

Bebauungsplan Nr. 614A

„An der BAB 661 – Zwischen Strahlenbergerstraße
und Berliner 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**

ENTWURF

Stand: 30.06.2014

Nachbargemeinden	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
059 Magistrat der Stadt Frankfurt am Main	28.02.2014	<p>1. Hinweise des Stadtplanungsamtes Die vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwürfe Nr.610 und Nr.614A leiten sich in weiten Teilen aus der gemeinsam erarbeiteten „Fortschreibung Rahmenplan Kaiserlei“ ab. Leider sind uns noch einige Aspekte aufgefallen, für die wir uns eine Berücksichtigung in Ihrer Planung wünschen.</p> <p>[...] Die im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans befindliche Planstraße sollte hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche (Querschnittsbreite 16,50 m) noch einmal überdacht werden. Im Falle einer Einrichtung von Radverkehrsanlagen und zusätzlichem Längsparken sowie bei einem Regelquerschnitt mit 3,25 m breiten Fahrspuren sind die zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen nicht ausreichend. Eine Alternative wäre Tempo 30, so dass Radverkehrsanlagen entfallen könnten.</p> <p>2. Hinweise des Referats Mobilitäts- und Verkehrsplanung Zu den vorliegenden Bebauungsplänen der Stadt Offenbach am Main bestehen seitens des Referats Mobilitäts- und Verkehrsplanung keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf die auch vom Referat Mobilitäts- und Verkehrsplanung als sinnvoll erachtete Einschränkung der herzustellenden Kfz-Stellplätze und die Nähe des Kaiserlei-Gebiets zu großräumigen Radrouten regen wir an, in den Begründungen, Punkt 8. Verkehr I Erschließung, Unterpunkt Ruhender Verkehr jeweils auf die nach der Stellplatzsatzung bestehende Verpflichtung hinzuweisen, auch für Fahrräder Abstellplätze einzurichten.</p> <p>Ergänzend noch ein redaktioneller Hinweis des Referats Mobilitäts- und Verkehrsplanung: Für die westliche Weiterführung der Strahlenberger Straße (Bundesstraße B 43) auf Frankfurter Gemarkung erfolgte vor einiger Zeit eine Umbenennung. Diese heißt (statt ur-</p>	<p>Die gewählte Querschnittsbreite wird als ausreichend beurteilt. Eine Leistungsfähigkeitsüberprüfung hat nachgewiesen, dass die gewählte Querschnittsbreite ausreichend Potential für einen leistungsfähigen Ausbau im Zulauf auf die Berliner Straße bietet. Ein besonderer Bedarf für Radverkehrsanlagen wird in dieser Straße nicht gesehen. Die Option für eine Tempo-30-Regelung ist vorgesehen.</p> <p>Die Begründung wird wie folgt ergänzt: <i>Zu beachten ist, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach auch zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder verpflichtet.</i></p> <p>Die korrekte Straßenbenennung wird in die Begründung aufgenommen.</p>			<p>✘</p> <p>✘</p>

Nachbargemeinden	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>sprünglich "Deutschherrnufer") jetzt "Gerbermühlstraße"</p> <p>3. Hinweise des Amts für Straßenbau und Erschließung (ASE) Gegen die o. g. Bebauungspläne der Stadt Offenbach bestehen aus Sicht des Amts für Straßenbau und Erschließung keine Bedenken.</p> <p>Die in beiden Plänen festgesetzte Verkehrsfläche entspricht der Entwurfsplanung "Verlängerung der Berliner Straße und Kaiserleipromenade" der Stadt Offenbach. Die Entwurfsplanung wurde aus dem gemeinsamen städtebaulichen Rahmenplan Kaiserlei (Fortschreibung 2013) entwickelt. Gemäß zugehörigem Verkehrsgutachten ist die Dimensionierung der auf Offenbacher Gemarkung liegenden Verkehrsfläche ausreichend.</p> <p>Parallel zu den Bebauungsplanverfahren der Stadt Offenbach ist es notwendig, das Frankfurter Bebauungsplanverfahren Nr. 887 sowie die entsprechende Verkehrsplanung auf Frankfurter Gemarkung voranzutreiben.</p> <p>Wegen der gemarkungsübergreifenden Verkehrsflächen ist eine Vereinbarung zwischen den beiden Städten abzuschließen. Diesbezüglich wird auf das Besprechungsprotokoll über den Umbau des Kaiserleikreisels einschließlich Umbau bzw. Neubau der weiterführenden Straßen, zwischen Offenbach und Frankfurt a. M. vom 07.02.2014 verwiesen.</p> <p>4. Hinweise der Stadtentwässerung (SEF) Die Stadtentwässerung Frankfurt am Main stellt fest: Die Planung zur entwässerungstechnischen Erschließung der beiden Plangebiete der Stadt Offenbach ist hier im Detail nicht bekannt. Die Planunterlagen sind hierzu nicht zielführend.</p> <p>Gemäß vertraglicher Regelung wird das Abwasser aus Offenbach den Frankfurter Abwasserreinigungsanlagen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entwässerungstechnische Erschließung der Baugebiete wird nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Nachbargemeinden	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>zugeleitet. Zur Einhaltung eines festgesetzten Maximal-Abflusses betreibt die Stadt Offenbach diverse Rückhalteanlagen. Aus den beiden ausgewiesenen Offenbacher Plangebiet, die entlang des Frankfurter Stadtgebietes verlaufen, wird das anfallende Abwasser getrennt von dem Frankfurter Abwasser gesammelt und gemeinsam mit dem sonstigen Abwasser aus Offenbach über eine im Bereich der Stadtgrenze gelegenen zentralen Messstation den Frankfurter Kläranlagen zugeleitet.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Abwassermenge aus Offenbach sich durch die zusätzlich ausgewiesene Bebauung insgesamt erhöhen wird, wobei davon auszugehen ist, dass sich zur Einhaltung der vereinbarten Maximal-Abfluss-Begrenzung der Fließvorgang zeitlich strecken wird. Hiergegen bestehen keine Einwände.</p> <p>Uns ist nicht bekannt, in wieweit Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung gemäß den gesetzlichen Vorgaben - HWG WHG - in dem Plangebiet nachgekommen wird. Bei den Textlichen Festsetzungen wird unter Punkt III hierzu jeweils auf "Wasserrechtliche Satzungen" verwiesen. Hierzu sollte ergänzt werden, um welche Satzungen es sich genau handelt.</p> <p>Bei dem B-Plan Nr. 614A wird auf die hier nicht bekannte Untersuchung des entlang der Stadtgrenze verlaufenden Grenzgrabens hingewiesen. Die Stadtentwässerung Frankfurt am Main bittet darum, dass diese</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beim benannten Punkt III handelt es sich nicht um einen Verweis auf eine separate Satzung. Vielmehr ist der Satzungstext dort wie folgt aufgeführt: „<i>Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548) Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Das gesammelte Wasser ist als Brauchwasser (Gartenbewässerung) zu verwenden oder ortsnah zu versickern. Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. wird empfohlen. Zur Ermittlung des Fassungsvermögens ist von mindestens 20 l/m² projizierter abflussrelevanter Dachfläche auszugehen. Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.</i>“</p> <p>Das Gutachten zum Grenzgraben liegt vor und wird dem Stadtplanungsamt Frankfurt übermittelt.</p>			

Nachbargemeinden	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Untersuchung ihrem Betrieb bereitgestellt wird, da infolge des Grenzverlaufs auch Frankfurter Interessen berührt werden könnten.</p> <p>Obgleich infolge der getrennten Abwasserbeseitigung und des vertraglich festgelegten Abflusswertes die Belange der Stadtentwässerung Frankfurt am Main nur am Rande tangiert werden, wären etwas präziserer Aussagen zur Abwasserbeseitigung der Gebiete doch angebracht. Hierauf weisen wir hiermit hin.</p> <p>Ansonsten bestehen unsererseits keine Einwände gegen die vorgelegten B-Plan-Entwürfe Nr. 610 und 614A.</p> <p>5. Hinweise des Umweltamtes [...] "Dem vorgelegten Bebauungsplan kann vom Grundsatz her zugestimmt werden. Wir weisen aber darauf hin, dass das Planungsgebiet an der südlichen Grenze zu Frankfurt am Main nicht ausreichend eingegrünt ist. Da auch die Stadt Frankfurt am Main im südlichen Bereich, im Anschluss an das Bebauungsplan-gebiet eine Bebauung plant, sollten Grünstrukturen, wie Gehölzinseln, Hecken oder Baumpflanzungen, geschaffen werden, die Rückzugsgebiete für verschiedene Tierarten darstellen.</p> <p>Die klimatische Situation im Plangebiet wird im Umweltbericht thematisiert. Hier wird auch auf ein Klimagutachten hingewiesen, das zum Bebauungsplanentwurf vorliegen soll, aber aktuell wohl noch nicht erstellt wurde. Grundsätzlich sind die Klimabelange im Begründungstext selbst nur am Rande und somit aus unserer Sicht hier nicht ausreichend behandelt worden.</p> <p>Zu den übrigen Umweltmedien werden seitens des Umweltamtes werden keine Einwendungen vorgetragen."</p> <p>6. Hinweise des Liegenschaftsamtes [...]Beim Bebauungsplan Nr. 614A gilt die Aufmerk-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend dem fortgeschriebenen Rahmenplan ist eine Fortführung der Bebauung auf Frankfurter Gemarkung vorgesehen. Im Zwischenraum sind Baumgruppen dargestellt, die allerdings auf Frankfurter Gemarkung liegen. Außerdem ist für das gesamte südlich an den B614A anschließende Gebiet eine grüne Einsäumung vorgesehen.</p> <p>Das Klimagutachten liegt nunmehr vor und wird Bestandteil der formellen Offenlage sein.</p> <p>Die notwendigen Abstimmungen im Rahmen des Pro-</p>			

Nachbargemeinden	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>samkeit unseres Liegenschaftsamtes der Erschließung des zukünftigen Daimler-Areals (Bebauungsplan Nr. 887 Kaiserlei-Promenade der Stadt Frankfurt am Main) über Offenbacher Gemarkung. Dies muss sichergestellt sein. Auch hier sind Prüfungen durch das ASE sicherlich noch erforderlich.</p>	<p>jektetes Umbau der Autobahnanschlussstelle Kaiserlei und der Erschließung des Frankfurter Bebauungsplanes Nr. 885 wurden von der Stadt Offenbach vorgetragen und mündeten in eine Verhandlung zwischen den Tiefbauabteilungen der beiden Städte. Die Erschließung des in Rede stehenden Vorhabens erfolgt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 609.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 057 Stadt Neu-Isenburg

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
010 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	03.03.2014	<p>Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:</p> <p>Gegen das o.g. Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken.</p> <p>Unterhalb der Flurstücke verläuft die S-Bahn Strecke von/nach Hanau in einem Tunnel.</p> <p>Oberflächen- und sonstige Abwässer Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.</p> <p>Immissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).</p> <p>Für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in der Nähe von Bahnanlagen ist die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Unter Punkt IV Hinweise und Empfehlungen wird ein Unterpunkt 9 Abwasser-Bahngelände hinzugefügt: <i>„Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien, Erdaushub, etc. nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.“</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nachfolgend aufgeführten Inhalte münden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Insbesondere ist der Schutz sensibler Nutzungen im Bebauungsplan per Festsetzung geregelt. Im bauaufsichtlichen Verfahren wird die Einhaltung der Festsetzungen geprüft. In diesem Rahmen werden die Belange der DB gewürdigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>		X	

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
011 Deutsche Flugsicherung GmbH	26.02.2014	<p>„[...] das Plangebiet liegt knapp außerhalb des nach §18a Abs. 1a angemeldeten Anlagenschutzbereichs der Radaranlagen des Flughafens Frankfurt (Radius 15 km). Durch die in geringer Entfernung verlaufenden östlichen An- und Abflugrouten des Flughafens kann es jedoch durch eine Hochhausbebauung, abhängig von Fläche und räumlicher Ausrichtung der Baukörper, zu Störungen bei der Radarerfassung kommen, Gebäude mit einer Höhe von über 100 m über Grund sollten daher über die Luftfahrtbehörde vorgelegt werden. [...]</p> <p>Weiterhin weisen wir auf folgendes hin: Sobald eine Höhe von 200,00 m ü. NN überschritten wird, ist der Bauschutzbereich des FH Frankfurt gemäß § 12 LuftVG durchdrungen. Damit wird das Vorhaben vorlagepflichtig. Sollte das Vorhaben 200,00 m ü. NN nicht überschreiten, aber eine Höhe von 100,00 m ü. Grund, besteht Vorlagepflicht gemäß § 14 LuftVG.“</p>	<p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Unter Punkt IV Hinweise und Empfehlungen wird ein Unterpunkt 10 Anlagenschutzbereich Flughafen Frankfurt hinzugefügt: „Für Baukörper, deren höchster Punkt eine Höhe von 100,00 m über der Erdoberfläche überschreitet, besteht Vorlagepflicht über die Luftfahrtbehörde gemäß § 14 LuftVG.“</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>		X	
019 Eigenbetrieb Stadt Offenbach am Main	17.02.2014 /	<p>„Zur Bemessung der öffentlichen Entwässerungsanlage sind zusätzlich das „ökologische Wasserkonzept vom 24.04.1998“ und die „Überprüfung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser vom 15.02.2001“ sowie dem „2. Bericht zur Versickerungsstudie vom 2.3.2001“ zu Grunde gelegt. Das bedeutet, dass von den privaten Grundstücken kein Regenwasser und von den öffentlichen Verkehrsflächen nur die, wie in den o.g. Berichten ermittelten, reduzierten Wassermengen in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet (werden) dürfen.</p> <p>Weiterhin ist zu beachten, dass für den Hochwasserschutz als Bemessungsgrenze ein HQ_{extrem} anzunehmen ist. Das HQ_{extrem} entspricht dem $HQ_{100} * 1,3$. Dies wurde dem ESO vom Regierungspräsidium Darmstadt in der Veranstaltung „Erstellung eines Risikoplanes“ mitgeteilt.“</p>	<p>In den Textlichen Festsetzungen ist unter Punkt III in der Wasserrechtlichen Satzung festgesetzt, dass gemäß § 37(4) Hessisches Wassergesetz das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und zu sammeln ist. Das gesammelte Wasser ist als Brauchwasser (Gartenbewässerung) zu verwenden oder ortsnah zu versickern.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Diese Festlegung wird für Gebiete hinter Schutzeinrichtungen an Rhein und Main getroffen. In diesem Fall liegt das Plangebiet deutlich über dem mittleren Wasserstand des Mains, und ist ausreichend vor Hochwasser geschützt. Zudem wird in der Planbegründung das hochwasserangepasste Bauen empfohlen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.			
028 Fraport	24.02.2014	<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 m ü. NN) 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 Tag-Schutzzone 2, in der Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen.</p> <p>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 - die indes hier nicht vorgesehen ist - im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.</p>	<p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Unter Punkt IV Hinweise und Empfehlungen wird ein Unterpunkt 10 Anlagenschutzbereich Flughafen Frankfurt hinzugefügt: „Für Baukörper, deren höchster Punkt eine Höhe von 100,00 m (Höhe bezogen auf die Startbahnbezugspunkte der Lande-/Startflächen von 100 m ü. NN) überschreitet, besteht Vorlagepflicht über die Luftfahrtbehörde gemäß § 12 LuftVG.“</p> <p>Der Hinweis auf die Tagschutzzone II erfolgt bereits unter Punkt IV Hinweise.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>		X	
032 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	27.02.2014	<p>Grundsätzlich begrüßen wir die vorgesehenen Planungen.</p> <p>Die Festsetzungen sehen aber den Ausschluss der</p>	<p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt:</p>		X	

