen
- 059 Stadt Frankfurt am Main

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
008 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	04.12.2013 / 04.12.2013	<p>Unser Nutzer, die Bundesanstalt Technisches Hilfswerk, Ortverwaltung Offenbach, ist eine Katastrophenschutzeinheit des Bundes, die zu 95 % durch ehrenamtliche Mitgliedschaft getragen wird. Dadurch fällt die Zeit für die Ausübung des Dienst- und Ausbildungsbetriebs überwiegend in die Abendstunden und auf die Wochenenden. In Offenbach gibt es derzeit 178 aktive Helfer/innen, die an diesem Standort sich aufhalten.</p> <p>Um die sehr wichtige Nachwuchsarbeit zu gewährleisten und die verschiedenen Jugendgruppen der unterschiedlichsten Altersgruppen zu betreuen, sind alleine in Offenbach 2 Ausbilder für 16 Jung Helfer zuständig, die andere Ausbildungs- und Dienstzeiten haben.</p> <p>Es ist deshalb von fundamentalem Interesse, das der Standort weiter eine attraktive Lage zur Aus- und Weiterbildung darstellt und die Zufahrtswege eine unkomplizierte Fahrt ohne Hindernisse für den Schwerverkehr ermöglichen.</p> <p>Wir möchten uns deshalb zur Wahrung eines attraktiven Standorts für unseren Nutzer bei der eventuellen Veränderung der Verkehrsplanung für die Berücksichtigung folgender Interessen einsetzen:</p> <p>I Keine Rotlichtbereiche und Spielcasinos</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p> <p>Der bestehende Standort des THW in der Sprendlinger Landstraße 242 befindet sich außerhalb des Plangebiets und wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 640 in seiner Funktion nicht berührt.</p> <p>Zu I: Es erfolgt gemäß Textfestsetzungen Teil I Nr. 1.8 kein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten, sondern derjenigen Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Nutzungs- und Gebäudeanforderungen nicht in einem Gewerbegebiet hergestellt werden müssen und gleichzeitig der Entwicklung des Gewerbegebiets und der Umsetzung planerischer Grundzüge entgegenstehen.</p> <p>Bordelle und bordellartige Betriebe sind im Gewerbegebiet zulässig, wenn die weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten werden, insbesondere darf keine Wohnnutzung und keine Stätte mit Verkauf von Artikeln und Darstellung von Handlungen sexuellen Charakters betrieben werden. Die Lärmemissionskontingente sind ebenfalls einzuhalten.</p> <p>Die Ansiedlung eines Bordells ist daher nur</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>II Keine Dienstleister im Bereich Verwertung von Metallen, Kunststoffen oder Papier</p> <p>III Keine Ausweisung von Abfallsammelstellen für Metalle, Kunststoffe, Papier und Altkleider</p> <p>IV Keine Ausweisung von verkehrsberuhigten Zonen oder Spielstraßen</p> <p>V Keine Zulassung von Jugend-, Pflege- oder Altenheimen in unmittelbarer Nähe zum THW aufgrund der Lärmbelästigung</p> <p>VI Optimierung der Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, gerne auch eine Haltestelle direkt oder in unmittelbarer Nähe zum THW</p> <p>VII Widmung / Zulassung von "Hilfsdiensten" in diesem Gebiet, um sowohl Dienstleistern im Bereich Pflege, Kranken- und Seniorenbetreuung als auch dem THW die Möglichkeit der Erweiterung / Umzugs innerhalb dieses Gewerbegebietes Nr. 640 zu geben.</p> <p>Die Lärmbelästigung besteht aus dem Übungsbetrieb mit Motorsägen, Wasserpumpen, Notstromaggregaten sowie Motorwinden. Die Bedienung, der Einsatz sowie die Wartung dieser Gerätschaften wird laufend wiederholt und geübt. Da diese Gerätschaften für den harten Einsatz in Katastrophengebieten und nicht</p>	<p>eingeschränkt möglich.</p> <p>Zu II &amp; III: Jene Nutzungen können nicht ausgeschlossen werden, da gemäß § 1 (5) BauGB bei Modifizierung des Ausschlusses von allgemein zulässigen Nutzungen städtebauliche Gründe anzuführen sind, die in diesem Fall nicht vorliegen. Weiterhin ist der Baugebietscharakter zu wahren: Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Der Ausschluss einzelner Nutzungen in einem Gewerbegebiet, die aufgrund ihrer Anforderungen und Wirkung nicht in Gebieten mit Wohnnutzung unterzubringen sind, berührt den Baugebietscharakter.</p> <p>Zu IV: Der Bebauungsplan setzt keine Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (darunter fallen auch verkehrsberuhigte Verkehrsflächen) fest.</p> <p>Zu V: Gemäß Textfestsetzungen Teil I Nr. 1.7 werden Jugend-, Pflege- oder Altenheime als Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Zu VI: Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Anbindung des Plangebiets an den Öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV). Die Bewertung und Umsetzung des ÖPNV in Offenbach erfolgt durch die Aufstellung des Nahverkehrsplans für Offenbach.</p> <p>Zu VII: Dienstleistungsbetriebe im Bereich Pflege, Kranken- und Seniorenbetreuung können als Anlage für soziale oder gesundheitliche Zwecke unzulässig sein (s.o.), dies ist jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären, da hierzu keine konkreten Ausführungen vorgebracht werden.</p> <p>Die Ansiedlung des THW- Standorts auf einem Grundstück im Plangebiet ist als öffentlicher Betrieb gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Die Einhaltung der Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung gemäß Textfestsetzung</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>entsprechend lärm- und schallschutztechnisch optimiert sind, sind 90 bis 100 Dezibel durchaus übliche Geräuschkulissen. Die Helfer/innen tragen unter anderem deshalb Gehörschutz. Da die Übungszeiten wie oben beschrieben in den Nachmittags- und Abendstunden und vor allem an Freitagen und Samstagen stattfinden, sind Wohn-/Pflegebereiche nicht vereinbar mit einem THW- Standort.</p> <p>Wir hoffen mit dieser Äußerung die Widmung dieses neu zu gestaltenden Gebiet auch für uns positiv mit gestalten zu können und wünschen Ihnen sowie der Stadt einen erfolgreichen Start zur Weiterentwicklung von Offenbach an diesem so wichtigen Bereich zu einer gesunden und weiterhin prosperierenden Stadt.</p>	Teil I Nr. 1.4 und dem Eintrag in den zeichnerischen Teil sind gutachterlich nachzuweisen.			
028 Fraport AG	20.11.2013 / 02.12.2013	<p>Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG und zwar innerhalb der Anflugsektoren 25C und 25L im Umkreis von 10 km bis 15 km Halbmesser um die Startbahnbezugspunkte 1 und 2 (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 b) LuftVG). Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die Höhe von 100 m (Höhe bezogen auf die Startbahnbezugspunkte der Lande-/Startflächen von 100 müNN) überschreiten.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich zudem 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, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen.</p> <p>Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrs-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		flughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete - die indes hier nicht vorgesehen ist – im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.				
033 Hessen Mobil	07.11.13 / 12.11.13	„[...] gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Fachlicher Hinweis: Gegen den Straßenbauasträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BlmSchG.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b>			
035 Hessen Archäologie	30.10.13 / 05.11.13	„[...] gegen die o.a. Maßnahme werden von unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: "Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen." Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  <b>Die Textfestsetzungen werden in Teil IV wie folgt ergänzt:</b>  <i>2 Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)</i> <i>Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.</i>		X	
101 Regierungspräsidium Darmstadt	02.12.2013 / 05.12.2013	<u>Raumordnung und Landesplanung:</u> Der Planbereich ist im wirksamen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) überwiegend als gewerbliche Baufläche, Bestand dargestellt. Lediglich der Teilbereich mit der Flurnummer 62/13 ist als Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) dargestellt.  In der Beikarte 2 zum RPS/RegFNP 2010 (Regionales Einzelhandelskonzept) gehört ein schmaler Streifen entlang der Sprendlinger Landstraße zu einem als	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand gekennzeichneten Bereich.</p> <p>Der Planbereich liegt zudem im Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Frankfurter Flughafen und ist von Schutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz erfasst.</p> <p>Für die beabsichtigte Planung bedeutet dies folgendes: Dort, wo ein Gewerbegebiet in der Grünfläche festgesetzt werden soll, ist die Änderung des RegFNP mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain abzustimmen.</p> <p>Wegen der geringen Flächengröße dieses Teilbereiches bestehen aus regionalplanerischer Sicht hierbei keine Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsfestsetzungen im Gewerbegebiet ist darauf hinzuweisen, dass gemäß Ziel Z3.4.3-3 des RPS/RegFNP 2010 in den gewerblichen Bauflächen des RegFNP (welche zugleich Vorranggebiete Industrie und Gewerbe sind) auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung widerspricht. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.</p> <p>Auf die entsprechenden Ausführungen dieses Zieles und die zugehörige Begründung im RPS/RegFNP 2010 wird verwiesen.</p> <p>Die Festsetzungen zum Einzelhandel im vorgesehenen Gewerbegebiet sind entsprechend anzupassen. Auf die Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010 wird zudem verwiesen.</p>	<p>Die bestehende Grünfläche (Flurstücke 62/13 und 96/1) wird per Eintrag in den zeichnerischen Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Bei der flurstückgenauen Festsetzung wird ein Teil der vorhandenen Grünfläche mit dem Gewerbegebiet überplant. Dagegen werden gemäß Stellungnahme vom 03.12.2013 seitens des Regionalverband FrankfurtRheinMain keine Bedenken bezüglich der Entwicklungsziele des RPS/RegFNP 2010 geäußert, eine Anpassungspflicht entsteht nicht.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, eine zusätzliche Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten wird gemäß gutachterlicher Empfehlung durch Textfestsetzung Teil I Nr. 1.5 generell ausgeschlossen. Damit wird den Vorgaben des Ziels Z3.4.3-3 des RPS/RegFNP 2010 entsprochen. Der Plangebietsteil GE 2 befindet sich gemäß RegFNP Beikarte 2 (Regionales Einzelhandelskonzept) innerhalb eines als „Sonstiger Einzelhandel, Bestand“ ausgewiesenen Bereichs, bestehende Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz.</p> <p>Vorhandene Einzelhandelsbetriebe sollen die Möglichkeit der geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung haben, welche z.B. aus geänderten Betriebsabläufen resultieren können und lediglich ausnahmsweise zulässig sind. Sortimentserweiterungen werden davon nicht erfasst.</p>			

X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p><b>Die Begründung wird in Kapitel 17 wie folgt ergänzt/ geändert:</b>  <i>Gemäß Einzelhandelsgutachten kann unter Berücksichtigung des zuvor ermittelten Versorgungsbedarfs abgeleitet werden, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>sich das Plangebiet aufgrund der guten Erreichbarkeit/ Erschließung und der Grundstücksgrößen für die Ansiedlung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben eignet,</i></li> <li>- <i>die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten den Zielen der Raumordnung widerspricht,</i></li> <li>- <i>kein Versorgungsbedarf für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten besteht,</i></li> <li>- <i>bei Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten Verdrängungseffekte zulasten bestehender wohnortnaher Versorgung und je nach Sortiment auch für den Zentralen Versorgungsbereich nicht auszuschließen sind,</i></li> <li>- <i>dass sich das Plangebiet aufgrund der Erschließung und Grundstücksgrößen für die Ansiedlung von nicht- großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten eignet, aber aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme nicht für die Ansiedlung von Fachmärkten und Einrichtungshäusern.</i></li> </ul> <p><i>Gemäß gutachterlicher Prüfung/Empfehlung werden daher an den Zielen der Raumordnung und der zugrundeliegenden Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010 keine Modifizierungen hinsichtlich der</i></p>			X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen																																																											
				Plan	Textf.	Begr.																																																									