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>sonst in Kerngebieten allgemein zulässigen "sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben" vor. Dadurch werden unserer Ansicht nach aber gerade für die vorgesehene Klientel sinnvolle und von ihr gewünschte ergänzende handwerkliche Dienstleistungen wie Augenoptiker, Bäckerfilialen, Friseure, Gebäudereiniger, Kosmetiker, Schuhmacher oder Textilreiniger, um nur einige zu nennen, in unmittelbarer Nähe des Arbeitsplatzes als Ergänzung für die primäre Büronutzung ausgeschlossen und unmöglich gemacht. Wir möchten daher dringend anregen, die genannten "sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe" zumindest ausnahmsweise zulässig zu machen.</p> <p>Ferner halten wir die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu 4 Werbeanlagen, Unterpunkt 4.5, für äußerst problematisch. Demnach sind Werbeanlagen ausschließlich zulässig, die mit der Hauptnutzung in Verbindung stehen. Unserer Erfahrung nach kann dies in der Praxis bei Nutzung eines Gebäudes durch verschiedene Parteien zu Streitigkeiten führen. Auch kann dadurch bereits im Vorfeld die Vermarktung der Gebäude negativ beeinträchtigt werden. Die Festsetzung sollte dringend entfallen.</p>	<p>Punkt 1.3 wird geändert in: „Die gemäß § 7 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind gemäß §1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die Begründung wird unter Punkt 20 ergänzt: „ Die in Kerngebieten allgemein zulässigen sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Damit werden die Hauptnutzung des Gebietes ergänzenden Dienstleistungs- und Handwerksangebote ermöglicht, sofern diese keine unverträglichen Verkehrsbelastungen oder Immissionen erzeugen.“</p> <p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Zur Klarstellung, dass mit Hauptnutzung nicht nur der „größte Betrieb“ im Hause gemeint ist, wird Punkt 4.5 geändert: „In allen Plangebietsteilen sowie auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.“</p> <p>Den Bedenken und Anregungen wird gefolgt.</p>			X
033 HessenMobil	28.02.2014	<p>[...] zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht:</p> <p>(A) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:</p> <p><u>1. Nachweis der Leistungsfähigkeit und gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr gemäß §§ 1, 123 BauGB in Verbindung mit den §§ 4.12 FStrG</u> Die vorliegende Verkehrsuntersuchung der PTV AG betrifft die oben genannten B-Pläne 610 und 614 A Auf-</p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>grund der geänderten Rahmenplanung und mittlerweile in Kraft getretenen Siedlungsbeschränkungen mussten die ursprünglichen B-Pläne geändert werden. Die Untersuchung basiert auf den Grundlagen zur Untersuchung der AS Kaiserlei. Die Grundlagendaten und Vorgehensweise sowie Ergebnisse dieser Untersuchung waren mit Hessen Mobil (Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen) abgestimmt.</p> <p>Grundsätzlich kann den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchung gefolgt werden. Die folgenden Einschränkungen und Anmerkungen müssen beachtet und bearbeitet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das sich aus den neu berechneten Brutto-Geschoßflächen ermittelte Fahrtenaufkommen wird nicht dokumentiert und muss nachgeliefert werden. • Die Stellplatzbeschränkung bedeutet nicht gleichzeitig, dass nicht zusätzlicher Kfz-Verkehr auftritt, dieser würde sich im Parkplatzsuchverkehr manifestieren. Hierzu sollte sich ein "worst case" Szenario anschließen, dass sich in der PKW-Nutzung an den Nutzungsgewohnheiten der vorhandenen Strukturen orientiert. • In den Plänen und der Mikrosimulation wird von einer Buswendeschleife und Busparkplätzen unter der Autobahn ausgegangen. Dies ist nicht möglich. Dagegen steht die Stützenstellung der Autobahnbrücke (siehe Skizze) die eine solche Nutzung aus Platzgründen ausschließt. Darüber hinaus wird vom Bund bisher eine Nutzung dieser Fläche ausgeschlossen. 	<p>Das sich aus den neu berechneten Brutto-Geschoßflächen ergebende Fahrtenaufkommen ist im Verkehrsgutachten zur Rahmenplanfortschreibung in Tabelle 2 und Abbildung 7 dokumentiert. Die Verkehrsmengen mit Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 614A: 5156 Pkw + 365 Lkw = 55211 Kfz-Fahrten pro Tag neu.</p> <p>Die über den Bebauungsplan künftig zulässigen Nutzungen erzeugen weit überwiegend Beschäftigtenverkehr, welcher regelmäßig und somit in Form von ortskundigen auftritt. Ortsfremder Kunden- und Besucherverkehr tritt hier lediglich in deutlich untergeordneter Größenordnung auf. Mit Parksuchverkehr wird daher nicht in maßgeblichem Umfang gerechnet.</p> <p>Eine frühere Aussage des Bundes bezog sich auf den Ausschluss einer damals abgefragten Nutzung der Flächen unter der BAB-Brücke Kaiserlei im Sinne einer Nutzung durch Hochbauten. Verkehrsflächen unter der Autobahn (insbesondere Stellplatzflächen) sind im unmittelbaren Umfeld, wie z.B. auch an der Kaiserleistraße durch den Bund zugelassen. Daneben wurden neue Varianten für die räumliche Organisation der Busabstellanlage erarbeitet auf deren Grundlage die Beantragung einer entsprechenden Genehmigung durch den Bund vorgesehen ist. Sie trägt der Stützenstellung der Autobahnbrücke Rechnung. Der Bebauungsplan setzt eine großzügige Verkehrsfläche fest,</p>			
				X	X	X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Zur Diskussion über die Multifunktionshalle sind folgende Bemerkungen zu machen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird bei 13.000 möglichen Besuchern nur der Kfz-Verkehr für 3.000 Stellplätze betrachtet. Für die Konzert-Variante werden aber 70 % Regional-, Fernbesucherverkehre angenommen. Hierbei ist zu bedenken, dass es keinen direkten Schienenanschluss an den Hauptbahnhof Offenbach gibt, die S-Bahn nur einen eingeschränkten Bereich der Regionalrelationen abdeckt. Hier muss eine "Worst Case" Betrachtung mit einem höheren Kfz Anteil erfolgen. • Eine Verkehrserschließung der Halle über eine Buswendeschleife kann aus oben genannten Gründen nicht erfolgen. Es ist die anbaufreie Zone bei Bundesfernstraßen zu beachten. Diese muss für Erweiterungsmöglichkeiten der BAB A 661 freigehalten werden. <p><u>2. Beachtung der 40 m Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG</u></p> <p>Die Planentwürfe sehen zumindest entlang der Rampen der BAB 661 Bebauung innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 FStrG 40 m breiten Bauverbotszone vor (im Plan beträgt der Abstand zum Rand der befestigten Fahrbahn ca. 25 m). Hessen Mobil gestattet gemäß § 9 Abs. 8 FStrG die Unterschreitung der Bauverbotszone auf 25 m unter dem Vorbehalt, dass folgende Vorgaben eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Querschnittsverbreiterung der A 661 muss gewährleistet bleiben. • Die blockartige Bebauung entlang der A 661 ist geeignet, einen wirksamen Lärmschutz für die von der A 661 ausgehenden Emissionen darzustellen. <p><u>(B) Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Von einer Unterbauung der Kaiserleibrücke ist in jedem Fall abzusehen, da sie sowohl für die Nutzer als auch für den Baulastträger der Brücke Nachteile, Erschwernisse und Risiken birgt. 	<p>auf welcher alle Varianten der Busabstellanlage möglich sind.</p> <p>Im Rahmen der Fortschreibung des Rahmenplanes wurde die Machbarkeit einer Multifunktionshalle geprüft und mit den zugrunde gelegten Parametern nicht festgestellt. Der Bebauungsplan enthält deshalb keine Möglichkeit zur Errichtung einer Multifunktionshalle.</p> <p>Die festgesetzten Baulinien halten den geforderten Abstand von 40 m zum Rand der befestigten Fahrbahn ein. Hier liegt vermutlich ein Missverständnis vor.</p> <p>Siehe Antwort unter Punkt 1</p>			



Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<ul style="list-style-type: none"> • Eine Blendwirkung der Fahrzeuge auf der BAB A 661 muss ausgeschlossen werden. • Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. Eventuell vorzunehmende Lärmschutzmaßnahmen sind mit Hessen Mobil abzustimmen und gehen zu Lasten der Stadt Offenbach. • Wir bitten Sie die fehlenden Unterlagen nachzureichen. Nach erneuter Prüfung dieser Unterlagen erhalten Sie eine abschließende Stellungnahme von Hessen Mobil. Darüber hinaus nehmen sie bitte die Vorgaben von Hessen Mobil in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne auf. 	<p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Unter Punkt IV Hinweise und Empfehlungen wird ein Unterpunkt 12 Beleuchtungsanlagen hinzugefügt: <i>Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der BAB661 (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Fahrzeuge auf der BAB A 661 muss ausgeschlossen werden.</i></p> <p>Weiterhin wird ein Unterpunkt 13 Reflektierende Oberflächen hinzugefügt: <i>Photovoltaik- bzw. Solaranlagen, sowie Gebäudefassaden sind blendfrei zur BAB661 hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkungen ausgeschlossen sind.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Unterlagen wurden per Mail am 09.04. und 17.04. sowie in einem gemeinsamen Termin am 10.04.14 nachgereicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>			
035 Hessen Archäologie	05.02.2014 /	<p>„[...] gegen die o.a. Maßnahme werden von Seiten 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 an-</p>	<p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Unter Punkt IV Hinweise und Empfehlungen wird ein Unterpunkt 2 <i>Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)</i> hinzugefügt: <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, Ar-</i></p>		X	

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		zuzeigen.“	<p><i>ch</i>äologische 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.</p> <p>Den Bedenken und Anregungen wird gefolgt.</p>			
041 Hochtaunuskreis - Fachbereich Ländlicher Raum	27.02.2014	<p>1. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem RegFNP, ist der Geltungsbereich entsprechend als Verkehrsfläche dargestellt. Der RegFNP enthält u. a. auch noch eine Darstellung als <i>Vorranggebiet Regionalparkkorridor</i>. Unter Ziffer 5 <i>Planungsrechtliche Situation</i> der Begründung finden sich hierzu keine Aussagen. Das <i>Vorranggebiet Regionalparkkorridor</i> ist nur unter Ziffer 8 <i>Verkehr / Erschließung</i>, hier Radverkehr, in der Begründung erwähnt. Ich rege eine inhaltliche und redaktionelle Aufnahme des <i>Vorranggebietes Regionalparkkorridor</i> unter Ziffer 5 <i>Planungsrechtliche Situation</i> der Begründung an.</p> <p>2. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken Im Geltungsbereich ist keine landwirtschaftliche Fläche betroffen.</p> <p>3. Landespflegerische Hinweise, Anregungen und Bedenken Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß Eingriffs/ Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht ergibt sich ein Biotopwertdefizit von ca. 140.000 Biotopwertpunkten. Dieses soll durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden, wobei hier konkret im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB noch keine Flächen und Maßnahmen benannt sind. Bei der externen Ausgleichsflächenplanung ist als oberster Grundsatz eine Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche zum Zwecke des Ausgleichs zu vermeiden. Es sind hierzu noch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Plankonkretisierung zu benennen. Beispielfhaft wären hier Maßnahmen in FFH-Gebieten, im</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird wie folgt ergänzt: Unter Punkt 5 Planungsrechtliche Situation wird folgender Satz ergänzt: „<i>Entlang der östlichen Seite der BAB 661 und der Berliner Straße nach Osten folgend sieht der RegFNP ein Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor vor.</i>“</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan und der Umweltbericht wurden ergänzt um Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.</p>			<p>✘</p> <p>✘</p>