			<p>Zulässigkeit von Einzelsortimenten durchgeführt, bei der Prüfung von Bauvorhaben gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan wird hinsichtlich der zentrenrelevanten/ nicht zentrenrelevanten Sortimente daher in Anlehnung an die Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010 folgende Sortimentsunterscheidung zugrunde gelegt.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zentrenrelevante Sortimente (Grund- und Nahversorgung, städtischer Bedarf)</th> <th>Zentrenrelevante Sortimente (mittel- und langfristiger Bedarf)</th> <th>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lebensmittel, Getränke</td> <td>Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe</td> <td>Bad-, Sanitärreinigung und -zubehör</td> </tr> <tr> <td>Drogen, Pharmazeutika</td> <td>Baby- und Kinderartikel</td> <td>Bauelemente, Baustoffe</td> </tr> <tr> <td>Haushaltswaren</td> <td>Spezialwaren, Parfümerie</td> <td>Beschläge, Eisenwaren</td> </tr> <tr> <td>Wasch- und Putzmittel</td> <td>Topföfen, Zigarren, Fernführung</td> <td>Bodenbeläge, Teppiche</td> </tr> <tr> <td>Zeitschriften, Zeitschriften</td> <td>Haar- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe</td> <td>Boote und Zubehör</td> </tr> <tr> <td>Schreibwaren, Schulbedarf</td> <td>Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</td> <td>Brennstoffe, Mineralerzeugnisse</td> </tr> <tr> <td>Schreibwaren</td> <td>Bücher, Papier, Büroergänzung (ohne Möbel)</td> <td>Büromöbel und -maschinen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Foto, Video, Optik, Akustik</td> <td>Erde, Ton</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel</td> <td>Fahrzeuge aller Art (ohne Fabrikat) und Zubehör</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Sammlerstücke</td> <td>Farben, Lacke und Tapeten</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bleuchtungskörper, Lampen</td> <td>Fliesen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Musikinstrumente, Bild- und Tonträger</td> <td>Gartenhäuser, -geräte</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Spielewaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel</td> <td>Installationsmaterial, Heizung, Öfen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Fahrräder und Zubehör</td> <td>Möbel, Küchen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Waffen und Jagdbedarf</td> <td>Pflanzen und -gefäße</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Uten, Schmuck, Silberrwaren</td> <td>Rollstühle, Markisen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik</td> <td>Werkzeuge</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Beschneid- und -geräte</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Tabelle 1: Sortimentsliste, Unterscheidung zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten</p> <p>Im Plangebiet sind zurzeit keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment vorhanden. Im Plangebiet sind jedoch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden, auch als Hauptsortiment. Um den Bestand dieser Betriebe, die sich zumeist auf ein bestimmtes Sortiment spezialisiert haben und keine planerischen Konflikte erzeugen, zu sichern und eine Wettbewerbsfähigkeit nicht auszuschließen, können bereits vorhandene Betriebe ausnahmsweise auch Verkaufsfächenerweiterungen vornehmen, wenn keine städtebaulichen Gründe (insbesondere verkehrliche Aspekte) entgegenstehen und keine Sortimentserweiterung vorliegt. Erweiterungsvoraussetzungen sind, neben der Tatsache, dass es sich um einen bereits vorhandenen Betrieb handeln muss und der Ausnahmetatbestand erfüllt wird, dass es sich um eine gegenüber der</p>	Zentrenrelevante Sortimente (Grund- und Nahversorgung, städtischer Bedarf)	Zentrenrelevante Sortimente (mittel- und langfristiger Bedarf)	Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Lebensmittel, Getränke	Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe	Bad-, Sanitärreinigung und -zubehör	Drogen, Pharmazeutika	Baby- und Kinderartikel	Bauelemente, Baustoffe	Haushaltswaren	Spezialwaren, Parfümerie	Beschläge, Eisenwaren	Wasch- und Putzmittel	Topföfen, Zigarren, Fernführung	Bodenbeläge, Teppiche	Zeitschriften, Zeitschriften	Haar- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe	Boote und Zubehör	Schreibwaren, Schulbedarf	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Brennstoffe, Mineralerzeugnisse	Schreibwaren	Bücher, Papier, Büroergänzung (ohne Möbel)	Büromöbel und -maschinen		Foto, Video, Optik, Akustik	Erde, Ton		Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	Fahrzeuge aller Art (ohne Fabrikat) und Zubehör		Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Sammlerstücke	Farben, Lacke und Tapeten		Bleuchtungskörper, Lampen	Fliesen		Musikinstrumente, Bild- und Tonträger	Gartenhäuser, -geräte		Spielewaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel	Installationsmaterial, Heizung, Öfen		Fahrräder und Zubehör	Möbel, Küchen		Waffen und Jagdbedarf	Pflanzen und -gefäße		Uten, Schmuck, Silberrwaren	Rollstühle, Markisen		Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik	Werkzeuge		Beschneid- und -geräte				
Zentrenrelevante Sortimente (Grund- und Nahversorgung, städtischer Bedarf)	Zentrenrelevante Sortimente (mittel- und langfristiger Bedarf)	Nicht-zentrenrelevante Sortimente																																																													
Lebensmittel, Getränke	Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe	Bad-, Sanitärreinigung und -zubehör																																																													
Drogen, Pharmazeutika	Baby- und Kinderartikel	Bauelemente, Baustoffe																																																													
Haushaltswaren	Spezialwaren, Parfümerie	Beschläge, Eisenwaren																																																													
Wasch- und Putzmittel	Topföfen, Zigarren, Fernführung	Bodenbeläge, Teppiche																																																													
Zeitschriften, Zeitschriften	Haar- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe	Boote und Zubehör																																																													
Schreibwaren, Schulbedarf	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Brennstoffe, Mineralerzeugnisse																																																													
Schreibwaren	Bücher, Papier, Büroergänzung (ohne Möbel)	Büromöbel und -maschinen																																																													
	Foto, Video, Optik, Akustik	Erde, Ton																																																													
	Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	Fahrzeuge aller Art (ohne Fabrikat) und Zubehör																																																													
	Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Sammlerstücke	Farben, Lacke und Tapeten																																																													
	Bleuchtungskörper, Lampen	Fliesen																																																													
	Musikinstrumente, Bild- und Tonträger	Gartenhäuser, -geräte																																																													
	Spielewaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel	Installationsmaterial, Heizung, Öfen																																																													
	Fahrräder und Zubehör	Möbel, Küchen																																																													
	Waffen und Jagdbedarf	Pflanzen und -gefäße																																																													
	Uten, Schmuck, Silberrwaren	Rollstühle, Markisen																																																													
	Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik	Werkzeuge																																																													
	Beschneid- und -geräte																																																														

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p><i>Bestandsfläche untergeordnete Erweiterung handeln muss und eine maximale Gesamtfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf. Damit sind Verkaufsflächenerweiterungen von der ursprünglichen Verkaufsfläche abhängig: Die Erweiterung kann nur proportional in einem Flächenverhältnis von maximal 49 v. H. zur bestehenden Verkaufsfläche erfolgen. Gleichzeitig gilt die zulässige Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> für die Gesamtverkaufsfläche mit Anrechnung sämtlicher Sortimente (auch der nicht- zentrenrelevanten Sortimente), da großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Zielen der Raumordnung nicht verträglich sind. Zulässig sind Errichtungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetriebe, die aus Sicht der Raumordnung gemäß Sortimentsliste des RegFNP unbedenklich sind (nicht- zentrenrelevante Sortimente), sich aus betrieblicher Sicht für die Baugrundstücke eignen und den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Dies betrifft vor allem Betriebe mit den Warengruppen Bad/ Sanitär, Einrichtung (Möbel, Küchen, Teppiche/ Bodenbeläge), Fahrzeuge aller Art und Zubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf und Pflanzen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Damit soll Betrieben/ Handwerkern im Plangebiet die Möglichkeit eines Direkt- oder Fabrikverkaufs erhalten bleiben.</i></p> <p><i>Innerhalb des Plangebiets ist ein ca. 30,0m tiefer Bereich entlang der Sprendlinger Landstraße im Regionalen Flächennutzungsplan, Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel, als „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ dargestellt. Es handelt sich dabei um die Kennzeichnung einer bereits vorhandenen Einzelhandelsagglomeration. Rechtmäßig errichtete Einzelhandelsbetriebe innerhalb dieser Flächenabgrenzung genießen Bestandsschutz. Um</i></p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 6 FluLärmG sind Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans nur dann nicht verboten, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Dieser Nachweis ist in der Begründung zu führen. Ist dies nicht möglich, wäre die Wohnnutzung m.E. nicht zulässig und entsprechend auszuschließen. Hierbei verweise ich auch auf die Kommentierung zum FluLärmG. Ggf. ist auch zu unterscheiden, ob es sich um Wohnungen für Betriebsinhaber u.ä. i.S. von § 5 Abs. 3 Nr. 1 FluLärmG handelt oder um Wohnungen generell. Die Ausführungen in der Begründung auf Seite 11 greifen diesbezüglich m.E. zu kurz.</p>	<p><i>gewerblich-industriell nutzbare Flächen zu sichern und gegenüber der Fläche-inanspruchnahme von Einzelhandelsbetrieben zu schützen, ist die Ansiedlung von einzeln betrachtet möglicherweise unbedenklichen Einzelhandelsbetrieben nur nach gutachterlichem Ausschluss negativer Umweltauswirkungen zulässig.</i></p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 5 wie folgt ergänzt/geändert:</b>  <i>Gemäß § 5 (3) Nr. 6 FluLärmG dürfen Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans nur errichtet werden, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Jene Ausnahmenvoraussetzungen von Bauverbot gemäß § 5 (2) FluLärmG liegen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 640 nicht vor.</i></p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 17 wie folgt geändert:</b>  <i>Bei der vorhandenen Wohnbebauung innerhalb des Plangebietsteils 1 handelt es sich um einen Fremdkörper. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen einen erweiterten Bestandsschutz, der bis zu einer vollständigen Aufgabe der Wohnnutzung gilt. Änderungen von Anlagen sind allgemein zulässig, Erweiterungen von Wohngebäuden sind innerhalb einer zeichnerisch fest-gesetzten und mit ② bezeichneten Fläche zulässig. Die Flächenfestsetzung ermöglicht Gebäudeerweiterungen, z.B. Balkonanbauten, bis zu einer Bautiefe von 14,0 m gemessen ab der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenze. Die demnach zulässigen Erweiterungen beschränken sich auf die Wohnwertverbesserung vorhandener, rechtmäßig errichteter Wohnungen, nicht auf die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Für die Errichtung von Wohnbebauung gilt zudem das</i></p>			X
						X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Darüber hinaus verweise ich auf meine Stellungnahme vom 11. Juni 2013, die im Rahmen des Scoping-Termins ergangen ist.</p> <p><u>Naturschutz und Landschaftspflege:</u> Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach am Main.</p> <p><u>Arbeitsschutz und Umwelt:</u> Grundwasserschutz/Wasserversorgung Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden</p>	<p><i>Bauverbot gemäß § 5 (2) FluLärmG.</i></p> <p><i>Nach der vollständigen Aufgabe der Wohnnutzung im GE 1 gilt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet mit entsprechenden Nutzungsausschlüssen gemäß Textfestsetzungen zum Bebauungsplan. Somit steht die vorhandene Wohnbebauung der beabsichtigten Weiterentwicklung des Gewerbegebiets nicht entgegen. Künftig werden damit aber bestehende und potentielle Konflikte (insbesondere Immissionen) zwischen Wohnnutzung und Gewerbe entschärft bzw. vermieden.</i></p> <p><i>Gemäß § 8 (3) BauNVO sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter zulässig, sofern sie zusätzlich dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ausnahmen können nur geltend gemacht werden, wenn Betriebsabläufe die ständige Erreichbarkeit/ Anwesenheit von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und –leiter erfordern.</i></p> <p>Aus dem Schreiben vom 11.06.2013 ergeben sich keine weiteren Abwägungserfordernisse.