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Wald, hier auf Grundlage der <i>Naturschutzleitlinie zum Hessischen Staatswald 2010</i> (Kernflächen) oder aber über die Ökoagentur für Hessen der HLG gem. § 5 vorstellbar.	Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.			
043 IHK Offenbach	26.02.2014	<p>[...] wir begrüßen die Entwicklung des Kaiserleigebietes. Das Gebiet ist ein idealer Standort für hochwertiges Gewerbe mit dem Schwerpunkt auf Büronutzungen.</p> <p>Sollte mit der Ausweisung "Buswende- und -abstellbereich" die Möglichkeit eröffnet werden hier einen Fernbusbahnhof zu ermöglichen, lehnen wir dies entschieden ab. Ein Fernbusbahnhof an dieser Stelle würde die Anschlussstelle zusätzlich belasten und entspricht nicht dem Erscheinungsbild eines hochwertigen Gewerbestandortes. Darum erachten wir eine ausschließende Formulierung für einen Busbahnhof als notwendig.</p> <p>Eine Formulierung die Hotels, Boardinghouses und ähnliche Nutzungen ausschließt bzw. mindestens einschränkt halten wir für unverzichtbar, um eine klare Profilierung des Gebietes als hochwertigen Bürostandort zu gewährleisten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Buswende- und Abstellbereich“ dient ausschließlich der Sicherung der Betriebsabläufe der NiO und des RMV und ist nicht als Ein- und Ausstiegshaltestelle für Fahrgäste vorgesehen.</p> <p>Generell gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes zum Gebietscharakter von Kerngebieten und können dort nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Die Qualität der Betriebe lässt sich planungsrechtlich nicht steuern. Boarding-Houses sind nur insoweit zulässig, als sie als Gewerbebetriebe bezeichnet werden können und nicht als Wohnungen charakterisiert sind – Wohnen wird im Bebauungsplan als Nutzung ausgeschlossen. Ob ein Boarding-House als Wohnnutzung oder als gewerbliche Nutzung zu beurteilen ist, hängt wesentlich vom Betriebskonzept ab. Das OVG Berlin urteilte mit Beschluss vom 06.07.2006, dass ein Beherbergungsbetrieb dann vorliegt, wenn die angebotenen Servicedienstleistungen einen erheblichen Umfang erreichen.</p> <p>Die Begründung wird wie folgt ergänzt: Die anzusiedelnden Beherbergungsbetriebe sollten im Zusammenhang mit den umgebenden Nutzungen stehen und dem angestrebten Gesamtcharakter des Gebietes als hochwertiger Bürostandort nicht entgegen-</p>			X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Die Festsetzung unter II Bauordnungrechtliche Festsetzungen, 4 Werbeanlagen, Unterpunkt 4.5 halten wir für sehr problematisch. Bei einer Nutzung eines Gebäudes durch verschiedene Nutzer ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen ausschließlich für den Hauptnutzer nicht tragbar. Diese Festsetzung muss unbedingt entfallen. Eine Darstellung der Einzelnutzer muss möglich sein, da sonst ein echtes Vermarktungshemmnis besteht.	<p>stehen. Bei Boarding Houses ist zu prüfen, dass Sie dem Charakter nach Beherbergungsbetriebe sind, mit dem entsprechenden Angebot an Servicedienstleistungen.</p> <p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Punkt 4.5 wird geändert in: <i>In allen Plangebietsteilen sowie auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich Werbeanlagen der dort ansässigen Unternehmen an der Stätte der Leistung zulässig.</i></p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>		X	
094 Nahverkehr in Offenbach (NiO)	03.03.2014	[...] zum Umbau Kaiserlei stehen wir in engem Kontakt mit der Projektleitung "Umbau Kaiserlei", (Fachamt). Ungeachtet dessen möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass wir für unsere, das Kaiserlei erschließenden Buslinien 104, 107, 108, in der Amsterdamer Straße eine Haltestelle sowohl in nördlicher, als auch in südlicher Richtung benötigen. Wir bitten Sie dies in Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.	<p>Die Straßenausbauplanung ist im Detail nicht Inhalt des Bebauungsplanes bzw. nicht im Geltungsbereich des B614A sondern im rechtswirksamen B609. Die festgesetzten Straßenräume lassen grundsätzlich genug Möglichkeiten für die formulierten Wünsche, die in der Ausführungsplanung zu klären sind.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
096 Netzdienste Rhein-Main	25.02.2014	<p>[...] auf Ihre Anfrage vom 16.01.2014 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber des Bebauungsplanes Nr. 614A "An der BAB 661" der Stadt Offenbach am Main keine Einwände bestehen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches die NRM Gas-Hochdruckleitung Nr. 20 befindet, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Die Gas-Hochdruckleitung tangiert den B-Plan im westlichen Bereich von Süd nach Nord. Eventuell notwendig werdende Leitungsmaßnahmen befinden sich bereits mit dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement der Stadt Offenbach in</p>	Der Bebauungsplan nimmt bereits im erforderlichen Maße auf die Hinweise Rücksicht. Die detaillierte technische Erschließungsplanung erfolgt in einem nachgeordneten Arbeitsschritt.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Abstimmung.</p> <p>Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen".</p> <p>Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.</p> <p>[...] wie eben telefonisch besprochen, fehlt in unserem Antwortschreiben noch die Stellungnahme unserer Fachabteilung "Leitungsrechte". Wir bitten Sie diese noch zu ergänzen: <i>Sollte die HD 20 im Zuge der Bauarbeiten um verlegt werden, so sind vor allem die Grundstücke in der Gemarkung Offenbach Flur 5 Flurstücke 345/49 und 355/10 betroffen. Eine dingliche Sicherung ist bisher von der Stadt Offenbach verweigert worden, im Hinblick auf die anstehende Umstrukturierung des Kreisels. Es wurde uns lediglich der mögliche Abschluss eines Gestaltungsvertrages in Aussicht gestellt.</i></p> <p><i>Im Zuge dieses Verfahrens werden wir für die umzulegende HD-Leitung Verhandlungen mit der Stadt Offenbach auf Erteilung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bzw. zum Abschluss eines Gestaltungsvertrages mit Dienstbarkeit aufnehmen.</i></p>				
101 Regierungspräsidium Darmstadt	24.02.2014	[...] aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nehme ich wie folgt Stellung:				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Die planungsrechtliche Situation auf Ebene des RPS/RegFNP 2010 ist zutreffend beschrieben. Mit der Planung werden die beim Scoping-Termin am 28. November 2013 besprochenen Aspekte aufgegriffen und umgesetzt. Sofern weiterhin an den abgestimmten Festsetzungen und Darstellungen festgehalten und auch die Änderung des RegFNP 2010 entsprechend durchgeführt wird / werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Auf das Protokoll zum Scoping-Termin darf ich verweisen.</p> <p>Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung: Von dem Bebauungsplan 614A „An der BAB 661 - zwischen Strahlenbergerstraße und Berliner Straße“ der Stadt Offenbach am Main werden keine Schutzgebiete betroffen. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach.</p> <p>Seitens der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt nehme ich wie folgt Stellung: <u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u> Meine letzte Stellungnahme, nachstehend in kursiv wiedergegeben, vom November 2013 ist weiterhin gültig. <i>Hinweise:</i> <i>Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.</i> <i>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. Das Plangebiet befindet sich in keinem beantragten o-</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>der festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.</p> <p><u>Bodenschutz Ost</u> Meine letzte Stellungnahme, nachstehend in kursiv wiedergegeben, vom November 2013 ist weiterhin gültig. Allgemeine Hinweise: <i>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 1912002 S. 1753)</i> <i>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.</i></p> <p><u>Kommunales Abwasser</u> Meine letzte Stellungnahme, nachstehend in kursiv wiedergegeben, vom November 2013 ist weiterhin gültig.</p> <p><i>Planung:</i> Ziel der Bebauungspläne ist die Entwicklung des Stadtteils Kaiserlei als Standort für Dienstleistung und Gewerbe. Die Baugebiete liegen im Westen der Stadt Offenbach in unmittelbarer Nähe des Kaiserleikreisels und sind bisher weitgehend unbebaut. Durch die geplante Bebauung erfolgt eine erhebliche Versiegelung des Plangebietes mit den entsprechenden Folgen für die Abwasserbeseitigung. In den vorliegenden Unterlagen sind noch keine diesbezüglichen Angaben enthalten.</p> <p><i>Gesetzliche Vorgaben:</i> Nach §55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll</p>	<p>Der Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen Punkt IV Hinweise, Unterpunkt 3 Altlasten enthalten.</p> <p>Entgegen der Stellungnahme ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt III eine wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) enthalten, die folgendes regelt: „<i>Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Das gesammelte Wasser ist als Brauchwasser (Gartenbewässerung) zu verwenden oder ortsnah zu versickern. Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. wird empfohlen. Zur Ermittlung des Fassungsvermögens ist von mindestens 20 l/m² projizierter abflussrelevanter Dachfläche auszugehen. Zisternen sind durch einen Überlauf</i></p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>das anfallende Niederschlagswasser bevorzugt ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Bedingung für eine ordnungsgemäße Ableitung und Behandlung von Schmutz- und Mischwasser ist die Einhaltung der Regeln der Technik nach SMUSI bei den betroffenen Entlastungsanlagen.</p> <p><i>Bewertung:</i> In der mir vorliegenden Schmutzfrachtsimulation des Ing. -Büros Dr. Pecher aus dem Jahr 1999 ist das Gebiet Nr. 610 als im Mischsystem zu entwässernde Fläche dargestellt. Das Gebiet Nr. 614A ist flächenmäßig nicht detailliert erfasst, soll jedoch auch im Mischsystem entwässert werden. Da nach meiner Kenntnis in den noch zu bebauenden Bereichen bisher keine Kanalisation existiert, ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen detailliert zu prüfen, ob auch eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen kann. Für die Regenwassereinleitung ist rechtzeitig (am besten noch vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen) eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Dezernat 41.3 meines Hauses zu beantragen. Bei der nächsten Fortschreibung der SMUSI ist das Plangebiet Nr. 614A noch genauer aufzunehmen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Das Plangebiet im Stadtteil Kaiserlei soll als Kerngebiet (MK) ausgewiesen und zu einem Standort für Büro- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt werden. Wohnnutzungen werden im Plangebiet ausgeschlossen. Der Kaiserleikreisel, der bislang die Autobahnanschlussstelle Offenbach-Kaiserlei der Bundesstraße B 43 an die Autobahn BAB A 661 bildet, soll aufgelöst und umgebaut werden. Das Gebiet wird durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm erheblich belastet. Aus hieriger Sicht wird ausschließlich, zuständigkeitshalber, zu den Verkehrslärmimmissionen (Straße, Schiene) Stellung genommen. Zur Beurteilung der Schallimmissionssituation innerhalb des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr.: 13-2473/B614A vom 16.12.2013 des</p>	<p><i>an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.“</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Schalltechnischen Büros Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH vorgelegt. Im Ergebnis wird in dem vorliegenden Gutachten festgestellt, dass durch die Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen tags der Orientierungswert für "Verkehr" nach DIN 18005 Teil 1, innerhalb des Plangebietes, Kerngebiet (MK), von 65 dB(A) entlang der Hauptverkehrswege um bis zu ca. 12 dB(A) überschritten wird. Da im Plangebiet kein Wohnen zulässig ist, besteht im Nachtzeitraum keine höhere Immissionsempfindlichkeit als tags, so dass der Tag Orientierungswert von 65 dB(A) nachts im Südosten des Plangebietes ebenfalls einzuhalten wäre. Entsprechend dem Prognosegutachten ist davon auszugehen, dass zur BAB A 661 Überschreitungen um bis zu ca. 11 dB(A) zu erwarten sind.</p> <p>Die im Kapitel 6.2 "Konfliktbewältigung Schallschutz" der schalltechnischen Untersuchung aufgeführte Argumentation, dass keine der Maßnahmen umzusetzen wären, kann von hier aus nicht geteilt werden. In diesem Zusammenhang wird besonders darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte für "Verkehr" nach DIN 18005 Teil 1, sowohl tags um bis zu ca. 12 dB(A) und nachts bis zu ca. 11 dB(A), als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung- von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) erheblich überschritten werden. Außerdem wird von hier aus ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung- hier im Rahmen der Umbaumaßnahme der Autobahnanschlussstelle Kaiserlei Anwendung findet, da es sich bei der Verkehrerschließung und dem Umbau um eine wesentlichen Änderung von Straßen handelt, und folglich die Immissionsgrenzwerte dieser Verordnung zugrunde gelegt werden.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei den v.g. prognostizierten Beurteilungspegeln über 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts die Grenze der Gesundheitsgefährdung erheblich überschritten wird. Eine Überschreitung des Beurteilungspegels / Orientierungswertes um 3 dB(A) bedeutet eine Verdoppelung</p>	<p>Der Bebauungsplan greift nicht in das Baurecht der BAB 661 ein. Die 16. BImSchV kommt daher nicht zur Anwendung. Die Straßenplanung und damit die Beurteilung nach der 16. BImSchV erfolgten im Rahmen der Planfeststellung.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte, an die Straße heranrückende Bebauung wird durch die im Gutachten angeführte Methode beurteilt.</p> <p>Wie unter Punkt 6.2 des Schallschutzgutachtens dargestellt, wird auf die besondere Immissions-situation reagiert durch eine differenzierte Gebietsausweisung und die riegelartigen Gebäude entlang der Autobahn, die auf ihren Rückseiten lärmgeschützte Bereiche schaffen. Aus städtebaulichen Gründen sind darüber hinausgehende Maßnahmen nicht möglich.</p> <p>Durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen für Hochbauten entsprechend DIN 4109 wird sichergestellt, dass gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>der Geräuschbelastung und die prognostizierten 12/11 dB(A) eine extrem hohe, nicht hinnehmbare Belastung des Planbereiches darstellt. Zusammenfassend weise ich darauf hin, dass von hier aus erhebliche Bedenken gegen die geplanten Ausweisungen, aufgrund der extrem hohen Verkehrslärmbelastung auf den Planbereich bestehen und bitte Sie, die Planung zu überdenken bzw. evtl. weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen untersuchen zu lassen.</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. Den 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>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Der Hinweis zu den Kampfmitteln und zum Vorgehen bei Sondierung und Räumung wird unter Punkt III Hinweise und Empfehlungen, Unterpunkt 5 Kampfmittel aufgenommen. Die Begründung wird unter Punkt 13 ergänzt.</p>			<p>X</p> <p>X</p>

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.</p> <p>Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann. 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 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: http://www.rp-darmstadt.hessen.de</p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>(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/KrügerKoordinaten 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 Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>			
102 Regionalverband FrankfurtRheinMain		<p>[...] zu den Entwicklungszielen der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der von uns zu vertretenden Belange inhaltlich keine Bedenken.</p> <p>Formal wird jedoch zur Darstellung im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) auf Folgendes hingewiesen: Der Bebauungsplan weicht im Bereich des heutigen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Kaiserleikreisels mit der Festsetzung eines Kerngebietes vom RPS/RegFNP 2010 ab, der für diesen Bereich "Fläche für den Straßenverkehr" (ca. 2,5 ha) darstellt. Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung des RPS/RegFNP 2010 notwendig. Der oben genannte Bereich soll in "Gemischte Baufläche, geplant" geändert werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wird der Verbandskammer in ihrer nächsten Sitzung am 12.03.2014 zur Beschlussfassung vorgelegt.</p> <p>Darüber hinaus wird auf Folgendes hingewiesen: Zur textlichen Festsetzung 1.4 des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Regionalen Einzelhandelskonzeptes keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass die Verbandskammer an städtebaulich integrierten Standorten für Lebensmittelvollversorger bis 2.000 m² Verkaufsfläche und für Lebensmitteldiscounter bis 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit annimmt.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Informationen des Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich angrenzend an das Untersuchungsgebiet ein Bodendenkmal. Es handelt sich um einen Verkehrsweg im Bereich der Strahlenbergerstraße. Es ist zu vermuten, dass auch im Untersuchungsgebiet Funde möglich sind. Wir empfehlen deshalb eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, sowie der Kreisarchäologie.</p> <p>Des Weiteren gehen wir davon aus, dass spätestens zur Offenlage nach § 4 (2) BauGB im Bebauungsplan die Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen festgesetzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege wurde als TöB beteiligt und hat selbst zum Bebauungsplan Stellung genommen. Die vom Landesamt gewünschte Ergänzungen wurden unter Punkt III Hinweise und Empfehlungen, Unterpunkt 2 Denkmalschutz aufgenommen.</p> <p>Der Bebauungsplan und der Umweltbericht wurden ergänzt um Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			X

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

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 001 Amprion GmbH
- 002 Amt für Bodenmanagement
- 014 Deutsche Telekom
- 018 E.ON Netz GmbH
- 034 Hessen Forst
- 038 Hessisches Baumanagement
- 048 Kreisausschuss des Kreises Offenbach
- 049 Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach
- 096 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
- 103 Rhein-Main-Verkehrsverbund
- 107 Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
- 108 TenneT TSO GmbH
- 109 Verband Hessischer Fischer e.V.
- 110 Vodafone GmbH
- 112 Wehrverwaltung - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- 113 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach
- 114 PLEdoc GmbH

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
069 Vermessungsamt	03.03.2014	<p>A Bebauungsplan Allgemein</p> <p>A 1 Verkehrsflächen Keine Anmerkungen</p> <p>A 2 Aktualität der Planunterlagen Die Aktualität der Planunterlagen wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes eigenständig durch das Vermessungsamt gewahrt. Für die Eindeutigkeit des Eigentumsbezuges ist vor allem eine Darstellung der Flur- und Gemarkungsgrenzen inkl. textlicher Eintragung in der Planzeichnung sinnvoll.</p> <p>B Bodenordnung</p> <p>B 1 Zulässigkeit einer Neuordnung durch Umlegung nach § 45 ff. BauGB Gemäß § 45 BauGB können im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zur Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke neu geordnet werden. Ebenfalls besteht gemäß § 61 BauGB die Möglichkeit, Rechte aufzuheben, zu ändern oder neu zu begründen. Wie in der Begründung unter Teil I Punkt 16 bereits richtig dargelegt ist, erfordern die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 610 und 614A grundsätzlich eine Neuordnung, da von der derzeitigen Grundstückssituation abgewichen wird. Inwiefern eine Neuordnung nach § 45 ff. BauGB für die jetzigen bauplanungsrechtlichen Regelungen möglich ist, wurde geprüft. Im Ergebnis sind hinsichtlich einer Neuordnung durch Umlegung beide Bebauungspläne nicht gleichermaßen zu beurteilen.</p> <p>Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 614A stehen mildere Eingriffsinstrumentarien zur Neuordnung zur Verfügung. Diese genießen Vorrang vor dem Eingriff durch die Umlegung. Die Eigentumsverhältnisse stellen sich so dar, dass zur Umsetzung der Planung sowohl die Neuordnung der Grundstücke als auch die Regelung der Dienstbarkeiten innerhalb eines sehr kleinen Eigentümerkreises eigenständig erfolgen kann. Privatrechtliche Regelungen, insbesondere für den südöstlichen Plangebietsteil MK 5 und 6, sind umsetzbar. Diese</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 614A wird entsprechend angepasst, um die Abgrenzung eindeutig vorzunehmen. An der nordöstlichen Ecke wird die Verkehrsfläche entlang der Strahlenbergerstraße nach Osten verlängert, bis auf die Höhe der südlich anschließenden Flurstücksgrenze.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>☒</p>		

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>sind einer Baulandumlegung vorzuziehen, weshalb eine Neuordnung durch Umlegung nach § 45 ff. BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 614A als nicht zulässig beurteilt wird. Damit kann auch von einer Anordnung der Umlegung für das Bebauungsplan-gebiet Nr. 614A abgesehen werden.</p> <p>B 2 Zuteilung Keine Anmerkungen</p>	<p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>			
072 Wirtschaftsförderung und Liegenschaften	19.02.2014	<p>Aus Sicht der Wirtschaftsförderung sollte eine werbliche Darstellung der Nutzer der Gebäude in den Grünflächen vor MK 1/2/3/4 nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Unter der Brücke der BAB 661 wird eine Fläche als Buswendefläche und Busabstellfläche festgesetzt. Hier sollte darauf geachtet werden, dass dort nicht eine Art Busbahnhof oder Busdepot entstehen kann. Dort sollten keinesfalls Reiseunternehmen ihre S-Bahn nahen Sammelstellen einrichten können und auch die Linienbusse sollten dort nicht in größerer Zahl und dauerhaft stehen.</p>	<p>Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind als Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie den privaten Grünflächen zulässig.</p> <p>Die festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Buswende- und Abstellbereich“ dient ausschließlich der Sicherung der Betriebsabläufe der NiO und des RMV und ist nicht als Ein- und Ausstiegshaltestelle für Fahrgäste vorgesehen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
075 Amt für Umwelt Energie und Klimaschutz	28.02.2014	<p>Untere Naturschutzbehörde/Artenschutz Natur und Landschaft Die Festsetzung eines durchgehenden Grünkorridors und öffentlichen Grünflächen entlang der Autobahn, der Durchgrünung der Straßenzüge, von durchgehenden Vorgartenzonen mit 3 m Mindestbreite und ohne Nebenanlagen, der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien auf Stellplätzen und Wegen, der Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Dachflächen wird unterstützt.</p> <p>Die im Umweltbericht (S. 6, Feldgehölze, 2. Abs.) enthaltene Bezugnahme auf .. §§ 15 oder 15d HENatG" ist</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend geändert.</p>			X

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>irrig, weil die Rechtsnorm nicht mehr gilt. Richtig wäre: § 30 BNatSchG.</p> <p>Die vollständige Kompensation des zu erwartenden Biotopwertdefizits ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung mit dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz abzustimmen sowohl hinsichtlich der Optimierung im Plangebiet wie der Identifizierung geeigneter Flächen außerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p><u>Artenschutz</u> Es wird angeregt, in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen: „Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets ist zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche LED-Beleuchtung zulässig.“</p> <p>Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.“</p> <p>Die in der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse empfohlene Erfassung von Tagfaltern und Heuschrecken wird nachdrücklich unterstützt. Zusätzlich wird die Erfassung von Amphibien (im Bereich des Grenzgrabens) und von Insekten (Hirschkäfer und Heldbock) angeregt.</p> <p>Nach Durchführung der artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme sind die Ergebnisse und Schlussfolgerungen mit dem Naturschutzbeirat der Unteren Naturschutzbehörde zu beraten. Die durchgängige ökologische Baubegleitung ist zu gewährleisten.</p> <p><u>Klimaschutz und Energie</u> Laut Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach (März 2011) sind im Plangebiet hauptsächlich Gebiete mit Misch- und Übergangsklimate (Kategorie 3) und Gebiete mit Überwärmungspotential (Kategorie 4) vorhanden.</p>	<p>Die Abstimmung zwischen Amt 60 und Amt 33 läuft kontinuierlich.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt um den Punkt I 10.6: „Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.“</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt um den Punkt II 4.6: „Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.“</p> <p>In der weiteren Bearbeitung werden im Detail die Vorkommen von Tierarten geprüft und ggfs. durch entsprechende Kartierung verifiziert. Die Darstellung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Naturschutzbeirat wurde bislang mehrfach unterrichtet. Das weitere Vorgehen und die Baubegleitung werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>		<p>✗</p> <p>✗</p> <p>✗</p>	<p>✗</p>

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Vorentwurf des B-Pans ausreichend behandelt worden.</p> <p>Gewässerschutz und Lagerung wassergefährdender Stoffe Es fehlen abschließende Aussagen darüber, wie mit dem Grenzgraben umgegangen werden kann. Die Ergebnisse des in Auftrag gegebenen Gutachtens sollen in angemessener Weise Eingang in die Festsetzungen finden. Die Fläche der Grabenparzelle Grenzgraben wird durch das Baufenster der Plangebietsteile MK5 und MK 6 teilweise überplant. Um das Baufenster vollständig ausnutzen zu können ist eine Verlagerung der Grabenparzelle erforderlich. Dies bedarf eines Plangenehmigungsverfahrens; mindestens aber bei Entfall einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 68 II Wasserhaushaltsgesetzes einer Plangenehmigung. Der Umgang mit dem Grenzgraben sollte daher durch den Bebauungsplan festgelegt werden. Weiterhin bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die wasserrechtlichen Vorschriften sind in den vorliegenden Unterlagen ausreichend eingearbeitet.</p>	<p>Das Gutachten zum Grenzgraben liegt nunmehr vor. Der Graben wird nach Auswertung des Gutachtens im status quo festgesetzt. Eine wasserwirtschaftlich sinnvolle Lösung kann nicht allein im B614A erzielt werden. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung, sowie die Planzeichnung werden angepasst: Das Gutachten wird dann im Rahmen der formellen Beteiligung mit ausgelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>	X	X	X

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 081 Stadtgesundheitsamt II/53
- 085 Amt für Arbeitsförderung, Integration und Statistik III/81
- 088 Stadtschulamt III/40

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Eric Müller	03.02.2014	- Zufahrt Liegenschaft Strahlenbergerstraße 69 langfristig sicherstellen	Die Liegenschaft befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 614A. Der gültige Planfeststellungsbeschluss reagiert auf alle vorhandenen Zufahrten. Da die Liegenschaft bislang nicht über eine Zufahrt zum Grundstück verfügte, konnte die Planfeststellung nicht darauf reagieren. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
Dr. Bernhard Thuma	18.02.2014	Für mich sind drei gravierende Fehler in der Planung, die eine grundsätzliche Neuplanung erforderlich machen: 1. Park & Ride Parkplatz S-Bahn Haltestelle Kaiserlei Auf den Plänen ist offensichtlich kein Park & Ride Parkplatz vorgesehen. Da dieser geografisch strategisch herausragende Punkt zwischen den Städten Offenbach und Frankfurt ein Ort für einen solchen Parkplatz ist, der sich förmlich aufzwingt, ist dies bei der Planung zu berücksichtigen. Man fragt sich, ob eine Planung zum Wohle der Bürger und zukunftsorientiert für die nächsten zweihundert bis dreihundert Jahre erfolgt ist? Es sieht jedenfalls nicht danach aus. Besteht nicht die Absicht, möglichst den Autoverkehr aus den Städten herauszuhalten? Wenn ja, ist hier zwingend ein Parkplatz für mindestens 1000 Fahrzeuge vorzusehen. Alles andere wäre Ignorierung der verkehrsplanerischen Umweltaspekte und ein Zeugnis für eine kurzsichtige Fehlplanung. Die Planer tragen hier eine große Verantwortung! 2. Kreisel statt Ampeln! Bekanntlich sieht die Planung anstelle eines funktionierenden Kreisels 2 Ampelkreuzungen vor. Hierbei handelt es sich um eine Fehlentscheidung aufgrund veralteter Planungsdokumente. Daher ist dieses Konzept unverzüglich zu verwerfen. Bitte schauen Sie sich in Europa und in anderen Ballungsgebieten um. Zum einen werden wo man auch hinschaut nach und nach Ampelkreuzungen zu Kreiseln	Der RMV als Aufgabenträger hat ein Ballungsraumübergreifendes P+R-Konzept erarbeitet und umgesetzt. Dieses verfolgt unter anderem den Grundgedanken der Förderung eines wohnortnahen Umstiegs auf öffentliche Verkehrsmittel und Anbindung der Fläche durch ein Angebot von P+R-Plätzen entlang der zentralen SPNV-Achsen in den eher peripher gelegenen Bereichen des Rhein-Main-Gebietes. PKW-Fahrten zu P+R-Anlagen sollen damit kurz gehalten und nicht in den verkehrlich hochbelasteten Kernbereich, zu dem auch das Kaiserlei-Gebiet und die zeitweise im Umfeld hoch ausgelasteten Autobahnen A3 und A661 gehören, gezogen werden. Planungsvorgabe für das Verkehrssystem im Kaiserleigebiet war die Erhöhung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit. Hierbei wurden aktuelle Daten und Prognosen herangezogen und eine verbesserte Leistungsfähigkeit für das dann gewählte Verkehrssystem durch Fachgutachter nachgewiesen. Die Leistungsfähigkeit von Kreisverkehren ist nach oben hin begrenzt und daher für hoch belastete Kno-			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>umgebaut, zum anderen sieht man, dass bei Autobahnabfahrten, die sofort an einer Ampel enden, Staus bis auf die Autobahn entstehen!</p> <p>Es ist eine Binsenweisheit, dass an einem Kreisel der Verkehr fließt, während er an einer Ampel steht. Es hat sich allgemein die Erkenntnis durchgesetzt, dass eine kontinuierliche Lösung einer Pulk-weisen Abfertigung vorzuziehen ist. Warum ist diese Erkenntnis noch nicht bei den Planern angekommen?</p> <p>Wurde bei der Detailplanung z.B. berücksichtigt, dass der aufgestaute Ampel-Pulk von der A661 bereits nach 50m bzw. nach 100m sowohl in Richtung Offenbach als auch in Richtung Frankfurt (2 Ampeln vor dem Hyundai Gebäude) schon wieder an der nächsten Ampel steht, vermutlich nicht synchronisiert? Hier kündigt sich eine Verkehrskatastrophe an.</p> <p>Bitte lassen Sie drei unabhängige professionelle Verkehrsplaner die Aufgabenstellung unter Berücksichtigung der Umweltfreundlichkeit und des optimalen Verkehrsflusses analysieren. Das Ergebnis ist vorhersehbar: Anstelle der 2 Ampelkreuzungen sind 2 Kreisel vorzusehen.</p> <p>3. Büro Neubauten Die Planung sieht eine Vielzahl neuer Bürogebäude vor. Dies ist eine Fehlplanung und ist zu korrigieren. Ist es den Planern entgangen, dass im Bereich Kaiserlei eine Vielzahl von Gebäuden leer stehen? Fangen wir mit den KWU Gebäuden an, das alte Hochhaus des Deutschen Wetterdienstes, das Golden Tulip Hotel, das ehemalige Honeywell Bürogebäude, usw. Bitte stellen Sie selbst eine Liste für Frankfurt/Offenbach zusammen. Hier sollte man mit der Planung beginnen. Warum muss eigentlich alles auf Teufel komm raus zubetoniert werden? Was soll also das Ziel weiterer Bürokomplexe sein? Soll am Kaiserlei eine Geisterstadt entstehen? Wo ist die Bedarfsplanung?</p>	<p>tenpunkte wie hier u.U. nicht ausreichend. Weiterhin müsste für die Anlage eines Kreisverkehrs eine entsprechend erforderliche, größere Flächenverfügbarkeit gegeben sein.</p> <p>Das Grundprinzip des Kaiserlei-Umbaus beruht auf der entlastenden Aufteilung der Verkehre von/zur Autobahn auf die Lichtsignal-gesteuerte Kreuzung an der Strahlenbergerstraße einerseits und den Großteil der Verkehre zwischen Frankfurt und Offenbach auf die planfreie Kreuzung A661/Kaiserleipromenade andererseits.</p> <p>Die technische Ausführung der Anschlussstelle an die BAB 661 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und wurde bereits im Planfeststellungsverfahren festgelegt. Die begleitenden Verkehrsuntersuchungen haben die Leistungsfähigkeit der geplanten Lösung nachgewiesen und waren Teil der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 610.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit der geplanten Verkehrsführung wurde gutachterlich nachgewiesen. Das Gutachten war Teil der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 610.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt um folgende Punkte: Die Planungen im Kaiserlei entsprechen realen Bedarfen nach größeren, zusammenhängenden Flächen für Dienstleistungsnutzungen. Dieser Bedarf wird regelmäßig durch das Amt für Wirtschaftsförderung ermittelt (jährlicher Flächenreport). Offenbach hat außer im Kaiserlei kaum noch Flächen, die dafür verwendet werden können.</p> <p>Der Leerstand an Büroimmobilien ist im gesamten Stadtgebiet im Vergleich mit anderen Großstädten moderat. Es handelt sich dabei zumeist um nicht mehr zeitgemäß ausgestattete Büroimmobilien. Die Nachfrage nach zeitgemäßen Immobilien kann in Offenbach kaum befriedigt werden. Eine Nachnutzung der leer stehenden Bürogebäude wird unabhängig davon an-</p>			X