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.</p> <p><u>Bodenschutz Ost:</u> 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. Besondere Hinweise: Im Plangebiet befinden sich mehrere altlastenrelevante Altstandorte. Hier befand sich z. B. ein ehem. Stearinwerk (Hammonia Stearinwerke, Vollmarsche Stearinwerke), dem weitere umweltrelevante Nutzungen folgten. Ein Teil des Planbereichs, Sprendlinger Landstraße 178 (ehem. Fa. Danfoss), wurde erfolgreich durch Bodenluftabsaugung und Bodenaushub saniert. Das Grundstück Sprendlinger Landstraße 180 wurde orientierend, jedoch nicht vollständig untersucht. Aus den vorliegenden Einzelbefunden lässt sich kein</p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Sanierungsbedarf ableiten. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse reichen für eine Aussage über einen evtl. Sanierungsbedarf nicht aus. Zum Grundstück Sprendlinger Landstraße 164 liegt lediglich der Hinweis aus der Hessischen Altflächendatei FIS-AG auf eine ehem. Bauunternehmung vor.</p> <p>Eine zusammenfassende Darstellung und Bewertung der bislang vorliegenden Erkenntnisse zum Bodenschutz (historische Recherche) liefert der gutachtliche Bericht des Büros für Hydro- und Umweltgeologie Heberer &amp; Schleicher vom 23.10.2013, der dem Vorentwurf zum Bebauungsplan beiliegt und in Kapitel 6 des Umweltberichts enthalten ist. Bei der Einrichtung von durchwurzelbaren Bodenschichten im Bereich von Anpflanzungen sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.</p> <p><u>Kommunales Abwasser:</u> Aus der Sicht des Dezernates 41.3 bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u> Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt, da im Plangebiet selbst und unmittelbar angrenzend sich Wohnbebauung befindet. Das Plangebiet, welches als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen wird, setzt sich aus 3 Plangebietsteilen GE 1, GE 2 und GE 3 zusammen. Die Schalltechnische Untersuchung durch das Schalltechnische Büro, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, vom 7. Juli 2013, Bericht Nr.: 13-2440/1, lag den Unterlagen bei. Im Teil 1 der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms und im Teil 2 die Geräuschkontingentierungen nach DIN 45691 auf das Plangebiet untersucht. Die aufgrund der Untersuchung resultierenden Lärmschutzmaßnahmen sind bereits in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen worden. Es wird vorgeschlagen, in den textlichen Festsetzungen auf die o. g. Schalltechnische Untersuchung als</p>	Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Die Schalltechnische Untersuchung kann späteren			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Bestandteil des Bebauungsplanes hinzuweisen. Zugleich soll diese Untersuchung den späteren Baugenehmigungsverfahren zugrunde gelegt werden, da darin die genauen Angaben zur Schallreduzierung durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorgeschlagen sind.</p> <p><u>Bergaufsicht:</u> Im Gebiet obiger Planung ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich auch keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich oder dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole teilweise überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Dem Vorhaben stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.</p> <p><u>Kampfmittelräumdienst:</u> Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.</p> <p>Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten</p>	<p>Baugenehmigungsverfahren bei Bedarf eingesehen und zugrunde gelegt werden.</p> <p><b>Die Textfestsetzungen in Teil IV Nr. 4 und die Begründung im Kapitel 14 wird ergänzt:</b></p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich nach den dem dem Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbildern in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.</i></p>		X	X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:</p> <p><a href="http://www.rp-darmstadt.hessen.de">http://www.rp-darmstadt.hessen.de</a> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller /Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen</p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.				
102 Regionalverband FrankfurtRheinMain	03.12.2012 /	<p>zu der vorgelegten Planung bestehen in Hinsicht auf die Belange der regionalen Flächennutzungsplanung keine Bedenken.</p> <p>Im Westen der Planfläche (Flurstücknr. 62/13) ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) eine "Grünfläche Parkanlage" dargestellt. Ein kleiner Teil dieser Grünfläche wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan durch Gewerbegebiet überdeckt. Aufgrund der sehr geringen Flächengröße von ca. 0,2 ha sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen und der Bebauungsplan kann daher als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet vom Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main, Tagschutzzone 2/ Nachtschutzzone überlagert wird. Für die geplante Wohnbauerweiterungsfläche an der Sprendlinger Landstraße/Merianstraße ist daher das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 5 wie folgt ergänzt/geändert:</b>  <i>Gemäß § 5 (3) Nr. 6 FluLärmG dürfen Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans nur errichtet werden, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Jene Ausnahmevoraussetzungen von Bauverbot gemäß § 5 (2) FluLärmG liegen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 640 nicht vor.</i></p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 17 wie folgt geändert:</b>  <i>Bei der vorhandenen Wohnbebauung innerhalb des Plangebietsteils 1 handelt es sich um einen Fremd-</i></p>			<p>X</p> <p>X</p>

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Aus Sicht des REHK bestehen gegen die in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.5 beschriebenen Planungsabsichten keine Bedenken. Die zugrunde liegenden städtebaulichen Gründe werden befürwortet. Die zentrenrelevanten Sortimente sollten jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit der Planung gutachterlich begründet und im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt werden. Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben für Ihre eigene Umweltprüfung zur Verfügung. Die entsprechenden</p>	<p><i>körper. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen einen erweiterten Bestandsschutz, der bis zu einer vollständigen Aufgabe der Wohnnutzung gilt. Änderungen von Anlagen sind allgemein zulässig, Erweiterungen von Wohngebäuden sind innerhalb einer zeichnerisch fest-gesetzten und mit ② bezeichneten Fläche zulässig. Die Flächenfestsetzung ermöglicht Gebäude-erweiterungen, z.B. Balkonanbauten, bis zu einer Bautiefe von 14,0 m gemessen ab der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenze. Die demnach zulässigen Erweiterungen beschränken sich auf die Wohnwertverbesserung vorhandener, rechtmäßig errichteter Wohnungen, nicht auf die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Für die Errichtung von Wohnbebauung gilt zudem das Bauverbot gemäß § 5 (2) FluLärmG.</i></p> <p><i>Nach der vollständigen Aufgabe der Wohnnutzung im GE 1 gilt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet mit entsprechenden Nutzungsausschlüssen gemäß Textfestsetzungen zum Bebauungsplan. Somit steht die vorhandene Wohnbebauung der beabsichtigten Weiterentwicklung des Gewerbegebiets nicht entgegen. Künftig werden damit aber bestehende und potentielle Konflikte (insbesondere Immissionen) zwischen Wohnnutzung und Gewerbe entschärft bzw. vermieden.</i></p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 17 wie folgt ergänzt/ geändert:</b>  <i>Gemäß Einzelhandelsgutachten kann unter Berücksichtigung des zuvor ermittelten Versorgungsbedarfs abgeleitet werden, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>sich das Plangebiet aufgrund der guten Erreichbarkeit/ Erschließung und der Grundstücksgrößen für die Ansiedlung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben eignet,</i></li> <li>- <i>die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben</i></li> </ul>			X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Datenblatt.	<p><i>mit zentrenrelevanten Sortimenten den Zielen der Raumordnung widerspricht,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>kein Versorgungsbedarf für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten besteht,</i></li> <li>- <i>bei Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten Verdrängungseffekte zulasten bestehender wohnortnaher Versorgung und je nach Sortiment auch für den Zentralen Versorgungsbereich nicht auszuschließen sind,</i></li> <li>- <i>dass sich das Plangebiet aufgrund der Erschließung und Grundstücksgrößen für die Ansiedlung von nicht- großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten eignet, aber aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme nicht für die Ansiedlung von Fachmärkten und Einrichtungshäusern.</i></li> </ul> <p><i>Gemäß gutachterlicher Prüfung/Empfehlung werden daher an den Zielen der Raumordnung und der zugrundeliegenden Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010 keine Modifizierungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelsortimenten durchgeführt, bei der Prüfung von Bauvorhaben gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan wird hinsichtlich der zentrenrelevanten/ nicht zentrenrelevanten Sortimente daher in Anlehnung an die Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010 folgende Sortimentsunterscheidung zugrunde gelegt.</i></p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen																																																											
				Plan	Textf.	Begr.																																																									
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zentrenrelevante Sortimente (Grund- und Nahversorgung, täglicher Bedarf)</th> <th>Zentrenrelevante Sortimente (mittel- und langfristiger Bedarf)</th> <th>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lebensmittel, Getränke</td> <td>Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe</td> <td>Bad-, Sanitärerichtung und -zubehör</td> </tr> <tr> <td>Drogerie, Pharmazeutika</td> <td>Baby- und Kinderartikel</td> <td>Bauelemente, Baustoffe</td> </tr> <tr> <td>Haushaltswaren</td> <td>Sanitätswaren, Parfümerie</td> <td>Beschläge, Eisenwaren</td> </tr> <tr> <td>Wasch- und Putzmittel</td> <td>Topfgrößen, Zosterkit, Fernheizung</td> <td>Bodenbeläge, Teppiche</td> </tr> <tr> <td>Zeitsungen, Zeitschriften</td> <td>Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe</td> <td>Boote und Zubehör</td> </tr> <tr> <td>Schreibwaren, Schulbedarf</td> <td>Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</td> <td>Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</td> </tr> <tr> <td>Schnittblumen</td> <td>Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)</td> <td>Büromöbel und -maschinen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Foto, Video, Optik, Akustik</td> <td>Erde, Torf</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Glas, Porzellan, Keramik, Geschirterartikel</td> <td>Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastartikel</td> <td>Farben, Lacke und Tapeten</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bleuchtungskörper, Lampen</td> <td>Fleisen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger</td> <td>Gartenhäuser, -geräte</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel</td> <td>Installationsmaterial, Heizung, Öfen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Fahrräder und Zubehör</td> <td>Möbel, Küchen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Waffen und Jagdbedarf</td> <td>Pflanzen und -gefäße</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Uhren, Schmuck, Silberwaren</td> <td>Rolläden, Markisen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik</td> <td>Werkzeuge</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Elektroklein- und -großgeräte</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Tabella 1: Sortimentliste, Unterscheidung zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten</i></p> <p><i>Im Plangebiet sind zurzeit keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment vorhanden. Im Plangebiet sind jedoch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden, auch als Hauptsortiment. Um den Bestand dieser Betriebe, die sich zumeist auf ein bestimmtes Sortiment spezialisiert haben und keine planerischen Konflikte erzeugen, zu sichern und eine Wettbewerbsfähigkeit nicht auszuschließen, können bereits vorhandene Betriebe ausnahmsweise auch Verkaufsfächenerweiterungen vornehmen, wenn keine städtebaulichen Gründe (insbesondere verkehrliche Aspekte) entgegenstehen und keine Sortimentserweiterung vorliegt. Erweiterungsvoraussetzungen sind, neben der Tatsache, dass es sich um einen bereits vorhandenen Betrieb handeln muss und der Ausnahmetatbestand erfüllt wird, dass es sich um eine gegenüber der Bestandsfläche untergeordnete Erweiterung handeln muss und eine maximale Gesamtfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf. Damit sind Verkaufsfächenerweiterungen von der ursprünglichen Verkaufsfäche abhängig: Die Erweiterung kann nur proportional in einem Flächenverhältnis von maximal 49 v. H. zur bestehenden