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Zusammenfassung: Es entsteht der Eindruck, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um langfristige, moderne Bedarfplanung zum Wohle des Bürgers und der Umwelt handelt. Könnte es eventuell sein, dass die Planung politisch gefärbt, veraltet, unflexibel und kurzfristig ist? Ich bin überzeugt davon, dass die Planer sich kein Negativ Denkmal setzen wollen unter dem die Bürger Jahrzehnte lang leiden müssen. Aber dann muss die Planung komplett geändert werden. Wer hat diese Planung durchgeführt? Bitte veröffentlichen Sie die Namen.</p> <p>Ich fordere die Stadt Offenbach hiermit dazu auf, zukunftsorientierte Planung zum Wohle der Bevölkerung und der Umwelt durchzuführen. Öffentliche Anlagen, Grünanlagen. Parks. Park & Ride Parkplätze. Schulen. Spielplätze. Krankenhäuser. usw. sind gefragt.</p> <p>Der Mensch und die Umwelt müssen in den Mittelpunkt der Planung rücken.</p>	<p>gestrebt. Jede Neuplanung verursacht Eingriffe in den bestehenden Naturhaushalt. Dieser muss durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Zudem sieht der Bebauungsplan mit Baumpflanzungen und Dachbegrünungen einige Instrumente vor, um die neuen Gebäude ökologisch verträglich zu machen.</p> <p>Die Planungen erfolgen auf Grundlage aktueller Daten und Kenntnisse. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind flexibel ausgestaltet und geben Raum für unterschiedliche Entwicklungen. Die Rahmenbedingungen im Kaiserlei sind mit Siedlungsbeschränkung und Fluglärmschutzbereichen sehr eng, die Gestaltungsmöglichkeiten daher eingeschränkt. Schulen, Spielplätze, Altenheime, Krankenhäuser, Wohnungen etc. sind nicht zulässig.</p> <p>Die Planungen sind zukunftsorientiert und dienen dem Wohle der Bevölkerung. Sie bilden die Grundlage für neue Arbeitsplätze, die verkehrsgünstig im Zentrum der Region gelegen und für viele gut erreichbar sind. Zersiedelung wird damit vermieden, die Umwelt geschont.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>			
Sabine Andrä und Jens Leinert	26.02.2014	<p>Infolge langjähriger Erfahrung wissen wir, dass die AB 661 im Winter aufgrund der fehlenden Belaubung der Pflanzen deutlich stärker wahrnehmbar ist, was insbesondere die Lärmbelastung durch die Überführung der Kaiserleibrücke betrifft.</p> <p>Nun zu den Fragen: <u>Zum Zeitplan:</u></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fragen beziehen sich im Wesentlichen auf die</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Kann es passieren, dass die Begrünung der Fläche zwischen dem Wohngebiet Willemerstr./Grenzgraben vor dem Weiterverkauf an einen Investor/Bauherrn abgeholt wird?</p> <p>Wenn die Begrünung entfernt wird, um Bauplatz zu schaffen, wird der Lärmpegel im Wohngebiet an der Erträglichkeitsgrenze vorbeischnellen. Ist ein Ausgleich in finanzieller Form für die Entwertung infolge der zugenommenen Lärmbelastung der Grundstücke angebracht?</p> <p>In welcher Jahreszeit wurde das Schallgutachten erstellt? Weiter über welchen Zeitraum? Welcher Windrichtung?</p> <p>Wurden Ray Tracing Methoden bei der Berechnung des zu erwartenden Lärmpegels angewendet?</p> <p><u>Zur Bebauung:</u> Werden die Hochhäuser und weiteren Gebäude mit schallschluckenden Fassaden per Bauungsrichtlinien auszustatten zu sein?</p> <p>Wir sind davon überzeugt, dass der Schall sich und somit die Lärmbelastung durch die Häuserschluchten und möglicher insbesondere höherer Glasfassaden multiplizieren wird. Wodurch soll dieses Szenario vermieden werden?</p> <p><u>Zur Willemerstr. und Wohngebiet:</u> Wir fürchten, dass sich durch eine Öffnung Gewerbegebiet – Wohngebiet, eine erheblich Verkehrsbelastung der Anliegerstraßen durch Parkplatzsuchende, Rad- und Motorradfahrer, Fußgänger ergeben wird. Die Anliegerstraßen werden seither von den Anliegern auf eigene Kosten in Schuß gehalten, Gehwege (inklusive des Belags) und Straßen.</p> <p>-Ist es geplant die Anliegerstraßen in öffentliche Straßen umzuwandeln? -Wozu soll die Fussgängerbrücke Gewerbegebiet –</p>	<p>Flächen südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 614A, die auf Frankfurter Gemarkung liegen. Derzeit betreibt die Stadt Frankfurt kein Bebauungsplanverfahren, um Baurecht für diese Gebiete zu schaffen. In einem solchen Verfahren wären dann sowohl Untersuchungen zum Lärmschutz, als auch zum Umwelt- und Naturschutz vorzulegen. Anwohnerinnen und Anwohner haben dann auch die Möglichkeit Stellung zu nehmen und entsprechende Erfordernisse einzuspeisen. Das Schallgutachten für den B614A basiert auf sog. richtlinienkonformen Ausbreitungsrechnungen, welche die ungünstigste Situation zugrunde legen, d.h. gerechnet wird mit einer freien Schallausbreitung ohne lärmabschirmende Hindernisse und mit einer die Schallausbreitung fördernden Mitwind- bzw. Temperaturinversionssituation.</p> <p>Die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden von einem externen Gutachter untersucht. Dabei wurde eine Schallausbreitungsberechnung vorgenommen, die keine Hinweise auf negative Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die bestehende Schallsituation liefert, welche die angefragten baulichen Maßnahmen rechtfertigen würden.</p> <p>Der Bebauungsplan 614A sieht keine Verbindung für den motorisierten Verkehr zwischen dem bestehenden Wohngebiet und den geplanten Kerngebieten vor. Die neu zu entwickelnden Gebiete südlich der Berliner Straße werden alle von der Berliner Straße aus erschlossen. Der Rahmenplan sieht daneben in der Verlängerung der Willemerstraße eine Fußgängerverbindung zu den geplanten Kerngebieten vor. Sie dient in erster Linie dazu, den breiten Grünstreifen entlang des Grenzgrabens für Anlieger zugänglich zu machen und den Fußweg zur S-Bahnstation Kaiserlei zu verkürzen.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Wohngebiet nützlich sein? -Warum ist eine Anbindung Gewerbegebiet – Wohngebiet geplant? Gemeinsame Bebauung durch die Städte Offenbach und Frankfurt -Wird eine Beteiligung der Anwohner im Wohngebiet Willemerstr. seitens der Stadt Frankfurt vorgesehen?</p> <p><u>Umweltbericht, Teil II</u> Die Auflistung der Tierarten, bitten wir zu ergänzen und zu berücksichtigen -Hornissenvölker -Erdhummeln -Grünspechte -Nachtigall -Füchse -Baummarder -Igel</p>	<p>Wie oben beschrieben, ist zur Entwicklung der Gebiete auf Frankfurter Gemarkung ein Bebauungsplanverfahren notwendig, bei dem die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit einzuhalten sind.</p> <p>Die Erhebungen im Rahmen des Artenschutz-Fachbeitrags fokussieren auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten – also solchen, die auf Anhang IV der FFH-RL geführt sind oder dem Schutz von Art. 1 der Vogelschutz-RL unterliegen. Relevant sind deshalb für diese Betrachtungen in erster Linie Vögel, Fledermäuse, Reptilien und ggf. Amphibien.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Vogelarten Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>) und Grünspecht (<i>Picus viridis</i>) konnten beide in den Gehölzbeständen am Grenzgraben nachgewiesen werden. Hierbei liegt das Revierzentrum der Nachtigall außerhalb der Grenzen des B-Plangebiets auf Frankfurter Gemarkung. Der Grünspecht nutzt das Gebiet unregelmäßig zur Nahrungssuche – Hinweise auf eine Fortpflanzungsstätte bestehen nicht.</p> <p>Die Erfassungen der Fledermäuse sind noch nicht abgeschlossen (Stand: 20.05.2014). Bislang wurden Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) und Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>) nachgewiesen. Erste ist die in Hessen häufigste und besonders im Siedlungsbereich weit verbreitete Fledermausart, die ihre Wochenstuben überwiegend in Spaltenquartieren an Gebäuden hat. Sie nutzt die Bereiche am Grenzgraben als Jagdgebiet. Der Große Abendsegler wird als Langstreckenzieher häufig zu Zugzeiten in Hessen nachgewiesen. Wochenstubenquartiere sind äußerst selten und im B-Plangebiet aufgrund der strukturellen Ausstattung nicht zu erwarten. Als Jäger im freien Luftraum ist er gegenüber dem Vorhaben eher unempfindlich. Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist aufgrund des Fehlens geeigneter Quartiere für beide Ar-</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>ten nicht gegeben.</p> <p>In den Gehölzbereichen sind die Lebensbedingungen für zahlreiche Säuger, wie die genannten Arten Igel, Fuchs und Steinmarder (der Baumarder kommt als scheuer Waldbewohner hier nicht vor!) als günstig einzustufen. Es verbleiben auf Frankfurter Gemarkung in ausreichendem Umfang geeignete Lebensstätten. Darüber hinaus unterliegen diese Arten z.T. dem Jagdrecht bzw. nicht den europäischen Artenschutzbestimmungen. Eine Berücksichtigung im Rahmen des Fachbeitrags erfolgt demnach nicht.</p> <p>Die Mehrzahl der in den Stellungnahmen genannten Insektenarten bzw. -Artengruppen gehören zum Standardinventar von gehölzbestandenen Grünflächen im urbanen Raum. Die betrifft z.B. verschiedene Hummelarten (<i>Bombus</i> ssp.), Hornissen (<i>Vespa crabro</i>) oder Kreuzspinnen. Das Taubenschwänzchen tritt als typischer Wanderfalter völlig unsterk an geeigneten Futterpflanzen im Siedlungsbereich auf – eine besondere Bedeutung des B-Plangebiets besteht für die Art nicht. Hinweise auf Vorkommen von Libellen am Grenzgraben bestehen nicht. Die Biotopstrukturen werden als ungünstig für eine erfolgreiche Entwicklung eingestuft.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
Barbara Reiprich-Starke	26.02.2014	<p>Ich wohne seit 66 Jahren in der Willemerstraße 12 und bin Eigentümerin dieses Hauses. So habe ich die baulichen Veränderungen im Bereich Kaiserlei und ihre Auswirkungen miterlebt und habe dazu einiges einzuwenden.</p> <p>Zunächst einmal hat sich die Abwasser-Situation in dem Bereich Kaiserleikreisel und Willemerstr., Wolframstr., Reiswaiese, Aug.-Bebel-Ring dramatisch verändert. Durch die Versiegelung der Flächen stehen bei starken Gewittergüssen, bzw. bei Starkregen ganze Straßenzüge unter Wasser. Die Feuerwehr musste in den letzten Jahren ganz häufig die Keller auspumpen und es dürfte Ihnen auch bekannt sein, dass am Kaiserleikreisel ein permanenter Verkehrsinfarkt die Folge ist.</p>	<p>Die bestehende Abwasserentsorgung in den umliegenden Wohngebieten wird durch den Bebauungsplan Nr. 614A nicht verändert. Der Grenzgraben als Regenwassersammler wird zudem erhalten und die Niederschläge, auf den in Zukunft versiegelten Flächen müssen ortsnah versickert oder verbraucht werden. Von einer größeren Belastung der bestehenden Kanalisation ist deshalb nicht auszugehen.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Wie soll das dann aussehen, wenn die letzten Grünflächen auch noch versiegelt werden?</p> <p>Das hohe Verkehrsaufkommen am Kaiserlei stellt eine enorme Umweltbelastung dar. Die noch vorhandenen Grünflächen binden zumindest einen kleinen Teil der Abgase und erlauben den Menschen, die dort leben, noch zu atmen.</p> <p>Zum Grenzgraben ist zu bemerken, dass er ebenfalls überschüssiges Wasser, das nicht versickern kann, aufnimmt. Sie können dies beobachten, wenn es stark regnet. Dann füllt er sich. Was auch für Ihre Fachleute unstrittig sein sollte. Die Argumentation, dass er durch die anliegenden Gärten belastet wird, halte ich für sehr fragwürdig. Und dies ist in keiner Weise nachgewiesen. Bei Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten würd diese Frage gar nicht zur Disposition stehen.</p> <p>Es gilt außerdem zu prüfen, wie der weitere Verlauf des Grenzgrabens geht. Meines Wissens besteht eine Verbindung Richtung Stadtwald bis hin zum Buchrainweier. Ich bitte, dies zu überprüfen.</p> <p>Darüber hinaus möchte ich auf die Bedeutung des Grünbereichs für Flora und Fauna hinweisen. Es besteht hier noch ein Lebensraum für seltene Vögel. Wir erfreuen uns am Gesang der Nachtigall. Dies und andere Vogelarten gilt es zu schützen.</p>	<p>Zur Abschirmung der Wohngebiete wurde im fortgeschriebenen Rahmenplan ein verbreiteter Grünstreifen entlang des Grenzgrabens vorgesehen. Daneben sind entlang aller neuen Straßen im Plangebiet Baumpflanzungen vorgesehen.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt um folgende Punkte: Die Bedeutung des Grenzgrabens für die Entwässerung des Gebietes wurde in einer Studie untersucht. Darin wurden verschiedene Varianten erarbeitet, wie mit dem Grenzgraben in Zukunft umgegangen werden kann. Die Ergebnisse der Studie werden in die Begründung aufgenommen. Die Studie wird zudem im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt. Darüber hinaus liegt der beschriebene Abschnitt des Grenzgrabens (südlich der Willemerstraße) auf Frankfurter Gemarkung und entzieht sich dem gestalterischen Zugriff der Stadt Offenbach im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Die Argumentation, dass der Graben durch umliegende Gärten belastet wird, wurde geprüft und angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>			<p>X</p> <p>X</p>
Thomas Hartmann	28.02.2014	<p>Es ergeben sich folgende Anmerkungen und Fragen:</p> <p>1. <u>Grenzgraben</u>: den Erhalt des Grenzgrabens halte</p>	<p>Die Begründung wird ergänzt um folgende Punkte:</p>			<p>X</p>

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>ich für unverzichtbar. Unabhängig von seiner historischen Bedeutung als ehemalige Landesgrenze zu Preußen, und der wichtigen und vielfältigen Flora und Fauna, würde im Falle eines nicht-Erhalts der Standort Offenbach/Kaiserlei zum wiederholten Male Schaden nehmen.</p> <p>Die Offenbacher Innenstadt hat bereits seit den 70er Jahren viel historische Substanz verloren die durch Gebäude ersetzt wurde, die man nach heutigen Maßstäben als „Bausünden“ bezeichnen könnte. Das mittlerweile sehr verwahrloste Siemens-Areal ist als "Tor zu Offenbach" nur noch dazu geeignet, alle Vorurteile gegen unsere Stadt zu bestätigen anstatt einen ersten positiven Eindruck zu vermitteln. Mit der Beseitigung der Grenzgrabens vergäbe Offenbach eine weitere Chance, den Standort attraktiver zu machen und aufzuwerten. Der Bebauungsplan sollte vielmehr für ein Umdenken und einen Neuanfang genutzt werden. Als revitalisierter Bachlauf würde er nicht nur Lebensraum für diverse Tier- und Pflanzenarten bieten, er wäre eine Bereicherung für den geplanten Grünstreifen. Sowohl für die Anwohner als auch für die Beschäftigten des neuen Dienstleistungs- und Gewerbequartier hätten quasi ein Naherholungsgebiet und eine kleine Oase zum Flanieren, für Mittagspausen und für Gespräche. Das Gutachten einer Frankfurt Firma (PGNU) für einen Frankfurter Bauträger wird wahrscheinlich weder historische noch stadtplanerische Aspekte zur Verbesserung der Lebensqualität beinhalten. Vielmehr steht zu befürchten, dass eine rein funktionale und kostenminimierende Sicht sich im Ergebnis gegen den Erhalt aussprechen dürfte.</p> <p>2. <u>Lärmschutz</u>: Seit den geänderten Flugrouten und -schneisen im Rahmen der neuen Start-/Landesbahn West des Frankfurter Flughafens ist die Lärmbelastung im Kaiserleigebiet deutlich gestiegen. Schallschutzwände gegen den Autobahnlärm waren und sind nicht geplant. Auch hier musste der Standort bereits Einbußen hinnehmen.</p>	<p>Die Bedeutung des Grenzgrabens für die Entwässerung des Gebietes wurde in einer Studie untersucht. Darin wurden verschiedene Varianten erarbeitet, wie mit dem Grenzgraben in Zukunft umgegangen werden kann. Die Ergebnisse der Studie werden in die Begründung aufgenommen. Die Studie wird zudem im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt.</p> <p>Der Bereich entlang des Grenzgrabens ist aber im Rahmenplan als Grünfläche angelegt, die einen Puffer zwischen der bestehenden Wohnsiedlung und den Baugebieten auf Frankfurter Gemarkung bildet. Darüber hinaus liegt der beschriebene Abschnitt des Grenzgrabens (südlich der Willemerstraße) auf Frankfurter Gemarkung und entzieht sich dem gestalterischen Zugriff der Stadt Offenbach im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Die Fragen beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächen südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 614 A, die auf Frankfurter Gemarkung liegen. Derzeit betreibt die Stadt Frankfurt kein Bebauungsplanverfahren, um Baurecht für diese Gebiete zu schaffen. In einem solchen Verfahren wären dann sowohl Untersuchungen zum Lärmschutz, als auch</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Im Sommer bot der Waldstreifen des neuen Quartiers aber einen gewissen Lärmschutz. Für ein belastbares Lärmschutzgutachten müssen nicht nur die aktuellen Mindest- und Höchstlärmpegel (also Sommer- und Winter) dargestellt werden, auch der Zeitraum der Messung (erhöhter Reiseverkehr in der Ferienzeit auf der BAB 661) und die Windrichtung (Flugverkehr) müssen berücksichtigt werden. Trotz des geplanten Grünstreifens wird durch eine Abholzung des aktuellen Baumbestandes eine unmittelbare Mehrbelastung entstehen. Der Bauträger muss daher zwingend dafür Sorge tragen, dass im Zeitraum zwischen der Rodung und dem Baubeginn (der erheblich sein wird) sofort nach Fällung der Bäume ein Schallschutz/Schallschutzwände installiert wird. Zuwiderhandlungen sollten mit einer Vertragsstrafe oder sonstigen Pönale geahndet werden. Auch die Neubauten im Gewerbequartier müssen dringend Schallschutzfassaden erhalten.</p> <p>3. <u>Durchbindung zum Wohngebiet</u> (Willemerstraße, Wolframstraße): Lt. Bebauungsplan ist diese nicht geplant, im Gespräch ist ein Brücke für Fußgänger und Radfahrer. Der Nutzen dieser Brücken erschließt sich mir nicht. Im Gegenteil: anstatt die vorgesehene Anbindung an die Berliner Straße auch tatsächlich zu Nutzen könnten eine Vielzahl der Beschäftigten und Besucher der neuen Quartier hier eine praktische „Abkürzung“ geboten bekommen. Dies ginge einher mit einem Wechsel von Anwohner- zum Durchgangverkehr in den Wohnstraßen, Parkplatzsuchenden und (mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit) Falschparkern ohne Bewohnerparkausweis, einer weiteren Belastung des ohnehin maroden Straßenbelags und mit einer deutlichen Zunahme an Abfall. Wie verhält sich das mit der Aussage des Bauplans, daß keine Störwirkung für die dem Quartier benachbarte Wohnbebauung entstehen dürfe. Ein weitere Aspekt sind die zunehmenden Zahlen an Haus- und Wohnungseinbrüchen im Kaiserleige-</p>	<p>zum Umwelt- und Naturschutz vorzulegen. Anwohnerinnen und Anwohner haben dann auch die Möglichkeit Stellung zu nehmen und entsprechende Erfordernisse einzuspeisen. Das Schallgutachten für den B614A basiert auf der sog. richtlinienkonformen Ausbreitungsrechnung, welche die ungünstigste Situation zugrunde legt, d.h. gerechnet wird mit einer freien Schallausbreitung ohne lärmabschirmende Hindernisse und mit einer die Schallausbreitung fördernden Mitwind- bzw. Temperaturinversionssituation.</p> <p>Der Bebauungsplan 614A sieht keine Verbindung für den motorisierten Verkehr zwischen dem bestehenden Wohngebiet und den geplanten Kerngebieten vor. Die neu zu entwickelnden Gebiete südlich der Berliner Straße werden alle von der Berliner Straße aus erschlossen. Der Rahmenplan sieht daneben in der Verlängerung der Willemerstraße eine Fußgängerverbindung zu den geplanten Kerngebieten vor. Sie dient in erster Linie dazu, den breiten Grünstreifen entlang des Grenzgrabens für Anlieger zugänglich zu machen und den Fußweg zur S-Bahnstation Kaiserlei zu verkürzen.</p> <p>Die Herstellung der notwendigen Stellplätze in den neuen Baugebieten wird durch die Stellplatzsetzungen der Städte Frankfurt und Offenbach geregelt. Im Bereich der Willmerstraße, Auf der Reiswiese, Wolframstraße ist bereits heute eine Parkraumbewirtschaftungszone eingerichtet, in der das bevorrechtigte Parken für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes gesichert ist.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>biet. Die Brücken böten Einbrechern neue, erstklassige Fluchtmöglichkeiten, eine motorisierte Verfolgung durch die Polizei wäre nicht möglich.</p> <p>4. Ich bitte um Erläuterung, ob und wie die Stellungnahmen der Bürger an die Frankfurter Bauplanung weitergeleitet werden. Schließlich ist das Neubaugebiet Frankfurter Gemarkung.</p>	<p>Anmerkungen, die sich auf die Bereiche beziehen, die auf Frankfurter Gemarkung liegen, können an dieser Stelle nur zur Kenntnis genommen werden. Derzeit betreibt die Stadt Frankfurt für das Gebiet zwischen Autobahn A661 und Gemarkungsgrenze/Grenzgraben kein Bebauungsplanverfahren. Falls die Stadt Frankfurt dort in Zukunft ein solches Bebauungsplanverfahren durchführt, wird die Stadt Offenbach im Rahmen der vorgesehenen Beteiligungsschritte Stellung nehmen. Anlieger haben dann ebenfalls die Gelegenheit, Ihre Positionen einzubringen.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>			
Barbara Sickmüller	03.03.2014	<p>Südlich der Berliner Straße im Bereich des Grenzgrabens wird ein neues Quartier für Dienstleistung und Gewerbe entstehen. Wie wir den Planungsunterlagen entnehmen konnten und uns bei der Einsichtnahme in Ihrem Haus bestätigt wurde, ist festgelegt, dass von dort aus keine Störwirkung für die benachbarte Wohnbebauung (d.h. Willemerstraße, Wolframstraße, Auf der Reiswiese) entstehen darf.</p> <p>Die Erschließung des neuen Quartiers soll über eine Anbindung an die Berliner Straße erfolgen (zitiert aus „Begründung mit Umweltbericht“, Hervorhebung durch Stellungnehmenden):</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Die Erschließung der einzelnen Baufelder des Kaiserleigebietes erfolgt ausschließlich über die Verbindungsstraßen zwischen der Strahlenbergerstraße und der Kaiserleipromenade.“ • „Südlich der Berliner Straße werden die Baufelder in MK 5 und MK 6 nur über eine Erschließungsstraße (Planstraße 6) erreichbar sein.“ 				