Verkaufsfäche erfolgen. Gleichzeitig gilt</i></p>	Zentrenrelevante Sortimente (Grund- und Nahversorgung, täglicher Bedarf)	Zentrenrelevante Sortimente (mittel- und langfristiger Bedarf)	Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Lebensmittel, Getränke	Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe	Bad-, Sanitärerichtung und -zubehör	Drogerie, Pharmazeutika	Baby- und Kinderartikel	Bauelemente, Baustoffe	Haushaltswaren	Sanitätswaren, Parfümerie	Beschläge, Eisenwaren	Wasch- und Putzmittel	Topfgrößen, Zosterkit, Fernheizung	Bodenbeläge, Teppiche	Zeitsungen, Zeitschriften	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe	Boote und Zubehör	Schreibwaren, Schulbedarf	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse	Schnittblumen	Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)	Büromöbel und -maschinen		Foto, Video, Optik, Akustik	Erde, Torf		Glas, Porzellan, Keramik, Geschirterartikel	Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör		Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastartikel	Farben, Lacke und Tapeten		Bleuchtungskörper, Lampen	Fleisen		Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger	Gartenhäuser, -geräte		Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel	Installationsmaterial, Heizung, Öfen		Fahrräder und Zubehör	Möbel, Küchen		Waffen und Jagdbedarf	Pflanzen und -gefäße		Uhren, Schmuck, Silberwaren	Rolläden, Markisen		Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik	Werkzeuge		Elektroklein- und -großgeräte				
Zentrenrelevante Sortimente (Grund- und Nahversorgung, täglicher Bedarf)	Zentrenrelevante Sortimente (mittel- und langfristiger Bedarf)	Nicht-zentrenrelevante Sortimente																																																													
Lebensmittel, Getränke	Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe	Bad-, Sanitärerichtung und -zubehör																																																													
Drogerie, Pharmazeutika	Baby- und Kinderartikel	Bauelemente, Baustoffe																																																													
Haushaltswaren	Sanitätswaren, Parfümerie	Beschläge, Eisenwaren																																																													
Wasch- und Putzmittel	Topfgrößen, Zosterkit, Fernheizung	Bodenbeläge, Teppiche																																																													
Zeitsungen, Zeitschriften	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe	Boote und Zubehör																																																													
Schreibwaren, Schulbedarf	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse																																																													
Schnittblumen	Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)	Büromöbel und -maschinen																																																													
	Foto, Video, Optik, Akustik	Erde, Torf																																																													
	Glas, Porzellan, Keramik, Geschirterartikel	Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör																																																													
	Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastartikel	Farben, Lacke und Tapeten																																																													
	Bleuchtungskörper, Lampen	Fleisen																																																													
	Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger	Gartenhäuser, -geräte																																																													
	Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel	Installationsmaterial, Heizung, Öfen																																																													
	Fahrräder und Zubehör	Möbel, Küchen																																																													
	Waffen und Jagdbedarf	Pflanzen und -gefäße																																																													
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Rolläden, Markisen																																																													
	Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik	Werkzeuge																																																													
	Elektroklein- und -großgeräte																																																														

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>die zulässige Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> für die Gesamtverkaufsfläche mit Anrechnung sämtlicher Sortimente (auch der nicht- zentrenrelevanten Sortimente), da großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Zielen der Raumordnung nicht verträglich sind. Zulässig sind Errichtungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetriebe, die aus Sicht der Raumordnung gemäß Sortimentsliste des RegFNP unbedenklich sind (nicht- zentrenrelevante Sortimente), sich aus betrieblicher Sicht für die Baugrundstücke eignen und den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Dies betrifft vor allem Betriebe mit den Warengruppen Bad/ Sanitär, Einrichtung (Möbel, Küchen, Teppiche/ Bodenbeläge), Fahrzeuge aller Art und Zubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf und Pflanzen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Damit soll Betrieben/ Handwerkern im Plangebiet die Möglichkeit eines Direkt- oder Fabrikverkaufs erhalten bleiben.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets ist ein ca. 30,0m tiefer Bereich entlang der Sprendlinger Landstraße im Regionalen Flächennutzungsplan, Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel, als „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ dargestellt. Es handelt sich dabei um die Kennzeichnung einer bereits vorhandenen Einzelhandelsagglomeration. Rechtmäßig errichtete Einzelhandelsbetriebe innerhalb dieser Flächenabgrenzung genießen Bestandsschutz. Um gewerblich-industriell nutzbare Flächen zu sichern und gegenüber der Flächeinanspruchnahme von Einzelhandelsbetrieben zu schützen, ist die Ansiedlung von einzeln betrachtet möglicherweise unbedenklichen Einzelhandelsbetrieben nur nach gutachterlichem Ausschluss negativer Umweltauswirkungen zulässig.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 001 Amprion GmbH
- 002 Amt für Bodenmanagement
- 010 Deutsche Bahn
- 011 Deutsche Flugsicherung GmbH
- 018 E.ON Netz GmbH
- 032 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
- 034 Hessen Forst
- 037 Hessischer Rundfunk
- 038 Hessisches Baumanagement
- 041 Hochtaunuskreis, Fachbereich Ländlicher Raum
- 043 IHK Offenbach am Main
- 048 Kreisausschuss des Kreises Offenbach
- 049 Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach
- 096 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
- 107 Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
- 108 TenneT TSO GmbH