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<ul style="list-style-type: none"> „Eine Durchbindung dieser Straße an den östlich gelegenen August-Bebel-Ring über die Wohnstraßen Willemerstraße und Wolframstraße oder an die südlich gelegene Frankfurter Straße ist gemäß Rahmenplan Kaiserlei nicht vorgesehen.“ <p>Zwischen dem neuen Dienstleistungs- und Gewerbequartier und dem Wohngebiet (Willemerstraße, Wolframstraße, Auf der Reisdwiese) soll ein Grünkorridor eingerichtet werden, damit keine störenden Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> „Der Rahmenplan stellt klar, dass keine störenden Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung entstehen sollen. Zwischen dem neuen Quartier und dem bestehenden Wohngebiet wird ein Grünkorridor eingerichtet, eine Fahrverbindung zwischen dem neuen Quartier und dem Bestandsquartier entfällt. Die Erschließung des neuen Quartiers am Grenzgraben erfolgt über eine Anbindung an die Berliner Straße.“ <p>Wie festgestellt wurde, ist eine Wohnbebauung in dem neuen Quartier Kaiserlei ausgeschlossen. Dies ist auf die Lärmbelästigung durch den Frankfurter Flughafen zurückzuführen: „Eine Wohnbebauung ist wegen der Siedlungsbeschränkung unter der Einflugschneise Flughafen nicht mehr möglich. Die entsprechenden Aussagen im alten Rahmenplan werden nicht erfüllt.“ (29.08.2013, pia)“.</p> <p>Der Bereich Kaiserlei und die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Willemerstr., Wolframstr. und Auf der Reisdwiese ist von Fluglärm besonders betroffen. Offenbach insgesamt gilt als Kommune mit der höchsten Tagbelastung durch die Flugbewegungen rund um den Flughafen Frankfurt. Infolgedessen unterfällt das Quartier dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm, woraus Siedlungsbeschränkungen resultieren. Krankenhäuser, Alten- und Erholungsheime dürfen in Kaiserlei ebenso wie Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden. Gleiches gilt für das Ausweisen neuer Wohn-</p>				

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>gebiete, die bislang nicht als Baufläche markiert waren.</p> <p>Für die bestehende Wohnbebauung wäre es daher keinesfalls nachvollziehbar, wenn zu der bereits bestehenden Lärmbelastung durch den Flughafen Frankfurt noch weitere Lärmbelastungen durch die Neubebauung Kaiserlei hinzukämen! Dies ist in der Bebauungsplanung auch so vorgesehen und wir unterstützen nachdrücklich die Vorgaben für die Neubebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Keine</u> Durchbindung der neuen Straßen im Bereich Kaiserlei an die vorhandenen Wohnstraßen • <u>Nur</u> Anbindung des neuen Quartiers Kaiserlei über die Berliner Straße • Einrichtung eines <u>Grünkorridors</u>, der das vorhandene Wohnquartier gegenüber der Neubebauung schützt. • <u>Niedrige Bebauung</u> entlang des Grenzgrabens. <p>Eine Reduzierung oder Wegfall von Teilen des geplanten Grünstreifens hätte gravierende Auswirkungen auf die Wohnqualität des seit Jahrzehnten vorhandenen Wohnquartiers Willemerstrasse, Auf der Reiswiese und Wolframstrasse.</p> <p>Wie uns bei der Einsichtnahme in Ihrem Hause mitgeteilt wurde, wird der Erhalt bzw. die weitere/erweiterte Nutzung des Grenzgrabens zurzeit untersucht. Erhalt und Ausbau des Grenzgrabens ist für uns eng verbunden mit der Einrichtung eines geplanten Grünstreifens. Eine Überbauung des Grenzgrabens hätte extrem negative Auswirkungen auf die Wohnqualität, da zu befürchten ist, dass der geplante Grünstreifen in Frage gestellt werden könnte.</p> <p>Schutz der bisherigen Bäume für den Grüngürtel Bei der Diskussion über den Grünstreifen ist auch zu berücksichtigen, dass vorhandener Baumbestand erhal-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die geäußerten Punkte umreißen die planerische Konzeption hinter dem fortgeschriebenen Rahmenplan für den Stadtteil Kaiserlei und den Teilbereich, der durch den Bebauungsplan Nr. 614A abgedeckt wird sehr umfassend.</p> <p>Die angesprochenen Punkte werden sowohl im Rahmenplan als auch im aktuellen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p> <p>Die südlich an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 614A angrenzenden Bereiche liegen auf der Gemarkung der Stadt Frankfurt am Main. Die Stadt Frankfurt hat den gemeinsamen Rahmenplan als Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebietes anerkannt und beschlossen. Derzeit betreibt die Stadt Frankfurt für das Gebiet zwischen Autobahn A661 und Gemarkungsgrenze/Grenzgraben aber noch kein Bebauungsplanverfahren. Falls die Stadt Frankfurt dort in Zukunft ein solches Bebauungsplanverfahren durchführt, wird die Stadt Offenbach im Rahmen der vorgesehenen Beteiligungsschritte Stellung nehmen. Anlieger haben dann ebenfalls die Gelegenheit, Ihre Positionen einzubringen.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt um folgende Punkte: <i>Die Bedeutung des Grenzgrabens für die Entwässerung des Gebietes wurde in einer Studie untersucht. Darin wurden verschiedene Varianten erarbeitet, wie mit dem Grenzgraben in Zukunft umgegangen werden kann. Die Ergebnisse der Studie werden in die Begründung aufgenommen. Die Studie wird zudem im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt.</i> <i>Der Bereich entlang des Grenzgrabens ist aber im Rahmenplan als Grünfläche angelegt, die einen Puffer zwischen der bestehenden Wohnsiedlung und den Baugebieten auf Frankfurter Gemarkung bildet. Eine Gestaltung als Naherholungsgebiet ist dort möglich.</i></p> <p>Wie bereits beschrieben, befinden sich die angespro-</p>			X

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>ten bleibt. Er bildet bereits jetzt einen Schutz gegenüber dem Geräuschpegel der Autobahn. Der Baumbestand wird auch in Zukunft ein Schutz gegen die Neubauten im Bereich Kaiserlei sein. Das Versprechen neue Bäume zu pflanzen hilft erst für die ferne Zukunft: die bisherigen Bäume müssen als Grüngürtel geschützt werden.</p> <p>Erhalt des Grenzgrabens als historisches „Muss“!</p> <p>Unabhängig davon wäre die Überbauung und somit das Verschwinden des Grenzgrabens eine „historische Sünde“. Um es positiv auszudrücken: Es wäre geschichtlich und für Offenbach extrem interessant den Grenzgraben hervorzuheben und seine geschichtliche Relevanz darzustellen!</p> <p>Grenzgraben: Mehr als tausend Jahre alter geschichtlicher Hintergrund</p> <p>„Das Kaiserleigebiet ist jedenfalls seit dem Frühmittelalter ein traditionelles Grenzgebiet. Der Grenzgraben bildet eine mehr als tausend Jahre alte Territorialgrenze. In der Karolingerzeit schied er den mainischen vom rheinischen Gau, später die Freie Reichstadt Frankfurt vom Fürstentum Isenburg, dann Preußen von Hessen. Als Frankfurt 1866 seine Freiheit verlor und eine preußische Provinzstadt wurde, grenzte das Großherzogtum hier an das Königreich Preußen. Bei einer preußisch-hessischen Grenze blieb es dann auch, als 1918 die Kronen gefallen waren. Erst als 1945 die amerikanische Militärregierung aus vorwiegend preußischen und hessischen Territorien ein „Groß-Hessen“ bastelte, verschwand die „Landesgrenze“ zwischen Frankfurt und Offenbach von der Landkarte. Heute ist dies die Stadtgrenze zwischen Frankfurt und Offenbach“ (Wikipedia, abgerufen 01.03.2014).</p> <p>„Im stillen Villenviertel liegt „die Landesgrenze“, die eigentlich gar keine mehr ist. Doch lange Zeit war sie für Offenbach ein Schutz und politisch verfolgte Frankfur-</p>	<p>chenen Flächen überwiegend auf der Gemarkung der Stadt Frankfurt, die an dieser Stelle derzeit noch kein Bebauungsplanverfahren betreibt, um Baurecht für diese Gebiete zu schaffen. In einem solchen Verfahren wären dann sowohl Untersuchungen zum Lärmschutz, als auch zum Umwelt- und Naturschutz vorzulegen. Anwohnerinnen und Anwohner haben dann auch die Möglichkeit Stellung zu nehmen und entsprechende Erfordernisse einzuspeisen.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>ter konnten sich durch sie vor Strafe schützen. Nur noch schwer zu erkennen ist der verwitterte Grenzstein, der dort nicht in den Boden gerammt ist, sondern über der Mitte des Grabens an der Brücke hängt (Anmerkung: Haltestelle „Stadtgrenze“). Mit dem Frankfurter Adler auf der rechten Hälfte markiert er eine mehr als tausend Jahre alte Grenze. Sie wurde schon gezogen, bevor 742 Kaiser Karl der Große das Licht der Welt erblickte. Befestigt war die Landesgrenze nie in ihrer mehr als tausendjährigen Geschichte, aber geschützt hat sie gleichwohl. Heute ist daraus ein überwachenes Rinnsal geworden, über das hinweg zwei Städte sich einen versteckten, scheuen Kuss erlauben.“ (von Lothar R. Braun, Offenbach, 17.08.2009).</p> <p>Fazit: Die Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes sind essentiell für den Erhalt der Wohnqualität der alten Wohngebiete Willemerstr., Wolframstr. und Auf der Reiwiese. Wir begrüßen und unterstützen diese nachdrücklich. Entsprechend ist der Grüngürtel, zusammen mit dem Erhalt des Grenzgrabens von hoher Bedeutung, nicht nur für die Wohnqualität dieses Quartieres, sondern auch für eine umweltfreundliche und geschichtlich verantwortliche Gestaltung dieses Gebietes - auch beispielhaft für die weitere Gestaltung dieses Gebietes für die Stadt Frankfurt.</p>				
Dr. Freddy Santermans	03.03.2014	<p>[...]die geplante Bebauung verfolgen wir mit sehr großem Interesse. Seit mehreren Jahren wohnen wir in dieser Gegend, „Auf der Reiwiese 5“, und haben heute beim Durchlesen der gerade bekommen Unterlagen der Gutachten und Präsentationen folgende Fragen, die wir bitten im Sinne der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in den bebauungsplanverfahren zur Kenntnis bzw. zu Protokoll zu nehmen.</p> <p><u>Zum Lärmbelastung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> In wieweit wird eine erhöhte Lärmbelastung aufgefangen? Momentan haben wir bereits die 	<p>Die Lärmeinwirkungen von Autobahn und Bahnlinie beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächen südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 614 A, die auf Frankfurter Gemarkung liegen. Derzeit be-</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>2.Landeanflug vom Flughafen, bei Ostwind die startende Flugzeugen Richtung Norden mit über 83 Dezibel, bei Westwind die Eisenbahn und im Winter erhöhten Lärm durch die A661. Wenn jetzt die Bäume verschwinden und Neubau kommt – und dann noch Gewerbe – stellt sich hier die Frage in wie weit ein Schallschutz gegen die Autobahn und das Gewerbe vorgesehen ist? Wann und mit welche Methoden ist das Schallgutachten gemacht? Beim Flughafenlärm liegen wir hier komplett aus dem Gebiet wo Schallschutz notwendig ist. Die momentanen Messungen liegen aber deutlich höher!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Da wir stark den Eindruck haben das dieses Bebauungsplans auch mit Mitbeteiligung der Stadt Frankfurt geschieht, fragen wir uns ob diese Beschwerden auch an Frankfurt weitergereicht werden? • Inwiefern werden die Hochhäuser so geplant dass die momentanen Häuserschluchten, die den Lärm verstärken, nicht noch weiter verstärkt werden? • Welches Gewerbe ist hier geplant und welchen Zu- 	<p>treibt die Stadt Frankfurt kein Bebauungsplanverfahren, um Baurecht für diese Gebiete zu schaffen. In einem solchen Verfahren wären dann sowohl Untersuchungen zum Lärmschutz, als auch zum Umwelt- und Naturschutz vorzulegen. Anwohnerinnen und Anwohner haben dann auch die Möglichkeit Stellung zu nehmen und entsprechende Erfordernisse einzuspeisen.</p> <p>Der fortgeschriebene Rahmenplan, der die Grundlage für die Erarbeitung entsprechender Bebauungspläne darstellt, reagiert bereits auf das Schutzbedürfnis der bestehenden Wohngebiete, indem der Grünstreifen entlang des Grenzgrabens verbreitert wurde, die verkehrliche Erschließung der neuen Baugebiete ausschließlich über die Berliner Straße erfolgt und nur gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, welche das Wohngebiet nicht zusätzlich belasten.</p> <p>Das Schallgutachten für den B614A basiert auf sog. richtlinienkonformen Ausbreitungsrechnungen, welche die ungünstigste Situation zugrunde legen, d.h. gerechnet wird mit einer freien Schallausbreitung ohne lärmabschirmende Hindernisse und mit einer die Schallausbreitung fördernden Mitwind- bzw. Temperaturinversionssituation.</p> <p>Der erwähnte fortgeschriebene Rahmenplan wurde gemeinsam von den Städten Frankfurt und Offenbach erarbeitet und von den Stadtverordneten beider Städte beschlossen. Er bildet die Grundlage für Bebauungspläne in beiden Städten. Die Aufstellung von Bebauungsplänen selbst obliegt der Planungshoheit jeder einzelnen Gemeinde.</p> <p>Die Stadt Frankfurt betreibt derzeit noch kein Bebauungsplanverfahren für die Flächen zwischen BAB 661 und Grenzgraben. Falls die Stadt Frankfurt dort in Zukunft ein solches Bebauungsplanverfahren durchführt, wird die Stadt Offenbach im Rahmen der vorgesehenen Beteiligungsschritte Stellung nehmen. Anlieger haben dann ebenfalls die Gelegenheit, Ihre Positionen einzubringen</p> <p>Die neu zu errichtenden Gewerbebetriebe müssen</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>satzlärm kann hier erwartet werden?</p> <p>Zur Verkehr Überlastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Eindruck entsteht das eine Anbindung an der Wolframstrasse und die Willemerstrasse eine Option ist?! Hierdurch erleidet unseres Wohngebiet einen erheblichen Schaden durch Lärm, Parkplätze, Sicherheit für unsere Kinder, die enge Straßen und damit Verärgerung im Verkehr, erhöhte Kosten für Straßenreinigung, usw. Wie geht dafür bezahlen? Oder ist ein Schutz vorgesehen? • Warum ist eine Anbindung überhaupt notwendig, wenn man direkt auf der Berliner Straße fahren kann? • Wenn die Bebauung losgeht, wird hierdurch die ganze Woche, inklusive die Samstage gebaut, gehämmert, gebohrt, usw. Wer wir uns als Anwohner hier entschädigen? Der Lufthafen umgeht mit nicht richtigen Lärmmessungen, die Eisenbahn gibt es wie auch die Autobahn. Dann kommen jetzt die Baufirmen morgens früh ab 06h00 bis abends 20h00, 6 Tage die Woche. Was kann hier gemacht werden? <p>Zur Kanalisation:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die meiste Häuser in unsere Gegend, d.h. Wolframstraße, Auf der Reiswiese und Willemerstraße, haben bei Starkregen untergelaufene lernen. Scheinbar ist die Kanalisation vom August-Bebel-Ring, die in 1998 neu gemacht wurde teilweise verantwortlich. Wie ist jetzt den Anschluss mit diesem neue Wohn-/Gewerbegebiet? Sind die nicht angeschlossen oder wird unsere Kanalisation entlastet über die Neue ? <p>Einwohnersicherheit: In 2012 wurde mein Auto vor unserer Haustür gestohlen. In unsere Ecke gibt es mehrere Einbrüche und Diebstähle, hauptsächlich Autos. Wenn eine Verkehrsanbindung kommt mit der Willemerstraße und der Wolf-</p>	<p>Rücksicht auf die bestehende Wohnbebauung der Umgebung nehmen und ihre Verträglichkeit jeweils gutachterlich nachweisen.</p> <p>Der Bebauungsplan 614A sieht keine Verbindung für den motorisierten Verkehr zwischen dem bestehenden Wohngebiet und den geplanten Kerngebieten vor. Die neu zu entwickelnden Gebiete südlich der Berliner Straße werden alle von der Berliner Straße aus erschlossen. Der Rahmenplan sieht daneben in der Verlängerung der Willemerstraße eine Fußgängerverbindung zu den geplanten Kerngebieten vor. Sie dient in erster Linie dazu, den breiten Grünstreifen entlang des Grenzgrabens für Anlieger zugänglich zu machen und den Fußweg zur S-Bahnstation Kaiserlei zu verkürzen.</p> <p>Die bestehende Abwasserentsorgung in den umliegenden Wohngebieten wird durch den Bebauungsplan Nr. 614A nicht verändert. Der Grenzgraben als Regenwassersammler wird zudem erhalten und die Niederschläge, auf den in Zukunft versiegelten Flächen müssen ortsnahe versickert oder verbraucht werden. Von einer größeren Belastung der bestehenden Kanalisation ist deshalb nicht auszugehen.</p> <p>Eine verkehrliche Anbindung der neuen Baugebiete südlich der Berliner Straße an das Wohngebiet Wolframstraße/Willemerstraße ist nicht vorgesehen.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>ramstraße, wird diesen Gefahr noch weiter zunehmen. Was wird hiergegen geplant?</p> <p>Wertverlust Entschädigung: In wie weit ist ein finanzieller Ausgleich vorgesehen für den zu erwartende Wertverlust unser Eigentum durch Lärmbelastung, Verkehr Überlastung, vielleicht auch Kanalisation?</p>	<p>Ein Wertverlust der bestehenden Wohngebiete durch die neuen Baugebiete wird nicht erwartet. Sowohl im fortgeschriebenen Rahmenplan für den Stadtteil Kaiserlei als auch im Bebauungsplan Nr. 614A werden Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Wohngebiete definiert. Die neuen Baugebiete dürfen weder durch Lärm noch durch Verkehr zusätzliche Belastungen für die bestehenden Wohngebiete erzeugen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
Heike Kaiser-Kehl	03.03.2014	<p>[...] als Anwohnerin der Wolframstr. 17 63067 Offenbach habe ich nach Durchlesen, der zur Verfügung gestellten Gutachten sowie Präsentation folgende Fragen, die ich bitte im Sinne der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in den Bebauungsplanverfahren zur Kenntnis bzw. zu Protokoll zu nehmen.</p> <p>Wie stark nimmt die Lärm- und andere sensorische Belastung, durch die A 661 und die Bahnstrecke, durch das geplante Bauvorhaben zu? Die A 661 ist schon jetzt im Winter aufgrund der fehlenden Belaubung der Pflanzen deutlich stärker wahrnehmbar, akustisch vor allem durch die Kaiserleibrücke, ansonsten sorgt die Bahnstrecke für Erschütterungen des Hauses.</p>	<p>Die Lärmeinwirkungen von Autobahn und Bahnlinie beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächen südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 614 A, die auf Frankfurter Gemarkung liegen. Derzeit betreibt die Stadt Frankfurt kein Bebauungsplanverfahren, um Baurecht für diese Gebiete zu schaffen. In einem solchen Verfahren wären dann sowohl Untersuchungen zum Lärmschutz, als auch zum Umwelt- und Naturschutz vorzulegen. Anwohnerinnen und Anwohner haben dann auch die Möglichkeit Stellung zu nehmen und entsprechende Erfordernisse einzuspeisen.</p> <p>Der fortgeschriebene Rahmenplan, der die Grundlage für die Erarbeitung entsprechender Bebauungspläne darstellt, reagiert bereits auf das Schutzbedürfnis der bestehenden Wohngebiete, indem der Grünstreifen entlang des Grenzgrabens verbreitert wurde, die verkehrliche Erschließung der neuen Baugebiete ausschließlich über die Berliner Straße erfolgt und nur</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Warum ist eine Anbindung Gewerbegebiet Wohngebiet geplant?</p> <p>Wie zuverlässig und von wem werden die Schallmessung durchgeführt und nach welchem wissenschaftlichen Verfahren wird der Weg des Schalls berechnet?</p> <p>Inwiefern werden die Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge eingehalten?</p> <p>Ist ein unabhängiges Expertengutachten bezüglich der Fauna und Flora vorgesehen, z.B. durch den Bund für Umwelt und Naturschutz?</p> <p>Wie wird das Bebauungsvorhaben diesbezüglich partiübergreifend bewertet?</p> <p>Das Umweltgutachten liest sich hier nicht der Wahrnehmung der Anwohner entsprechend. In der Wolf-ramstr, also direkt am Grenzgraben gibt es zum Beispiel eindeutig sehr viele Fledermäuse, außerdem: Lampyridae, Kreuzspinne, Hornissen, Taubenschwänzen, Erdhummeln, Libellen, Spechte, Grünspechte,</p>	<p>gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, welche das Wohngebiet nicht zusätzlich belasten.</p> <p>Der Bebauungsplan 614A sieht keine Verbindung für den motorisierten Verkehr zwischen dem bestehenden Wohngebiet und den geplanten Kerngebieten vor. Die neu zu entwickelnden Gebiete südlich der Berliner Straße werden alle von der Berliner Straße aus erschlossen. Der Rahmenplan sieht daneben in der Verlängerung der Willemerstraße eine Fußgängerverbindung zu den geplanten Kerngebieten vor. Sie dient in erster Linie dazu, den breiten Grünstreifen entlang des Grenzgrabens für Anlieger zugänglich zu machen und den Fußweg zur S-Bahnstation Kaiserlei zu verkürzen.</p> <p>Das Schallgutachten für den B614A basiert auf der sog. richtlinienkonformen Ausbreitungsrechnung, welche die ungünstigste Situation zugrunde legt, d.h. gerechnet wird mit einer freien Schallausbreitung ohne lärmabschirmende Hindernisse und mit einer die Schallausbreitung fördernden Mitwind- bzw. Temperaturinversionssituation. Dies ist eine gängige und anerkannte Methode.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 614A wird ein Umweltbericht erstellt, der die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft untersucht. Darin enthalten ist eine Kartierung aller geschützten Tier- und Pflanzenarten. Der Umweltbericht wird dem Naturschutzbeirat der Stadt Offenbach vorgelegt und im Rahmen der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit zusammen mit dem Bebauungsplan ausgelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit konnte nur ein Zwischenstand des Umweltberichtes ausgelegt werden, da die artenschutzrechtliche Kartierung erst mit Beginn der Vegetationsperiode sinnvoll ist.</p> <p>Die Erhebungen im Rahmen des Artenschutz-Fachbeitrags fokussieren auf europarechtlich ge-</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Nachtigall, Füchse, Igel, Marder, Igel, u.a.	<p>schützte Tier- und Pflanzenarten – also solchen, die auf Anhang IV der FFH-RL geführt sind oder dem Schutz von Art. 1 der Vogelschutz-RL unterliegen. Relevant sind deshalb für diese Betrachtungen in erster Linie Vögel, Fledermäuse, Reptilien und ggf. Amphibien.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Vogelarten Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>) und Grünspecht (<i>Picus viridis</i>) konnten beide in den Gehölzbeständen am Grenzgraben nachgewiesen werden. Hierbei liegt das Revierzentrum der Nachtigall außerhalb der Grenzen des B-Plangebiets auf Frankfurter Gemarkung. Der Grünspecht nutzt das Gebiet unregelmäßig zur Nahrungssuche – Hinweise auf eine Fortpflanzungsstätte bestehen nicht.</p> <p>Die Erfassungen der Fledermäuse sind noch nicht abgeschlossen (Stand: 20.05.2014). Bislang wurden Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) und Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>) nachgewiesen. Ersterer ist die in Hessen häufigste und besonders im Siedlungsbereich weit verbreitete Fledermausart, die ihre Wochenstuben überwiegend in Spaltenquartieren an Gebäuden hat. Sie nutzt die Bereiche am Grenzgraben als Jagdgebiet. Der Große Abendsegler wird als Langstreckenzieher häufig zu Zugzeiten in Hessen nachgewiesen. Wochenstubenquartiere sind äußerst selten und im B-Plangebiet aufgrund der strukturellen Ausstattung nicht zu erwarten. Als Jäger im freien Luftraum ist er gegenüber dem Vorhaben eher unempfindlich. Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist aufgrund des Fehlens geeigneter Quartiere für beide Arten nicht gegeben.</p> <p>In den Gehölzbereichen sind die Lebensbedingungen für zahlreiche Säuger, wie die genannten Arten Igel, Fuchs und Steinmarder (der Baumarder kommt als scheuer Waldbewohner hier nicht vor!) als günstig einzustufen. Es verbleiben auf Frankfurter Gemarkung in ausreichendem Umfang geeignete Lebensstätten. Darüber hinaus unterliegen diese Arten z.T. dem Jagdrecht bzw. nicht den europäischen Artenschutzbestimmungen. Eine Berücksichtigung im Rahmen des Fachbeitrags erfolgt demnach nicht.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>Die Mehrzahl der in den Stellungnahmen genannten Insektenarten bzw. -Artengruppen gehören zum Standardinventar von gehölzbestandenen Grünflächen im urbanen Raum. Die betrifft z.B. verschiedene Hummelarten (Bombus ssp.), Hornissen (Vespa crabro) oder Kreuzspinnen. Das Taubenschwänzchen tritt als typischer Wanderfalter völlig unsterblich an geeigneten Futterpflanzen im Siedlungsbereich auf – eine besondere Bedeutung des B-Plangebiets besteht für die Art nicht. Hinweise auf Vorkommen von Libellen am Grenzgraben bestehen nicht. Die Biotopstrukturen werden als ungünstig für eine erfolgreiche Entwicklung eingestuft.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
Detlev Keilhold	03.03.2014	<p>1.0 Ausgangslage</p> <p>1.1 Zur Zeit gibt es jeden Morgen in diesem zuvor dargestellten Abschnitt ab der Uhrzeit ca. 7,30 Uhr bis ca. 10,00 Uhr einen Rückstau von vielen Kilometern, d.h. der Rückstau steht auf der A 661 bis nach Neulsenburg, auf der A3- weil der Abwärtsverkehr, der auf die A 661 möchte nicht abfließen kann -bis nach Aschaffenburg.</p> <p>Auf der Hanauer Landstraße steht der Rückstau viele Kilometer in beiden Richtungen. Fazit Dieser Verkehrsknoten hat Stillstand jeden Morgen, weil es keinen abfließenden Verkehr gibt.</p> <p>Zur Zeit gibt es einen Kreisel am Kaiserleikreisel, wodurch der Verkehr einigermaßen diesen Kreisel verlassen kann, kommt jedoch wegen des mangelhaften geplanten und vorhanden abfließende Verkehr stets immer zum Rückstau über sehr weite Strecken.</p> <p>2. 0 Geplant ist es nun, dass dieser Kaiserleikreisel durch 2 Ampelschaltungen ersetzt werden soll, weil man dann -so die Behauptungen der Stadt Offenbach- einen besseren und fließenden Verkehr erreichen wird und weil man dadurch diese Grundstücke innerhalb des heute vorhandenen Kreisels verkaufen kann. Es sollen</p>				

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>dann dort u.a.</p> <p>2.1 eine neue Mercedes Benz Niederlassung erstellt werden,</p> <p>2.2 eine Mehrzweckhalle,</p> <p>2.3 es sollen dort Hochhäuser erstellt werden, Höhe 75 bis 110 m hoch, 2.4 weitere Gebäude mit den Höhen von 21 und 25,5 Metern deren Hochpunkte ragen bis zu 45 Meter in den Himmel.</p> <p>Die Punkte Nr.: 2.3 + 2.4 wurden wörtlich so aus der Presse übertragen.</p> <p>3.0 Fragenkatalog mit der Bitte, diese nachvollziehbar zu erklären.</p> <p>3.1 Gibt es eine reale Verkehrszählung ? Wenn ja, wann wurde diese durchgeführt und wann wurde die ergänzt ?</p> <p>3.2 Ich hätte gerne die Verkehrsleitplanung eingesehen mit den Abfluss des abfließenden Verkehrs in den Nachbarstraßen.</p> <p>3.3 In welchen Radius- Mittelpunkt: der Mittelpunkt des Kaiserleikreisels - wurde der gesamte Verkehr und der abfließende Verkehr nachvollziehbar geplant? D.h. der abfließende Verkehr mit den Folgewirkungen für den Abfluss?</p> <p>3.4 Mit welcher Zeiteinstellungen sollen diese beiden Ampel eingestellt werden, d.h. wie lange wird die Rotphase sein?</p> <p>3.5 Mit wie viel Autos wird im Ansatz gerechnet, die diese Ampel bzw. Kreuzung Überfahren? Anmerkung dazu: Ein LKW mit Anhänger benötigt mehr Sekunden als ein PKW.</p> <p>3.6 Wie viel Fahrzeugen- bitte teilen zwischen PKW, LKW ohne Anhänge rund LKW mit Anhänger- wurden bei der Planung angesetzt ?</p> <p>3. 7 Wie weit wurde der Rückstau angesetzt?</p> <p>3.8 In welche Straße soll der Verkehr abfließen?</p> <p>3.9 Kann der Verkehr in diese Straße abfließen ?</p> <p>3.10 Sind diese Straßen für den schweren LKW Verkehr vorhanden ?</p> <p>3.11 Wurden die folgenden Ampel entsprechend auf die Ampel am Kaiserleikreisel abgestimmt ?</p>	<p>Die Umgestaltung des Verkehrssystems am Kaiserlei ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 610. Dieses wurde bereits mit dem Planfeststellungsbeschluss definiert. Im Rahmen der Planung fanden umfassende Verkehrsuntersuchungen statt, die im Jahr 2009 überprüft, aktualisiert und bestätigt wurden.</p> <p>Die angesprochenen Fragen werden im Wesentlichen auch durch das Verkehrsgutachten von PTV zum Fortgeschriebenen Rahmenplan Kaiserlei, Stand 2013 beantwortet. Dort werden sämtliche getroffenen Annahmen und angewandten Methoden sowie Betrachtungsweisen dargelegt.</p> <p>Insbesondere werden dort alle in der näheren Region geplanten und bereits durchgeführten Bauvorhaben aufgeführt, die zur Berechnung der Verkehrsströme mit betrachtet wurden (neue Mainbrücke Frankfurt, Neubauten im Kaiserlei auf Grundlage des fortgeschriebenen Rahmenplans, Neubau Hafen Offenbach, Neubau Mainzer Ring, etc).</p> <p>Aufbauend auf diesen Eingangsdaten wurde eine Simulation der Verkehrsströme auf der zukünftigen Verkehrsführung durchgeführt. Im Gutachten sind dazu sowohl die einzelnen Lichtsignalanlagen als auch die erwarteten Wartezeiten und Intervalle dargestellt.</p> <p>Die Belastbarkeit der geplanten Verkehrslösung wurde umfangreich geprüft und eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation nachgewiesen. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass durch die geplanten Umbauten eine ausreichende Leistungsfähigkeit</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>3.12 Sind die neuen Autos durch die geplanten Hochhäuser und den anderen Häuser in diesem gesamten Verkehrsfluss mit erfaßt ?</p> <p>3.13 Hat mit die neue Belastung durch die EZB erfaßt?</p> <p>3.14 Wenn ja, mit welcher Kapazität?</p> <p>3.15 Durch die neue Brücke wird logischerweise ein Schwerverkehr von der Hanauer Landstraße über die Gerbermühlstraße auf die A3 und auf die A 661 gebracht. Wie soll das wo durchgeführt werden ?</p> <p>3.16 Wo und wie soll der Verkehr von der A3 kommend nach Offenbach geführt werden ?</p> <p>3.17 Mit welcher Kapazität an Fahrzeugen kann man diese neue Ampel maximal belasten?</p> <p>3.18 Die Kostenangaben für diese Maßnahme basiert diese nur auf grobe Schätzungen oder gibt es nachvollziehbare Einzelberechnungen?</p> <p>3.19 Sind in den angegeben Kosten auch die Kosten der Nebenstraße mit erfaßt ?</p> <p>3.20 Welche Zeitschien wurde hier angesetzt?</p> <p>Es gibt noch viel mehr Frage, welche sich eventuelle nach der Beantwortung –so hoffe ich sehr - sich erübrigen werden.</p> <p>Aus all diesen Fragen muss die Frage erlaubt sein? Kann man diese beiden vorhanden total überlasteten Knotenpunkte tatsächlich mit einer Ampelschaltung am Kaiserleikreisel so steuern, dass diese ganzen Verkehrsbelastungen mit den neu geplanten zusätzlichen Verkehrsaufkommen - tatsächlich so sich lösen lassen bzw. es zu einem einigermaßen funktionierenden Verkehrsablauf kommt ?</p> <p>Ist das nicht alles ein Wunschdenken von Politikern, die sich über die regalen Zustände hinwegsetzen und träumen ?</p> <p>Wir haben schon einen Berliner Flughafen, soll das auch so eine Problemzone werden?</p> <p>Ich erwarte eine Stellungnahme zu all meinen Fragen</p>	<p>im Straßennetz gegeben ist, um den Verkehr in den Spitzenstunden abzuwickeln.</p> <p>Dieses Gutachten lag zusammen mit dem Bebauungsplan während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur allgemeinen Einsicht aus.</p> <p>Der Umbau des Verkehrssystems soll nach Möglichkeit 2016 beginnen und wird momentan mit drei Jahren Bauzeit veranschlagt.</p> <p>Die Kosten für die überörtliche Erschließung, d.h. für die Strahlenbergerstraße und die Kaiserleipromenade sind im angegebenen Gesamtkostenrahmen für den Kaiserleiumbau enthalten.</p> <p>Nicht enthalten sind die neu anzulegenden Straßen für die innere Erschließung der Baugebiete, welche mit den Bebauungsplänen geschaffen werden. Die Kosten dafür können beziffert werden, sobald eine entsprechende Straßenplanung vorliegt. Sie werden entsprechend der satzungsgemäßen Vorgehensweise über Erschließungsbeiträge auf die Baugrundstücke umgelegt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Hauseigentümer und Anwohner des „Wohngebietes Am Grenzgraben“	10.04.2014	<p>Gemeinsame Stellungnahme</p> <p>Die Hauseigentümer und Anwohner des "Wohngebietes Am Grenzgraben", bestehend aus den Straßen Wolf-ramstraße, Willemerstraße, Auf der Reisdwiese und Am Grenzgraben nehmen hier gemeinsam Stellung zum Rahmenplan für die Bebauung des Kaiserlei-Gebietes mit Stand vom Juli 2013 und dem Bebauungsplan Nr. 614A "An der BAB 661-zwischen Strahlenberger Straße und Berliner Straße".</p> <p>Die nachfolgenden Stellungnahmen und Vorschläge beziehen sich besonders auf das in den Erläuterungen zum Bebauungsplan Nr. 614A genannte Bebauungsgebiet "Gewerbequartier Am Grenzgraben", das sich auf Frankfurter Gemarkung befindet.</p> <p>Diese Stellungnahme wird an die Bauplanung der Stadt Offenbach gerichtet, die auf diesem Weg aufgefordert wird, die Interessen der Hauseigentümer und Anwohner des "Wohngebietes Am Grenzgraben" der Stadt Frankfurt darzulegen und sich dafür einzusetzen, dass diese Interessen in deren Bebauungsplan integriert werden.</p> <p>Die Hauseigentümer und Anwohner des "Wohngebietes Am Grenzgraben", - nachfolgend kurz "Eigentümer und Anwohner" genannt- , machen deutlich, dass sie durch die Bebauung des "Gewerbequartier Am Grenzgraben" keine Verschlechterung ihrer Lebens- und Wohnqualität hinnehmen können und wollen. Das "Wohngebiet Am Grenzgraben", hat bereits in den vergangenen Jahrzehnten immer stärker werdende Mehrfach-Belastungen hinnehmen müssen. Besonders deutlich wird die Schwere der Belastungen durch die Tatsache, dass auf dem ‚Gewerbequartier Am Grenzgraben‘ wegen der Lärm-Emissionen keine Wohnbebauung erfolgen darf.</p>	<p>Die Aufforderung der Interessensgemeinschaft wird zur Kenntnis genommen. Zugleich wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Frankfurt derzeit noch kein Bebauungsplanverfahren für die Flächen zwischen BAB 661 und Grenzgraben betreibt. Falls die Stadt Frankfurt dort in Zukunft ein solches Bebauungsplanverfahren durchführt, wird die Stadt Offenbach im Rahmen der vorgesehenen Beteiligungsschritte Stellung nehmen. Anlieger haben dann ebenfalls die Gelegenheit, Ihre Positionen einzubringen.</p> <p>Im fortgeschriebenen Rahmenplan für den Stadtteil Kaiserlei, den die Städte Offenbach und Frankfurt gemeinsam erarbeitet haben und der die Grundlage für aufzustellende Bebauungspläne auch auf Frankfurter Gemarkung bildet, wurde die besondere Schutzwürdigkeit des angrenzenden Wohngebietes bereits berücksichtigt. Dort wurde insbesondere formuliert, dass zwischen dem neuen Gewerbegebiet und der bestehenden Wohnbebauung ein angemessener Grünstreifen als Puffer erhalten bleiben muss. Weiterhin sind nur Gewerbebetriebe vorgesehen, von denen keine zusätzlichen Belastungen für die Umgebung ausgehen. Die Erschließung der neuen Baugebiete erfolgt zudem ausschließlich von Norden über die Berliner Straße.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Bestehende Mehrfach-Belastungen des "Wohngebietes Am Grenzgraben", die sich in den vergangenen Jahrzehnten immer weiter verstärkt haben:</p> <p>1. Mehrfachbelastungen durch Flugzeuge, Autobahn und Eisenbahnstrecke. Das Wohngebiet Wolframstraße, Willemerstraße, Auf der Reisdwiese und Am Grenzgraben ist bereits durch Lärm durch Flugzeuge, Autobahn A661, Eisenbahnstrecke Frankfurt-Bebra und Luftverschmutzungen mehrfach belastet. Jede weitere Belastung, wie zum Beispiel Durchgangsverkehr, ist nicht tolerierbar.</p> <p>2. Fehlende Park+ Ride Parkplätze an der S-Bahn-Station Kaiserlei Auch durch fehlende Park + Ride Parkplätze an der S-Bahn-Station Kaiserlei werden die genannten Straßen bereits zusätzlich belastet. Dies wurde zwar durch Anwohnerparken weitgehend reduziert, kann aber nicht ganz verhindert werden. Hierdurch ergibt sich bereits jetzt ein Parkplatzsuchverkehr.</p> <p>3. Verkehrs-Mehrbelastung durch Hafenbebauung Offenbach Durch die Bebauung des Hafengebietes wird es zu einer Verkehrs-Mehrbelastung des Nordrings und des Kaiserlei-Gebietes kommen.</p> <p>4. Verkehr-Mehrbelastung im nächsten Umfeld Wenn das "Gewerbequartier Am Grenzgraben" bebaut wird, ergibt sich hieraus eine weitere Verkehrs-Mehrbelastung im nächsten Umfeld.</p> <p>5. Verkehrs-Mehrbelastung neue EZB-Brücke Die Verkehrssituation am Kaiserlei wird sich durch die Tangente Honsellbrücke/ neue EZB-Brücke und den Bezug des EZB-Gebäudes verändern. Die sich hieraus ergebenden Veränderungen und Wechselwirkungen sind im Einzelnen noch nicht absehbar.</p> <p>6. Minderung des Wohn- und Grundwertes durch Verkehrs-Mehrbelastung Aus einer Verkehrs-</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Mehrbelastung würde sich eine Verminderung des Wohnwertes ergeben, aus der sich eine Wertminderung des Grundwertes ergibt.</p> <p>Gemeinsame Stellungnahme vom 24.03.2014 Die Eigentümer und Anwohner "Wohngebietes Am Grenzgraben" erklären hier ihre Absicht ihre Interessen gemeinsam zu vertreten, in Dialog zu treten und sich gegebenenfalls auch fachlichen, sowie juristischen Rat einzuholen. Dies betrifft beispielsweise die folgenden Themen:</p> <p>1. Wegeführung der Fuß- und Radwege von und zu dem "Gewerbequartier Am Grenzgraben" - Konsequenzen für die Anwohner?</p> <p>2. Erhaltung des bestehenden Biotops am Grenzgraben</p> <p>3. Gestaltung des Grünstreifens zwischen Wohngebiet und Gewerbebebauung</p> <p>4. Grenzgraben- Integration dieser historischen Landmarke in einen Gestaltungsplan für den Grünstreifen?</p> <p>5. Schallabsorbierende Fassaden bei der gewerblichen Neubebauung</p>	<p>Der Rahmenplan sieht in der Verlängerung der Willemerstraße eine Fußgängerverbindung zu den geplanten Kerngebieten vor. Sie dient in erster Linie dazu, den breiten Grünstreifen entlang des Grenzgrabens für Anlieger zugänglich zu machen und den Fußweg zur S-Bahnstation Kaiserlei zu verkürzen. Diese Verbindung stellt nicht die Hauptradwegeverbindung dar, die in Ost-West-Richtung weiterhin entlang der Berliner Straße verlaufen wird.</p> <p>Die Bedeutung des Grenzgrabens für die Entwässerung des Gebietes wurde in einer Studie untersucht. Darin wurden verschiedene Varianten erarbeitet, wie mit dem Grenzgraben in Zukunft umgegangen werden kann. Die Ergebnisse der Studie werden in die Begründung aufgenommen. Die Studie wird zudem im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt.</p> <p>Der fortgeschriebene Rahmenplan für den Stadtteil Kaiserlei und der Bebauungsplan Nr. 614A definieren zunächst nur, dass der Bereich entlang des Grenzgrabens von Bebauung frei zu halten ist. Eine Gestaltung des Areals, das überwiegend auf Frankfurter Gemarkung liegt, muss in einem späteren Verfahren vorgenommen werden.</p> <p>Für die Entwicklung des Gewerbequartiers Am Grenzgraben muss die Stadt Frankfurt ein Bebauungsplanverfahren durchführen. Im Rahmen dieses Verfahren</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>6. Wurden Ray Tracing Methoden* bei der Berechnung des zu erwartenden Lärmpegels angewendet? (*3-D Methode zur Simulation und Berechnung von Strahlung, Lärm usw.)</p> <p>Die vorstehende Aufstellung versteht sich nicht als vollständige Themenliste, sondern stellt den derzeitigen Wissens- und Diskussionsstand dar.</p>	<p>muss sie ein Gutachten über die schalltechnischen Auswirkungen der Bebauung erstellen lassen. Dieses Gutachten liefert die Grundlage für etwaige Schallschutzmaßnahmen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Bebauung entlang der Autobahn selbst eine abschirmende Wirkung für den Schall haben wird.</p> <p>Das Schallgutachten für den B614A basiert auf der sog. richtlinienkonformen Ausbreitungsrechnung, welche die ungünstigste Situation zugrunde legt, d.h. gerechnet wird mit einer freien Schallausbreitung ohne lärmabschirmende Hindernisse und mit einer die Schallausbreitung fördernden Mitwind- bzw. Temperaturinversionssituation. Dies ist eine gängige und anerkannte Methode.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			