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
070 / 071 Bauaufsichtsamt I/63	04.12.2013 / 04.12.2013	<p>Wir regen an eine ergänzende Formulierung zum Thema „Schallschutz“ aufzunehmen, aus der klar hervorgeht, dass an den Immissionsstandorten der angrenzenden Wohnsiedlung in der Schumannstrasse die Werte der TA-Lärm für WA Gebiete nicht überschritten werden dürfen bzw. dass dies als Grundzug der Planung in der Begründung herausgearbeitet wird.</p> <p>Unter Punkt 1.8 der textlichen Festsetzungen schließen Sie die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aus. U.E. nach ist die Aufzählung der Vergnügungsstättenarten nicht abschließend formuliert. In folgenden Fällen sehen wir Ergänzungs- bzw. Überarbeitungsbedarf:</p> <p>- „die gewerbsmäßige Aufstellung von Unterhaltungsspielgeräten auch <b>mit Gewinnmöglichkeiten</b>“ muss ausgeschlossen werden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 15 2. Abs. Satz 3 ergänzt:</b>  <i>Ein explizites Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die planungsrechtliche Bewältigung der Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnbebauung, vorrangig ist hier die Entschärfung von (Schall-) Immissionskonflikten zwischen beiden Nutzungen zu verfolgen.</i></p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 17 im Teil Art der baulichen Nutzung geändert:</b>  <i>Die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Plangebiets sind die nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume des östlich angrenzenden Wohngebiet "Lauterborn" (Kurt-Tucholsky-Straße, Carl-von-Ossietsky-Straße und Georg-Büchner-Straße). Jener wird die Immissionsempfindlichkeit eines Allgemeinen Wohngebiets eingeräumt. Es handelt sich um ein Gebiet, welches gemäß Baunutzungsverordnung der prägenden Nutzungsstruktur nach einem Reinen Wohngebiet entspricht. Nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme wird ein geeigneter Zwischenwert gemäß Nr. 6.7 TA Lärm gebildet. Ein Grundzug der Planung i.S.d. Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan besteht in der Nicht- Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet als Berechnungsgrundlage für die Emissionswerte der L<sub>EK</sub> an den nächstgelegenen Aufenthaltsräumen der angrenzenden Wohnbebauung (IO 1 – IO 3).</i></p> <p>Es erfolgt kein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten, sondern derjenigen Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Nutzungs- und Gebäudeanforderungen nicht in einem Gewerbegebiet hergestellt werden müssen und gleichzeitig der Entwicklung des Gewerbegebiets und der Umsetzung planerischer Grundzüge entgegenstehen.</p> <p><b>Die Textfestsetzungen werden in Teil I Nr. 1.8 wie folgt geändert:</b></p>			X
					X	

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>- Bordelle und bordellartige Betriebe kommen in der Aufzählung nicht vor und sind damit zulässig. Bitte überprüfen Sie, ob solche</p>	<p>Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren Geschäftszweck den Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen sexuellen Charakters beinhaltet, sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.</p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 17 Teil Art der baulichen Nutzung wie folgt geändert:</b>  Vergnügungsstätten sind gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern keine städtebaulichen Gründe (z.B. die ausreichende Erschließung) gegen das Vorhaben stehen. Die Einhaltung der Lärmemissionskontingente bleibt unberührt.  Ausgeschlossen werden hingegen diejenigen Vergnügungsstätten, die einem Grundzug der Planung und explizitem Ziel der Bebauungsplanaufstellung, der Sicherung des Standorts für produzierende und dienstleistende Gewerbebetriebe, entgegenstehen. Sie müssen zudem aufgrund ihrer Flächen- und Gebäudeanforderungen nicht in einem Gewerbegebiet untergebracht werden, da sie auch an einem anderen Standort realisierbar sind und durch einen sehr hohen Wertschöpfungsgrad eine erhebliche und für die Unterbringung von produzierenden Gewerbebetrieben kontraproduktive Bodenwertsteigerung hervorrufen können. Darunter fallen Stätten und Anlagen, deren Geschäftszweck das Aufstellen von Spielgeräten und die Durchführung von Unterhaltungsspielen, die Annahme von Wetten und den Verkauf von Artikeln oder Handlungen sexuellen Charakters sind. Sie widersprechen damit der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebiets.</p> <p>Bordelle und bordellartige Betriebe sind nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (Urt. V.</p>			X

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Vergnügungsstätten/Gewerbe im Planungsgebiet erwünscht sind, gerade auch vor dem Hintergrund, dass eigentlich weniger störende Einrichtungen (Verkaufsstätten mit sexuellem Bezug) ausgeschlossen sind (an der Stelle wäre vielleicht auch noch mal begrifflich zu klären, ob es dann überhaupt Vergnügungsstätten sind). Falls Bordelle/bordellartige Betriebe nicht gewünscht sind, sind diese Vergnügungsstätten/Betriebe in die Aufzählung aufzunehmen.</p> <p>Falls aus planungsrechtlicher Sicht eine entsprechende Nutzung im Planungsgebiet erwünscht ist, weisen wir darauf hin, dass im Plangebietsteil GE 1 eine Wohnnutzung zulässig ist. In diesem Fall wäre zu prüfen, ob ein entwicklungsabhängiger Ausschluss in GE 1 für Bordelle und bordellähnliche Betriebe möglich wäre.</p>	<p>25.11.1983- 4 C 21.83; Beschl. V. 28.06.1995- 4 B 137/95) als Gewerbebetrieb einzustufen. Dem Plangebietsteil GE 1 gemäß Textlicher Festsetzung Teil I Nr. 1.3 bis zur vollständigen Aufgabe der Wohnnutzung der Schutzanspruch eines Mischgebiets eingeräumt. Bordelle und bordellartige stören das Wohnen wesentlich und sind daher bis zur Aufgabe der Wohnnutzung im GE 1 nicht zulässig.</p> <p>Bordelle und bordellartige Betriebe sind im Gewerbegebiet zulässig, wenn die weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten werden, insbesondere darf keine Wohnnutzung und keine Stätte mit Verkauf von Artikeln und Darstellung von Handlungen sexuellen Charakters betrieben werden. Die Lärmemissionskontingente sind ebenfalls einzuhalten. Die Ansiedlung eines Bordells ist daher nur eingeschränkt möglich. Es liegt kein städtebaulicher Grund für eine weitere Modifizierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 (5) BauNVO vor, welche ohnehin aufgrund der allgemeinen Zweckbestimmung gem. § 8 BauNVO grundsätzlich ausscheidet.</p>			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 069 Vermessungsamt I/62
- 075 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz III/33

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise