

Bebauungsplan Nr. 618B

„Waldheim-Süd; nördlicher Teil“

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Offenlage gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 053 Stadt Heusenstamm
- 056 Stadt Neu-Isenburg
- 058 Stadt Frankfurt am Main

Ohne Rückmeldung:

- 052 Stadt Dreieich
- 054 Stadt Maintal
- 055 Stadt Mühlheim
- 057 Stadt Obertshausen

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
010 Deutsche Bahn AG	26.10.2015	<p>Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Einfriedung Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstückverkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände verhindert wird.</p> <p>Im Bereich des Ballspielplatzes muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer der Anlage durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1 zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf die geforderte Höhe von Ballfängen. Rechtsgrundlage ist die Verkehrssicherungspflicht des Bauherren und dessen Rechtsnachfolgern gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern. Die Einfriedungen sind im Einvernehmen mit der DB Netz AG herzustellen. Hierüber ist ein Abstimmungsprotokoll zu erstellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 B reicht lediglich bis auf ca. 15m an das Bahngelände heran. Zwischen den Bahnanlagen nördlich des Geltungsbereiches und dem Plangebiet selbst besteht eine durchgängige, bauliche Trennung durch den errichteten Lärmschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618A in Form einer Wall-Wand-Kombination. In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches ist künftig nur noch eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen, so dass ein Befahren des Bereiches in der Nähe der Bahnanlagen mit Kraftfahrzeugen aus dem Plangebiet, wie bisher möglich, unterbunden wird. Falls dennoch eine Einfriedung im Interesse der öffentlichen Sicherheit erforderlich werden sollte, ist dies auf Ebene der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Genehmigung und baulichen Errichtung der Spielflächen und des Ballspielplatzes werden die relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen und Normen beachtet und das Einvernehmen mit der DB Netz AG hergestellt.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>DB Netz AG I.NP-MI-D-FFm (IF) Aufheimer Str. 20 63450 Hanau Tel.: 06181 366-362 Frau Jahn</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahnground abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.</p> <p>Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass die Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Oberleitung Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.</p> <p>Funknetzbeeinflussung Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse: DB Netz AG I.NPS 213 Herr Rätz Kleyerstr. 25 60326 Frankfurt</p>	<p>Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an Bahnflächen an. Alle Flächen im Geltungsbereich werden über die zugehörige Entsorgungsinfrastruktur entwässert. Eine Veränderung der Vorflutverhältnisse ist damit nicht verbunden.</p> <p>Durch die entlang der Bahnanlagen errichtete 7m hohe Wall-Wand-Kombination zum Lärmschutz sind Blendwirkungen ausgeschlossen. Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Lichtzeichen geplant.</p> <p>Durch die entlang der Bahnanlagen errichtete Wall-/Wandkombination zum Lärmschutz und den Abstand zum Plangebiet von ca. 32 m ist die Oberleitungsanlage räumlich vom Baugebiet getrennt.</p> <p>Wie bereits beim Bau der Lärmschutzanlage erfolgt die Abstimmung mit der genannten Stelle vor den Erschließungsmaßnahmen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<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.). Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Ausgleichsflächen In der Gemarkung Bürgel wurde eine 2.584 m² große Teilfläche des Flurstückes 9/9, Flur 15 als Ausgleichsfläche genannt. Eine 4.302 m² große Teilfläche dieses Flurstückes ist bereits zugunsten der DB Netz AG mit einem Recht bez. einer dauerhaften Unterhaltspflege einer artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich der Eingriffe beim Projekt „Elektronisches Stellwerk Offenbach“ belastet (Gestattungsvertrag vom 17.06.14). Wir gehen davon aus, dass sich diese Flächen nicht überlagern.</p> <p>Zuwegung zu den Bahnanlagen Der parallel zur Bahnstrecke verlaufende Weg ist die einzige Zufahrtsmöglichkeit, um für Inspektions- und Instandhaltungszwecke, die Bahnanlagen zu erreichen. Dieser Weg muss daher jederzeit nutzbar/zugänglich sein.</p>	<p>Durch die entlang der Bahnanlagen errichtete 7m hohe Wall-Wand-Kombination im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618A wird gem. gutachterlicher Prüfung ausreichender Lärmschutz gegenüber dem Bahnverkehr hergestellt. Zwischen Lärmschutzwand und den nächstgelegenen Wohnbauflächen ist ein Abstand von mind. ca. 30m vorhanden. In diesem Zwischenbereich sind neben der Erschließungsstraße inkl. angrenzender öffentlicher Grün- bzw. Pflanzfläche auch Stellplätze festgesetzt.</p> <p>Die Flächen überlagern sich nicht.</p> <p>Die Erreichbarkeit des Weges ist wie bisher über die Gemarkung Mühlheim gewährleistet.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Wie bereits im Baugenehmigungsverfahren (Aktenzeichen Bauamt Offenbach: A/Bü-XIV-7/8, 80/3 01926-13) mitgeteilt, sind in der Lärmschutzanlage Revisionstüren vorzusehen. Die genaue Lage und Größe der Revisionstüren ist mit dem Fachdienst der DB Netz AG, I.NP-MI-D-FFM (IF), Auheimer Str. 20, 63450 Hanau, vor Ort festzulegen. Hierfür ist ein Ortstermin durch den Bauherrn einzuleiten. Die Schließung sollte mit DB Grau ausgestattet werden.</p> <p>Abstimmung bei Baumaßnahmen Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollte Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit – eben auch die des Eisenbahnverkehrs – nicht gefährdet wird. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Die Revisionstüren wurden bereits verwirklicht. Die Abstimmung mit der DB Netz AG ist dabei erfolgt.</p> <p>Die späteren privaten Baumaßnahmen befinden sich außerhalb der Flächen und Anlagen der DB Netz AG. Die relevanten öffentlich-rechtlichen Vorschriften werden bei der Genehmigung von Bauvorhaben beachtet. Hierbei ist im konkreten Einzelfall durch die Genehmigungsbehörde zu entscheiden, ob eine Einbeziehung der DB Netz AG erforderlich ist.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
010 DB Netz AG	12.11.2015	<p>Bezüglich des Bauvorhabens Nr. 618B („Waldheim-Süd, nördlicher Teil“) der Stadt Offenbach am Main, entlang der Bahnstrecke 3600 der DB AG nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Die für die Funkversorgung dieses Streckenabschnittes zuständigen GSM-R Sender 22217 Offenbach Ost, Abzweig Rodgau und 10392 Mühlheim, befinden sich im Bahnbetrieb.</p> <p>Die direkt versorgende Basisstation Mühlheim steht am Bahnkilometer 16,04 der Teilstrecke 3600 Frankfurt am Main – Offenbach Ost-Mühlheim – Göttingen. Für diesen Teilstreckenabschnitt liegt die GSM-R</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Abnahmemessung vor. Die Bahnstrecke 3600 ist im Bereich des geplanten Bauvorhabens, funktechnisch gut (Funkfeldstärke ca. -65dBm) mit GSM-R versorgt.</p> <p>An den GSM-R Standorten Mühlheim und Offenbach Ost, Abzweig Rodgau sind die GSM-R Antennen, in Hauptstrahlungsrichtung entlang der Bahnstrecke ausgerichtet. Die Antennenhöhen in Richtung des geplanten Bauvorhabens, sind an beiden Funkmasten mit jeweils 23m realisiert.</p> <p>Durch das Bauvorhaben Waldheim Süd, nördlicher Teil der Stadt Offenbach am Main, ist mit keiner Beeinträchtigung oder nur mit einer geringen Dämpfung der GSM-R Funkversorgung an der Bahnstrecke zu rechnen.</p>				
014 Deutsche Telekom Technik GmbH	09.11.2015	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erfolgreichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Vom o.g. Bebauungsplan sind wir betroffen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 24.07.2015 wurde in der aktuellen öffentlichen Auslegung vom 20.10.2015 - 19.11.2015 in der Auswertung der Stellungnahme der Beteiligten der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen auf Seite 8 berücksichtigt.</p> <p><i>„Vom o.g. Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH (s. Anl.).</i></p> <p><i>Diese müssen im Zuge der Erschließung auf einer neuen Trasse umgelegt werden. Unser Kollege Herr J. Bauer ist hier bereits im Gespräch mit dem</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden im Rahmen der Erschließungsplanung bereits berücksichtigt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Erschließungsträger, damit die neue Trasse im Zuge der Erschließung hergestellt werden kann."</i></p> <p>Dieses Schreiben ist weiterhin gültig.</p> <p>Neue Anmerkungen oder Einwände gegen den Bebauungsplan haben wir nicht.</p>				
021 EVO AG	27.11.2015	<p>Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen seitens der EVO AG keine Bedenken.</p> <p>Wir haben bereits mit unserem Schreiben vom 31.07.2015 an die Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement Stellung genommen.</p> <p>Stellungnahme vom 31.07.2015: <u>„Wasserversorgung:</u> <i>Die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Verlängerung der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 200 in der Kirschenallee durch das Plangebiet mit einem Ringschluss an die Hauptversorgungsleitung DN 300 in der Kastanienallee. Diese in der Kastanienallee verlaufende Hauptversorgungsleitung DN 300 dient zur Wasserversorgung insbesondere der Stadtteile Rumpenheim und Bürgel.</i></p> <p><u>Gasversorgung:</u> <i>Das Plangebiet wird nicht mit Gas erschlossen. Die im Plangebiet verlaufende Mitteldruck-Gasleitung DN 300 Stahl muss im nördlichen Teil des 2. Realisierungsabschnittes wegen geändertem Straßenkataster umgelegt werden. Die Veränderungskosten werden nach Gaskonzessionsvertrag § 6 Abs. 2 vom 10.11.2014 von der GVO getragen.</i></p> <p><u>Nahwärmeversorgung</u> <i>Das Plangebiet soll zentral über eine Heizzentrale mit Wärme über erdverlegte Rohrleitungen als KM R-Doppelrohrsystem versorgt werden. Als Energieträger sollen Pellets (Grundlast) in Verbindung mit Öl (Spitzenlast) zum Einsatz kommen. Für alle Häuser gilt</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen der Auswertung zur frühzeitigen Beteiligung wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Leitung befindet sich im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen).</p> <p>Die Gasleitung wird sich nach Neuverlegung im nördlichen Bereich auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen befinden.</p> <p>Die Planzeichnung wurde entsprechend (Fläche für die Heizzentrale wird in südlicher Richtung um 5m vergrößert) geändert: Die Erschließung der Heizzentrale ist über die anschließende öffentliche Verkehrsfläche gesichert.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Anschlusszwang. Die Gebäudeabmessungen der Heizzentrale betragen nach aktuellem Planungsstand: Länge = 14 m, Breite = 10 m, Höhe = 7,5 m (inkl. Schornstein). Die erforderliche Grundstücksfläche einschließlich Stellfläche für Pelletanlieferverkehr beträgt nach aktuellem Planungsstand: Länge = 22 m, Breite = 18 m. Der Standort der Heizzentrale ist im Leitungsplan dargestellt.</i></p> <p><u>Stromversorgung</u> <i>Die Stromversorgung beider Realisierungsabschnitte wird über je eine Netzstation mit den Abmessungen Länge = 2,98 m, Breite = 2,38 m, Höhe = 1,52 m erfolgen. Technisches Datenblatt und Beispielbild sind in der Anlage ersichtlich. Die Standorte der Netzstationen wurden in Abstimmung mit der OPG und dem Planungsbüro Pecher festgelegt und im Plan dargestellt. Für die dafür benötigten zwei Grundstücke (je 4,2 x 4,2 m) wird die Eintragung von Dienstbarkeiten angestrebt. Der Nachweis, dass von den Stationen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche verursacht werden, liegt der OPG vor. Die notwendigen Standorte der Niederspannungsverteilerschränke (VS) im Plangebiet sind im Plan dargestellt. Der Plan liegt der OPG und dem Planungsbüro Pecher vor.</i></p> <p><i>Für die Baustromversorgung während der Erschließungszeit sind zusätzliche Niederspannungsverteilerschränke (VS) erforderlich. Nach Abschluss der Erschließung werden diese Niederspannungsverteilerschränke (VS) von der EVO abgebaut.</i></p> <p><i>Die vorhandenen Nieder- und Mittelspannungskabel in der Kastanienallee werden weiterhin benötigt. Die vorhandene Netztransformatorenstation 25/0218 im Plangebiet Teil 2 (nordöstliche Ecke an der S-Bahn) kann erst nach Errichtung und Inbetriebnahme der zwei neu geplanten Netzstationen entfallen.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan sieht wechselseitige Bepflanzungen mit Bäumen vor. Nach DIN 18290</i></p>	<p>Eine Fläche für die vorhandene Netzstation Nr. 25/0218 im Nordosten des Geltungsbereichs war bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Die Planzeichnung für den Entwurf wurde entsprechend (zwei weitere Standorte im von Südwest nach Nordost verlaufenden Fuß- und Radwegs „Sonnenpfad“ festgesetzt) geändert. Punkt III 6.2 (Energieversorgung) und Punkt IV 7.3.4 (Einwirkungen auf den Menschen durch Geräusche) der Begründung zum Entwurf wurden entsprechend geändert.</p> <p>Für die Baustromversorgung sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.</p> <p>Die vorhandenen Nieder- und Mittelspannungskabel werden bei der Erschließung berücksichtigt bzw. erhalten.</p> <p>Die erforderlichen und geeigneten Schutzmaßnahmen der Anlagen werden bei der konkreten Planung und</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>sollten Pflanzstandorte von Bäumen zu Leitungstrassen einen Abstand von mindestens 2,5 m haben. Bei Unterschreitung der Mindestabstände sind geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelschutzplatten) zum Schutz der Leitungen vorzusehen. Wir setzen voraus, dass die vorgesehene Bepflanzung den Schutz der Versorgungseinrichtungen berücksichtigt. Die im Zuge der Gesamterschließungsmaßnahme anfallenden Kosten für Kabelsicherung und Rohrumlegungsarbeiten oder allgemeiner Schutzmaßnahmen sind vom Veranlasser zu tragen.“</p> <p>Uns liegt zwischenzeitliche eine Anfrage der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, Abteilung Mobilität über die Aufladung von Elektro-Busse im Bereich des Wendehammers vor.</p> <p>Die Bereitstellung der Ladeleistung kann nur über eine Netzstation sichergestellt werden. Diese zusätzliche Aufstellfläche für die Netzstation ist im Bebauungsplan vorzumerken. Der Stationsstandort ist direkt am Wendehammer anzuordnen (siehe beigefügten Planausschnitt). Die Abmessungen (Grundstück und Netzstation) sind im Planausschnitt dargestellt.</p>	<p>Bestimmung der Pflanzstandorte von Bäumen im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.</p> <p><u>In der Planzeichnung wird der Standort der Netzstation als Fläche für Versorgungsanlagen ergänzt.</u></p> <p>Punkt III 6.2 der Begründung wird, wie folgt, ergänzt: <i>„Im Westen des Geltungsbereichs wird im Bereich der Planstraße F und der möglichen Buswendeschleife ein Standort für eine Netzstation zum Aufladen von Elektro-Bussen gesichert. Dieser wird nur realisiert, wenn auch die Buswendeschleife im Bereich der Planstraße F umgesetzt wird.“</i></p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	X		X
027 Fraport AG	18.11.2015	<p>Zur o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 03.07.2015.</p> <p>Stellungnahme vom 03.07.2015: <i>Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>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 außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.</p>				
033 Hessen-Forst - Forstamt Langen	04.11.2015	<p>Zu dem Abwägungsvorschlag auf Seite 9 der Anlage 1 (Punkt A 9.3) bezüglich der Herstellung und Behandlung der Stilllegungsflächen wird gebeten im Interesse der Stadt Offenbach als Wald- bzw. Grundstückseigentümer eine Aussage über den Kostenträger der künftigen Pflegearbeiten (Bekämpfung der Neophyten) zu benennen. Es ist eindeutig zu formulieren, dass der Kompensationspflichtige auch die Kosten der Pflegemaßnahmen zu tragen hat. Andernfalls müsste nach Ablauf der ersten sechs Jahre die erforderlichen Ausgaben aus dem Waldhaushaltsplan finanziert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Punkt IV 8.7 des Umweltberichts wird, wie folgt, ergänzt:</u> „Die Kosten der Pflegearbeiten in Form der Bekämpfung der Neophyten nach den ersten sechs Jahren werden durch den Kompensationsträger übernommen.“</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			X
034 Hessen Archäologie	18.11.2015	<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan der Stadt werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche mehr vorgebracht, da die im Rahmen der 1. Offenlage durchgeführte archäologische Voruntersuchung keine Hinweise auf die Ausdehnung des Bodendenkmals in den Geltungsbereich des B-Plans erbracht hat.</p> <p>Der Hinweis unter Punkt 1.9 (Seite 12) der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zur archäologischen Denkmalpflege ist korrekt.</p> <p>Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
040 Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss	25.11.2015	<p>Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Stadtgebiet Offenbach vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:</p> <p>Zu dem Bebauungsplan-Entwurf hatte ich mich zuletzt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB mit Stellungnahme vom 23.07.2015 geäußert. Die hierzu in der Anlage 1 aktuell erfolgte Erwiderung mit Abwägungsvorschlägen habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>1. Vorhaben</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 618B <i>Waldheim-Süd, nördlicher Teil</i> dient der Entwicklung eines differenzierten Angebotes an Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern), der optionalen Unterbringung von sozialer Infrastruktur (Kindergarten, Kindertagesstätten etc.) und der letztendlichen Vollendung der Gesamtplanung Waldheim-Süd mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 6,73 ha.</p> <p>2. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Im Bestand handelt es sich bei dem Geltungsbereich um eine geräumte ehemalige Kleingartenanlage, so dass zu dem eigentlichen Geltungsbereich – nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft keine Anregungen vorzubringen sind.</p> <p>Anders verhält es sich z.T. mit den geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen. Im Einzelnen zu den Maßnahmenflächen:</p> <p>Fläche 1: Hainbach (Gemarkung Offenbach, Flur 34, Flurstück 2/6)</p> <p>Die Maßnahme sieht in einer Waldfläche, durch Aufweitung und Brechen der Uferböschungen, die</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>naturnahe Gestaltung des Hainbachs an dem Standort vor.</p> <p>Hierzu bestehen aus landespflegerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Fläche 2: Am Mühlheimer Weg (Gemarkung Bieber, Flur 8, Flurstück 31, Flur 10, Flurstück 26)</p> <p>Der hierzu aufgrund meiner Stellungnahme vom 23.07.2015 in der Anlage 1 erfolgte Abwägungsvorschlag habe ich zur Kenntnis genommen. Meine Anregungen haben aber offensichtlich dazu geführt, dass die geplante Maßnahme einer weiteren inhaltlichen Begründung zugeführt wurde. Naturschutzfachliche Belange werden dabei höher gewichtet, wie Bodenschutzbelange, was aufgrund der Vorbelastung des Standortes akzeptiert wird.</p> <p>Die Etablierung einer Magerrasengesellschaft an dem Standort bedarf einer entsprechenden Vorbereitung und Pflege. Hier ist fachbehördlich eine Zusammenarbeit bzw. Durchführung mit einem Landwirt anzustreben.</p> <p>Fläche 3: An der Obermühle (Gemarkung Bieber, Flur 21, Flurstücke 10 und 1; Flur 22 Flurstücke 26,119 und 120)</p> <p>Die Planung sieht auf ca. 700 m den vollständigen Rückbau der Sohl- und Uferbefestigungen zur Eigenentwicklung der Bieber nach Nordosten vor.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Vorhaben hatte ich auf Erschließungsfragen bezüglich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sowie ein erforderliches wasserrechtliches Verfahren hingewiesen. Im Zuge der Plankonkretisierung ist zugesagt, dass die Erschließung der angrenzenden Grundstücke im Zuge der weiteren Planung und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Etablierung des Magerrasens wird von einem beauftragten Fachbüro durchgeführt und vom Umweltamt als Fachbehörde der Stadt Offenbach begleitet. Die weitere Hinzuziehung eines Landwirts erscheint zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig, wird aber ggf. geprüft.</p> <p>Die Eigentümer der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke werden im Rahmen der weiteren Planung der Ausgleichsmaßnahme einbezogen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme gewahrt und beachtet wird.</p> <p>Im Zuge der weiteren Plankonkretisierung, bitte ich hierzu um Abstimmung mit der örtlichen betroffenen Landwirtschaft.</p> <p>Fläche 4: Am Lohwald (Gemarkung Bürgel, Flur 15, Flurstücke 9/9 tlw.)</p> <p>Ziel ist die Entwicklung und Regeneration einer derzeit nur noch ruderal mit Gehölzsukzession vorhandenen Magerrasenfläche mit Habitatfunktion für den Neuntöter. Aus landespflegerischer Sicht bestehen hierzu keine Bedenken.</p> <p>Fläche 5: Deponie Grix (Gemarkung Bürgel, Flur 15, Flurstücke 2/5, 12/2 und 14/6)</p> <p>Die Planung sieht auf dem Gelände der ehemaligen <i>Deponie Grix</i> die Anlage von Magerrasenflächen mit Habitatfunktion für Zauneidechsen vor. Im Hinblick auf die Nichtberücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 636 <i>Photovoltaikanlage Schneckenberg</i> der Stadt Offenbach im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, hatte ich mit Stellungnahme vom 23.07.2015 auf Diskrepanzen in der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 618B zu Aussagen in dem Bebauungsplan Nr. 636 hingewiesen.</p> <p>Die aktuell im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgelegten Planunterlagen wurden hierzu fachlich geändert und ergänzt. Weitere Anregungen sind hierzu nicht vorzubringen.</p> <p>Fläche 6: Mainuferradweg (Gemarkung Offenbach, Flur 3, Flurstücke 542/1, 688/2 und 687/7)</p> <p>Keine Anregungen</p> <p>Gemäß § 3 (2) BauGB bitte ich abschließend um Mitteilung des endgültigen Abwägungsergebnisses.</p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
042 IHK Offenbach am Main	12.11.2015	<p>Danke für die Aufnahme unserer Anmerkung aus der frühzeitigen Beteiligung bzgl. des Lärmschutzes. Wir begrüßen den von Ihnen vorgebrachten Abwägungsvorschlag und die neue Formulierung in der Begründung des Bebauungsplans.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen von unserer Seite keine Bedenken, sofern sichergestellt ist, dass der Lärmschutz durch die bestehenden Lärmschutzwände in Kombination mit den passiven Lärmschutzmaßnahmen, langfristig auch bei verstärktem Straßen- und Bahnverkehrsaufkommen, ausreicht. Hierbei denken wir insbesondere an die potentielle Entwicklung von rd. 13 ha Gewerbefläche auf dem westlich gelegenen MAN-Gelände (Süd), wie im aktuellen Entwurf zum Masterplan Offenbach vorgesehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan wurden die in der Umgebung des Plangebiets liegenden Gewerbeflächen untersucht. Dabei wurde auch die genannte, im Entwurf zum Masterplan enthaltene rd. 13 ha große Gewerbefläche auf dem westlich gelegenen MAN-Gelände (Süd) berücksichtigt, die vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 564 für das Gebiet zwischen Lämmerspieler Weg, Bundesbahngelände und Rotdornweg liegt. Die durch die Festsetzungen in dem Industriegebiet möglichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden in der Konzeption der Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen des Schallschutzgutachtens zum Bebauungsplan wurden zum einen die Straßenverkehrsemissionen der relevanten Straßenabschnitte in der Umgebung des Plangebiets mit aktuellen, durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastungen dargestellt. Zum anderen wurde die zukünftig mögliche Werkverkehrsbelastung von und zum MAN-Gelände (Süd) über den Bereich der Ulmenstraße in einem früher erstellten Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 618 B für das gesamte Gewerbegebiet prognostiziert und im vorliegenden Gutachten entsprechend berücksichtigt. Für die Emissionen des Schienenverkehrs wurden Prognosen für das Jahr 2025 zugrunde gelegt. Somit sind die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen geeignet, mittel- bis langfristig den möglichen Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen ausreichend entgegenzuwirken.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Wassereinsparungen erfolgen soll. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist entsprechend den Vorgaben der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung Hessen“ (Erlass vom 30. Juli 2014) zu erbringen. In dieser heißt es: „Es ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist.“ Der Nachweis ist in diesem Fall anhand der tatsächlichen Abnahmemengen und der auf Grundlage der bestehenden Wasserrechte zugesicherten Liefermenge zu führen. Die Aussage „Der ZWO kann nach eigene Angaben auf Grundlage seiner langjährigen genehmigten Wasserrechte die für das genannte Baugebiet prognostizierte Trinkwassermenge liefern.“ ist bitte mit Zahlen zu belegen. Der Verweis auf eine Broschüre von 1996 ist nicht ausreichend.</p> <p>Hinsichtlich der sehr hohen Grundwasserstände ist im Textteil des Bebauungsplans ein Hinweis inklusive der Empfehlung der erforderlichen baulichen Vorkehrungen enthalten. Die Kennzeichnung der Flächen gemäß §9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Gebiete ist nicht erfolgt. In der Abwägung sind die Gründe hierfür angeführt. Ich vertrete dennoch den Standpunkt (entsprechend der o.g. Arbeitshilfe), dass die</p>	<p>ZWO die Stadt Offenbach mit Trinkwasser. Die an die Stadt abgegebenen Mengen betragen in den letzten 5 Jahren:</p> <p>2010: 6.198.785 m³ 2011: 6.040.867 m³ 2012: 6.219.287 m³ 2013: 6.372.042 m³ 2014: 6.427.177 m³</p> <p>Die gesamte Trinkwasserabgabe des ZWO betrug in diesen Jahren:</p> <p>2010: 18.1 Mio. m³ 2011: 18.2 Mio. m³ 2012: 18.2 Mio. m³ 2013: 18.5 Mio. m³ 2014: 18.3 Mio. m³</p> <p>Diese Mengen werden durch die für einen Zeitraum von 30 Jahren erteilten Wasserrechte in Höhe von 19,91 Mio. m³ und die vertraglich abgesicherten 1,0 Mio. m³ Fremdbezug abgedeckt.</p> <p>Bei der Erteilung der Wasserrechte für den ZWO wurden die langfristigen Bedarfsprognosen unter anderen auf der Basis der Bevölkerungsentwicklung einbezogen.</p> <p>Betrachtet man das Schwankungsdelta der tatsächlichen Abnahmemengen zwischen 2010 und 2014, so wird deutlich, dass der in Rede stehende zusätzliche Wasserbedarf in Höhe von rund 23.000 m³ / a geleistet werden kann.</p> <p>Es kann demnach abgeleitet werden, dass, selbst unter Berücksichtigung von witterungsbedingten jährlichen Schwankungen der Abgabemengen, die prognostizierten benötigten Mehrmengen in der vorliegenden Bebauungsplanung abgedeckt werden können.“[...]“</p> <p><u>Die Planzeichnung wird, wie folgt ergänzt (Textfeld):</u> „Kennzeichnung als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Der Geltungsbereich des Plangebiets wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Im gekennzeichneten Bereich ist mit</p>			
						X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Kennzeichnung vorzunehmen ist, da der §9 Abs. 5 BauGB zutreffen ist. Bitte kennzeichnen Sie die Flächen. In der Abwägung wird die Empfehlung der baulichen Vorkehrungen als ausreichend erachtet. Zielführend ist die Festsetzung der notwendigen baulichen Vorkehrungen, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist. Es handelt sich nach der Arbeitshilfe um ein kritisches Gebiet (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 m), bei dem bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden sollte. Die daraus folgenden Ergebnisse sind in die notwendigen baulichen Vorkehrungen einzubeziehen.</p>	<p><i>stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf Punkt C der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.“</i> Auf eine zeichnerische Darstellung entlang der Geltungsbereichsgrenze wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet.</p> <p><u>In den Textfestsetzungen wird der Punkt C. „Kennzeichnung“, wie folgt, neu eingefügt:</u> <i>„Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: hohe Grundwasserstände (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)</i> <i>Im gesamten Geltungsbereich ist mit hohen Grundwasserflurabständen zwischen 0 und 3 m zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Geltungsbereich mit Nutzungseinschränkungen oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Daher wird empfohlen, auf Keller und sonstige Geschossebenen unterhalb der Geländeoberfläche zu verzichten bzw. solche Gebäudeteile mittels geeigneter baulicher Vorkehrungen technisch so auszuführen, dass ein ausreichender Schutz vor Vernässung durch Grundwasser gewährleistet wird (z.B. Ausführung von Kellern als druckwasserhaltende Wanne bei Anschneiden des Grundwasserhorizontes). Zusätzliche Aufwendungen für solcherlei Maßnahmen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in einem vernässungsgefährdeten Gebiet bauliche Anlagen ohne entsprechende Schutzvorkehrungen errichtet, kann bei auftretenden Schäden keine Entschädigungsansprüche geltend machen“.</i> Die nachfolgenden Gliederungspunkte verschieben sich entsprechend. Der Hinweis D 1.2 wird entsprechend gekürzt.</p> <p><u>Punkt III 7.4 der Begründung wird, wie folgt, ergänzt:</u> <i>„Aufgrund der angetroffenen Grundwasserstände wurde eine hydrogeologische Untersuchung von Dr. Hug Geoconsult GmbH aus Oberursel (Stand: 01.</i></p>			X
						X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>Dezember 2015) durchgeführt. Diese ergab, dass anhand der bisher verfügbaren Messungen davon auszugehen ist, dass insbesondere im östlichen Teil des Geltungsbereichs Grundwasserflurabstände von < 3 m vorliegen. Im westlichen Teil des Plangebiets können, u. a. auch infolge des in Richtung Westen leicht ansteigenden Geländes und der abfallenden Oberkante der Tertiärtonne, in Zeiten mit niedrigen Grundwasserständen temporär auch Grundwasserflurabstände > 3 m auftreten. Eine Auswertung der Grundwassermessstellen im Bereich des Plangebiets korreliert mit diesen Ergebnissen. Auch die Auswertung der Grundwasserkarten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergibt in Zeiten hohen Grundwassers verbreitet Grundwasserflurabstände von < 2,5 m. Aufgrund der damit erwiesenen Grundwasserstände zwischen 0 und 3 m wird gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung in Hessen (Erlass vom 30. Juli 2014) vorsorglich eine Kennzeichnung des Gebiets gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, vorgenommen.“</p> <p><u>Punkt III 10 der Begründung wird, wie folgt, neu eingefügt:</u></p> <p>„Die hydrogeologische Untersuchung des Plangebiets ergab, dass anhand der bisher verfügbaren Messungen davon auszugehen ist, dass im Geltungsbereich teilweise Grundwasserflurabstände von < 3 m vorliegen. Eine Auswertung der Grundwassermessstellen im Bereich des Plangebiets korreliert mit diesen Ergebnissen. Auch die Auswertung der Grundwasserkarten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergibt in Zeiten hohen Grundwassers verbreitet Grundwasserflurabstände von < 2,5 m. Laut der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung sind Gebiete mit Grundwasserflurabständen zwischen 0 und 3 m als kritische Gebiete zu sehen. Der</p>			X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Stellungnahme vom 21.07.2015: <u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u> Hinweise Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu ausreichende Aussagen zu treffen. 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. Zu dem</p>	<p>entsprechenden Empfehlung der Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ (Erlass vom 30. Juli 2014) folgend, wird der gesamte Geltungsbereich als vernässungsgefährdetes Gebiet und damit gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Im Rahmen der Umsetzung der Bebauung können niedrige Grundwasserflurabstände angetroffen werden, die bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Aufgrund dessen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr gegebenenfalls eigenverantwortlich entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserandrang bei Neubauten zu treffen hat und für evtl. Vernässungsschäden an den Bauwerken selbst haftet. Zusätzliche Aufwendungen für bauliche Vorkehrungen sind entschädigungslos durch den Bauherrn selbst zu tragen.“ Die nachfolgenden Gliederungspunkte verschieben sich entsprechend.</p> <p><u>Außerdem werden im Umweltbericht in den Punkten IV 6.2, IV 7.1, IV 7.3 sowie IV 8.2 entsprechende Ergänzungen vorgenommen.</u></p> <p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen der Auswertung zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt.</p> <p>Die gesicherte Wasserversorgung des geplanten Baugebietes wurde vom für die Wasserversorgung zuständigen Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) bestätigt und Punkt III 6.3.1 der Begründung zum Entwurf entsprechend ergänzt. Auf die Ausführungen zur Stellungnahme des RP aus der Offenlage zum gleichen Aspekt (siehe oben) wird verwiesen.</p>			X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Bebauungsplanentwurf in vorgelegter Form kann ich aus Sicht der Wasserrwirtschaft und des Grundwasserschutzes keine abschließende Stellungnahme abgeben, da der Entwurf zu unvollständig ist. Auf Seite 17 der Begründung wird auf die Wasserbedarfsdeckung eingegangen. Irrelevant für den aktuellen Nachweis ist dabei, ob in der Vergangenheit Einsparungen im Verbrauch erzielt wurden, sondern es ist einzig ausschlaggebend, ob der in Zukunft notwendige zusätzliche Bedarf durch die aktuellen Wasserrechte des ZWO abgedeckt wird oder nicht. Dies ist durch Zahlen zu belegen, wobei zu berücksichtigen ist, aus welchen Wasserwerke(n) das neue Wohngebiet versorgt werden soll und ob diese bestimmten Förderrestriktionen unterliegen wie beispielsweise der Einhaltung von Grenzgrundwasserständen. Gegebenenfalls ist nachzuweisen, wie der verbleibende Bedarf dauerhaft gedeckt werden kann (z.B. Neuerschließung von Grundwasservorkommen, Zusätzlicher Fremdbezug durch einen anderen Wasserversorger). Dabei sind bloße Absichtserklärungen, wie der zusätzliche Wasserbedarf zukünftig gedeckt werden soll, nicht ausreichend. Vielmehr müssen sie realisiert sein oder sich in der Realisierung befinden.</i></p> <p><i>Auf Seite 18 der Begründung steht: „Im Gutachten wird jedoch bereits darauf hingewiesen, dass es zu einem Anstieg des Grundwasserspiegels bis ca. 1 m unter Geländeoberkante kommen kann.“ Außerdem finden sich in der Anlage 2 der Umwelttechnischen Untersuchungen des Büro Dr. Hug Geoconsult GmbH viele Bohrprofile mit sehr geringen Grundwasserabständen. Der geringste Wert wird mit 1,20 m an der BS 2 erreicht. Diese Angaben sind nicht ausreichend. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes auf das Umweltmerkmal Grundwasser, insbesondere den Aspekt Grundwasserflurabstände angemessen einzugehen. Im Zuge der Erstellung der Bebauungspläne sind die Grundwasserverhältnisse, also die minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, zu untersuchen. Es sind jeweils</i></p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten. Gegebenenfalls ist ein hydrogeologisches Gutachten für das geplante Gebiet zu erstellen. Liegen z.B. die Grundwasserflurabstände zwischen 0 - 3,00 m, muss die Fläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet werden.</p> <p>Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z.B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets der Brunnen für die Stadt Mühlheim (StAnz.48/85 S.2181). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.</p> <p>Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist die Nutzung von Erdwärme nicht zulässig (siehe auch S. 11 Textliche Festsetzungen). Auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung („Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“) des hessischen Umweltministeriums vom Juli 2014 wird verwiesen.“</p> <p><u>Bodenschutz Ost</u> Hinweise (Verdachtsflächen, nachsorgender Bodenschutz sowie vorsorgender Bodenschutz) Meine Stellungnahme vom 21. Juli 2015, BLP-Nr. 618 B ist weiterhin gültig.</p> <p>Stellungnahme vom 21. Juli 2015: <u>„Hinweise (Verdachtsflächen, nachsorgender Bodenschutz)“</u> Aufgrund des Betriebs eines Schrotthandels und Abbruchunternehmens auf dem Grundstück Flur 14, Flurstück 19/15 (ehemals Anemonenpfad 4) sowie möglicherweise weiteren, nicht registrierten Betrieben</p>	<p>Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung werden durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt. Die Untere Wasserbehörde wurde im Rahmen des Verfahrens ebenfalls beteiligt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden im Rahmen der Auswertung zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt. Die Textfestsetzungen des Entwurfs wurden entsprechend um Punkt D 1.6 Bodenverbesserung ergänzt.</p> <p>Auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Energie und Klimaschutz (s. städtische Ämter lfd. Nr. 074) zum selben Aspekt wird verwiesen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>ist damit zu rechnen, dass in Teilbereichen des Planungsgebietes Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Daher hatte ich in meiner Stellungnahme vom 18. November 2014 im Rahmen des Scopingverfahrens gefordert, dass „der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen hat und empfohlen, eine Historische Erkundung sowie ggf. weitere Untersuchungen durchzuführen. Mit Schreiben der Dr. Hug Geoconsult GmbH vom 11. November 2014 wurde ein entsprechendes Untersuchungskonzept vorgeschlagen; meine Stellungnahme hierzu erfolgte am 12. Januar 2015. Die als Anlage zum Bebauungsplan eingereichte Historische Recherche (Dr. Hug Geoconsult GmbH, 18. Mai 2015) ergab für drei Grundstücke im Plangebiet eine umweltrelevante Nutzungshistorie. Neben dem bereits erwähnten Schrotthandel und Abbruchunternehmen im Anemonenpfad 4 wird eine nicht genehmigte Kfz-Reparaturwerkstatt in der Kirschenallee 2 sowie eventuell eine Lederwarenfabrik in der Kirschenallee 14-16 erwähnt. Eine Untersuchung der genannten drei Flächen mittels insgesamt 17 Rammkernsondierungen bis in den gewachsenen Boden hinein ergab keine signifikant erhöhten Schadstoffgehalte im Boden und in der Bodenluft. Zusätzlich durchgeführte oberflächennahe Bodenuntersuchungen mittels Mischproben (0 - 0,35 m u. Gelände) in Bereichen mit geplanter sensibler Nutzung ergaben ebenfalls keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für das Nutzungsszenario Kinderspielfläche. Es wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt, jedoch wurden in allen untersuchten Bereichen Fremdbeimengungen (Bauschutt, Kunststoff, Kabelreste etc.) vorgefunden. Bereiche, für die keine Vornutzung bekannt ist und für die keine sensible Nutzung geplant ist, wurden nicht untersucht. Aufgrund fehlender Verdachtsmomente wurde auch keine Grundwasseruntersuchung durchgeführt.</i></p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Der Gutachter empfiehlt, Freiflächen, in denen Auffüllungen im Untergrund verbleiben, mit einer mindestens 0,35 m mächtigen Schicht unbelasteten Bodens abzudecken oder alternativ einen Bodenaustausch durchzuführen. Bei einem Anbau von tiefer wurzelnden Nutzpflanzen solle eine Einzelfallprüfung durchgeführt werden. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist eine Abdeckung mit einer 0,35 m mächtigen Schicht unbelasteten Bodens als Sicherungsmaßnahme für den Pfad Boden - Mensch geeignet. Aufgrund der bei den Bodenuntersuchungen angetroffenen Fremdbestandteile (Bauschutt, Abfall) ist die genannte Mächtigkeit jedoch nicht ausreichend für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Es gilt: Sofern im Bereich von unversiegelten Freiflächen keine Veränderungen erfolgen, ist für die unbedenkliche Nutzung als Wohnflächen i. S. d. BBodSchV über flächenintegrierte Mischproben nachzuweisen, dass die oberste Bodenschicht in einer Tiefe von 0 - 35 cm die Prüfwerte der BBodSchV für die jeweilige Nutzung einhält. Bei einem geplantem Bodenaustausch oder Mehrauftrag durch Fremdboden muss eine ggf. verbleibende schadstoffbelastete Auffüllung mit einer unbelasteten Oberbodenschicht (durchwurzelbare Bodenschicht) abgedeckt oder ausgetauscht werden. Der Fremdboden hat die Vorsorgewerte der BBodSchV einzuhalten. Zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Mächtigkeiten gemäß HLUG Handbuch Altlasten, Bd. 6, Teil 1 (bzw. der LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV vom 11.09.2002) einzuhalten. Dabei hängt die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht von der einzubringenden Bodenart ab (50 cm bei Grobsand, 80 cm bei tonigem Sand und 100 cm bei Schluff-, Lehm- und Tonböden). Da bei der Durchführung der Baumaßnahmen und der Gestaltung der Außenanlagen die Gefahr besteht, dass sich die Mächtigkeit durch Abtrag und Umlagerung verringert, empfehle ich, eine ausreichende Sicherheit beim Materialauftrag einzukalkulieren. (Anmerkung: Sollte von einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht abgesehen werden, muss der Anbau von tiefer</i></p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>wurzelnden Nutzpflanzen möglicherweise generell untersagt werden. Die im Bodengutachten vorgeschlagene Einzelfallprüfung für den Anbau tiefer wurzelnder Nutzpflanzen ist m.E. nach der Veräußerung der Bauflächen problematisch).</p> <p>Werden bei der weiteren Planung und bei Bodeneingriffen im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass spätere Baugenehmigungen bzw. wasserrechtliche Zulassungen weitere Nebenbestimmungen und Auflagen enthalten können, z.B. die fachtechnische Begleitung und Dokumentation von Erdarbeiten, zusätzliche chemische Analysen bei bauzeitlichen Wasserhaltungen usw. Hierfür sowie für die Entsorgung des Erdaushubs ist mit erhöhten Kosten zu rechnen.</p> <p><u>Hinweise (Vorsorgender Bodenschutz)</u> Der vorgesehene Bebauungsplan „BLP Nr. 618 B „Waldheim-Süd, Nördlicher Teil“ in Offenbach am Main sieht die Umwandlung einer Brachfläche zu einer Wohnbaufläche vor. Die für die Planung vorgesehene Fläche wurde bereits durch ein Wohngebiet und Kleingärten vorgenutzt. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen bereits durch die Vornutzung sowie durch die Rückbauarbeiten verloren gegangen sind, so dass sich die Situation durch die geplante Wohnbebauung nicht mehr wesentlich verschlechtert. Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG - gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit §1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor: Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen</p>	<p>Zum Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen ist bereits in Punkt D 1.7 Bodenschutz der Textfestsetzungen des Entwurfs ein Hinweis enthalten.</p> <p>Die Hinweise wurden im Rahmen der Auswertung zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt. Die Punkte III 7.4 und IV 7.3.6 der Begründung des Entwurfs wurden entsprechend ergänzt bzw. geändert. Weitergehender Anpassungsbedarf ergibt sich nicht.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.</i></p> <p><u>Hinweise (Verdachtsflächen auf geplanten Ausgleichsflächen)</u> Die Prüfung der geplanten Ausgleichflächen hinsichtlich Erträge in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, in der Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, ergab: Fläche 1 – Hainbachaue (Flur 34, Flst. 2/6): Kein Eintrag in der Altflächendatei. Fläche 2 – Am Mülheimer Weg (Flur 8, Flst. 31 u. Flur 10, Flst. 26: Kein Eintrag in der Altflächendatei. Fläche 3 – An der Obermühle (Flur 21, Flst. 10 u. 11 sowie Flur 22, Flst 26, 119 u. 120): Kein Eintrag in der Altflächendatei. Fläche 4 – Der Lohwald (Flur 15, Flst. 9/9 tlw.): Kein Eintrag in der Altflächendatei. Fläche 5: Deponie Grix (Flur 15, Flst. 2/5, 12/2 u. 14/6). Für das Flurstück 2/5 ist in der Altflächendatei die Altablagerung 413.000.043-000.048 mit dem Status „Sanierung (Sicherung) abgeschlossen“ eingetragen. Die Altablagerung wurde mittels Oberflächenabdichtung gesichert und befindet sich in der Nachsorge. In der Begründung zum Bebauungsplan 618 B (Stand: Oktober 2015) ist angegeben, dass als Ausgleichsmaßnahme in einem Randbereich der Deponie Grix ein Magerrasen als Habitat für Eidechsen entwickelt werden soll. Gemäß Begründung sind die Herrichtungsmaßnahmen mittlerweile abgeschlossen,</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Zu der geplanten Maßnahme ist bereits eine Vorabstimmung mit einem Beauftragten der Stadt Offenbach (OPG, Hr. Krähling) erfolgt. Laut dieser Vorabstimmung (Telefonat Bodenschutz-/Altlastenbehörde mit der OPG vom 14. Januar 2015) sollten hierzu noch erläuternde Unterlagen vorgelegt werden, da zumindest eine (ggf. formlose) Zustimmung der Bodenschutzbehörde für die Maßnahme erforderlich ist. Die entsprechenden Unterlagen sind daher der Bodenschutzbehörde noch baldmöglichst vorzulegen, damit abschließend über die Zulässigkeit des bereits durchgeführten Ausgleichs entschieden werden kann. Fläche 2 – Mainuferradweg (Flur 3, Flst. 542/1, 688/2 u. 687/7 tlw.): Kein Eintrag in Altflächendatei.</p> <p><u>Kommunales Abwasser</u> Zur Abwasserbeseitigung des geplanten Baugebietes nehme ich wie folgt Stellung: Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme vom 21. Juli 2015 kann einer Entwässerung im Mischsystem nur zugestimmt werden, wenn eine Niederschlagswasserversickerung oder -ableitung in einen Vorfluter nicht möglich ist. Unter Pkt. 6.3.6 wird die Entwässerung des geplanten Baugebietes im Mischsystem vorgesehen. Dies wird damit begründet, dass mit dem Kuhmühlgraben der nächste Vorfluter rund 700 m vom Baugebiet entfernt ist. Somit ist nach Aussage des Eigenbetriebes Stadt Offenbach (ESO) eine direkte Ableitung von Niederschlagswasser nicht wirtschaftlich darstellbar, da zudem eine Bahnstraße zu queren wäre. Des Weiteren wird die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluter (Kuhmühlgraben) als nicht ausreichend eingeschätzt. Hiermit bin ich einverstanden. In der Begründung mit Umweltbericht wird unter Pkt. 6.3.5 ausgeführt, dass wegen des relativ undurchlässigen Bodens, des hohen Grundwasserstandes und der Lage in der Zone IIIA eines Trinkwasserschutzgebietes keine Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser von den Dachflächen getroffen werden. Hiermit bin ich einverstanden.</p>	<p>Die in Rede stehenden erläuternden Unterlagen sind dem Regierungspräsidium mittlerweile zugegangen. Mit E-Mail vom 26.11.2015 ist der Erhalt bestätigt und die Anhörung gemäß § 28 HVwVfG durchgeführt worden. Die Zustimmung der Bodenschutzbehörde zur Durchführung der Maßnahmen ist mit Schreiben vom 28.12.2015 an den Magistrat der Stadt Offenbach erteilt (Eingang 30.12.2015).</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)</u> Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verweise ich auf meine nachfolgend dargestellte Stellungnahme, BLP 104/15 vom 21. Juli 2015, die unverändert weiter gilt: Gegen die geplante Ausweisung von schutzbedürftiger Bebauung, allgemeines Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 B bestehen von Seiten des Lärmschutzes erhebliche Bedenken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 B „Waldheim Süd, nördlicher Teil“ umfasst die Flächen zwischen der Bahnstrecke im Norden, der Ulmenstraße im Westen und der Gemarkungsgrenze im Osten. Im Süden wird der Bebauungsplan durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 A „Waldheim Süd, südlicher Teil“ begrenzt. Wie bereits in meinen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 618 A geäußert, führen auch hier die beabsichtigten Planungen, zu einer Konfliktsituation (eingeschränkte Wohn- und Lebensqualität) des Plangebietes durch die erheblichen Schienen- und Straßenverkehrslärmimmissionen. Mit den Planunterlagen wurde zur Beurteilung der Schallimmissionssituation im Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung der FIRU GfI-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Bericht- Nr.: P14-190/2, vom 12. Mai 2015, vorgelegt. Wie sowohl aus der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung als auch der Begründung des Bebauungsplans hervorgeht, ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht nur während der Tageszeit, bis zu 10 dB(A) sondern auch während der Nachtzeit, bis zu 20 dB(A), erheblich überschritten werden. Eine Überschreitung des Beurteilungspegels/ Orientierungswertes um 3 dB(A) bedeutet bereits eine Verdopplung der Lärmimmissionen. Ein ungestörter Schlaf ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern, bereits ab einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A), wie auch in der DIN 18005 angegeben, nicht mehr möglich. Der Gutachter hält Maßnahmen zum Schallschutz für erforderlich und schlägt die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vor. Die vorgeschlagenen passiven Maßnahmen bringen nicht den notwendigen Schallschutz bzw. tragen zu erheblichen Abstrichen hinsichtlich der Wohn-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits zu der gleichlautenden Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung erläutert, sind Maßnahmen des aktiven Schallschutzes vorgesehen bzw. bereits realisiert und in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Als Maßnahme des vorrangigen aktiven Schallschutzes ist zunächst eine Wall-Wand-Kombination entlang der Bahnstrecke nördlich des Geltungsbereichs auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 618A errichtet. Weiterhin existiert eine Lärmschutzwand entlang der Ulmenstraße im Westen. Diese basiert ebenfalls auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplans Nr. 618A. Die Schutzwirkungen dieser aktiven Lärmschutzmaßnahmen kommen der nun geplanten Bebauung zugute.</p> <p>Die dargelegten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 beziehen sich auf eine freie Schallausbreitung ohne Bebauung im Plangebiet. Durch die Abschirmwirkung der geplanten Bebauung gegenüber den Verkehrslärmeinwirkungen der Ulmenstraße sowie der Bahnstrecke werden die Orientierungswerte in den zu Wohnzwecken vorgesehenen Gebäuden im Erdgeschoss am überwiegenden Teil der Fassaden eingehalten. Lediglich an den der Ulmenstraße zugewandten Fassaden sowie an den der Bahnstrecke zugewandten Nordfassaden ist in allen Geschossen am Tag mit Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten trotz aktiver Lärmschutzmaßnahmen zu rechnen. Die geplanten Wohngebäude verfügen über mindestens eine ruhige Fassade, an der die Orientierungswerte unterschritten werden. Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 soll, wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen, ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen geschaffen und planungsrechtlich abgesichert werden. Dies erfolgt hier mittels passiver Schallschutzmaßnahmen durch eine solche Dimensionierung der Schalldämmung der</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern, eingeschränkter Aufenthalt im Freien) bei. Aus hiesiger Sicht sind aktive Schallschutzmaßnahmen vorrangig vor den passiven Maßnahmen umzusetzen. Daher bitte ich Sie, die Planung zu überdenken bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen untersuchen zu lassen.</p> <p><u>Immissionsschutz (Land-Use Planning West)</u> <u>Immissionsschutz (Land-Use Planning Ost)</u> Allgemein: Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt gebeten.</p> <p><u>Bergaufsicht</u> Mit Schreiben vom 21. Juli 2015 hat die Bergaufsicht zuletzt zum o.g. Vorhaben Stellung genommen. Da sich seitdem keine neuen Erkenntnisse oder Sachverhalte bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, gilt diese Stellungnahme weiterhin.</p> <p><u>Stellungnahme vom 21. Juli bzw. 22. Januar 2015:</u> <i>„Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLUG. Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: Vorliegende und genehmigte Betriebspläne. Hinsichtlich des Altbergbaus: Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des</i></p>	<p>Außenbauteile von geplanten lärmempfindlichen Räumen, dass (bei geschlossenen Fenstern) verträgliche Innenpegel sichergestellt werden. Ergänzend und zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Schallpegeländerungen von 10 dB(A) und nicht 3 dB(A) näherungsweise als Verdoppelung bzw. Halbierung der Lautstärke empfunden werden (vgl. Hoffmann/von Lüpke/Maue: 0 Dezibel + 0 Dezibel = 3 Dezibel - Einführung in die Grundbegriffe und die quantitative Erfassung des Lärms, 8. Aufl. Berlin 2003; S. 92). Auf Grundlage der gleichlautenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Begründung des Entwurfs Erläuterungen zu den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden aktiven Schallschutzmaßnahmen ergänzt.</p> <p>Das Regierungspräsidium erhält nach Verfahrensabschluss eine Ausfertigung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Bergechtsamts- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p>Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.“</p> <p>Aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes werden Sie gebeten, meine Stellungnahme vom 22. Januar 2015 in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p> <p><u>Stellungnahme vom 22.1.2015:</u> <i>„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden im Rahmen der Auswertung zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt. Der Punkt D 1.8 Kampfmittel der Textfestsetzungen des Entwurfs wurde neu eingefügt bzw. ergänzt. Weitergehender Anpassungsbedarf ergibt sich nicht.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>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. 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.</p> <p>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 (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin,</p>	<p>Die beiden im Geltungsbereich liegenden Verdachtspunkte wurden im Rahmen der Erstellung der Lärmschutzwand freigemessen. Für die Verdachtsfläche im Plangebiet gilt, dass für die öffentlichen Erschließungsflächen die Freimessung im Zuge der Erschließungsarbeiten erfolgt und die privaten Bauflächen im Zuge der jeweiligen privaten Baumaßnahmen überprüft werden. Mit den jeweiligen Bauherren wird privatrechtlich geregelt, dass die Kosten für die Messung vom Gesamtprojekt Entwicklung, Erschließung und Vermarktung „Waldheim-Süd; nördlicher Teil“ getragen werden.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst - weiterhin auf eigene Kosten übernehmen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.“</i></p>				

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 001 Amprion GmbH
- 002 Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- 031 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
- 032 Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
- 036 Hessischer Rundfunk
- 037 Hessisches Baumanagement
- 051 Landessportbund Hessen e.V.
- 082 Main.Arbeit. Kommunales Jobcenter Offenbach
- 099 Polizeipräsidium Südosthessen, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle
- 101 Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main
- 106 SOH Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
- 107 TenneT TSO GmbH

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

- 110 Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg

Ohne Rückmeldung:

- 004 Ausländerbeirat
- 006 Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
- 007 Bund für Umwelt und Naturschutz
- 008 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- 009 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 013 Deutsche Post real estate germany GmbH
- 015 Deutscher Wetterdienst
- 016 Deutsches Rotes Kreuz
- 019 Eigenbetrieb Stadt Offenbach a. M. (ESO)
- 020 Eisenbahnbundesamt
- 026 Finanzamt Offenbach-Stadt
- 029 Gas-Union GmbH
- 035 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- 038 Hessisches Immobilienmanagement, Niederlassung Offenbach
- 039 Hessisches Landeskriminalamt
- 047 Kreisausschuss des Kreises Offenbach
- 049 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- 050 Landesjagdverband Hessen e.V.
- 092 NABU Naturschutzbund Deutschland e.V., Landesverband Hessen
- 093 Nahverkehr in Offenbach GmbH
- 095 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
- 097 Oberfinanzdirektion Frankfurt, Landesvermögens- und Bauabteilung
- 098 Offenbacher Verkehrsbetriebe
- 102 Rhein-Main Verkehrsverbund
- 103 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen e.V.
- 104 Staatliche Technische Überwachung Hessen (TÜH)
- 105 Staatliches Schulamt für die Stadt Offenbach am Main
- 108 Verband Hessischer Fischer e.V.
- 109 Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Rhein-Main
- 111 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
059 Amt 50 Sozialamt Fachstelle für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen	02.11.2015	<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 12.10.2015 verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 14.07.2015</p> <p>Stellungnahme vom 14.07.2015 <i>„Aus unserer Sicht, Kommunale Altenplanerin und Kommunaler Behindertenbeauftragte, ist uns bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 15.06.2015 besonders wichtig, dass §43 Abs.2 HBO als auch §46 HBO konsequent berücksichtigt werden. Für mobilitätseingeschränkte Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, gibt es bisher nur ein sehr geringes Angebot an Wohnungen, viele müssen in Wohnungen leben, die nur sehr begrenzt Ihren Bedürfnissen entsprechen. Derzeit wird bereits in den Medien deutlich der Mangel an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen thematisiert. Die Pestel-Studie hat für Offenbach für die kommenden Jahre rd. 3000 fehlende barrierefreie Wohnungen für Ältere errechnet (OP 04.07.2013). Die Anforderungen der Barrierefreiheit bieten auch insbesondere für junge Familien mit Kleinkindern sehr gute Bedingungen. Abschließend möchten wir noch daraufhin weisen, dass nach in Kraft treten der UN-Behindertenrechtskonvention es Aufgabe der öffentlichen Hand ist, die Chancengleichheit behinderter Menschen zu fördern und ein Umfeld zu schaffen, das eine inklusive Gesellschaft ermöglicht.“</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan lässt barrierefreie und barrierearme Gebäude und Wohnungen zu. Öffentlich-rechtliche Vorschriften, wie die der Hessischen Bauordnung (HBO), sind grundsätzlich zu beachten. Die Einhaltung ist auf Ebene der Baugenehmigung zu klären.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
074 Amt 33 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz	19.11.2015	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Unsere im Rahmen der TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf eingebrachten Anregungen und Bedenken wurden weitestgehend in der hier vorliegenden Entwurfsfassung berücksichtigt.</p> <p>Die Anpassung in den Maßnahmenbeschreibungen und Zielformulierungen der Ausgleichsflächen sowie deren Übernahme in die textlichen Festsetzungen werden daher von der Unteren Naturschutzbehörde unterstützt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Folgende Korrekturen sind aus unserer Sicht jedoch noch erforderlich:</p> <p>Ausgleichsmaßnahme Nr. 3 <i>An der Obermühle</i>: Bei der Maßnahmenbeschreibung zu dieser Ausgleichsfläche ist ein redaktioneller Fehler unterlaufen: Ausweitungen des Ufers sind am linken, nordwestlichen (nicht nordöstlichen) Ufer vorzunehmen. (Korrektur erforderlich jeweils in den Textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht.)</p> <p>Unsere Stellungnahme zur <i>Ausgleichsfläche Nr. 5 Deponie Grix</i> wurde dahingehend missverstanden, als nun in der Planzeichnung die Habitatflächen für die Zauneidechse auf dem Deponiekörper (Teilfläche B und C) gar nicht mehr dargestellt werden. Unsere Stellungnahme zielte jedoch lediglich darauf ab, dass diese Teilflächen nicht Bestandteil des naturschutzfachlichen Ausgleichs gem. Eingriffsregelung sind und daher nicht in die Biotopwertbilanzierung eingehen dürfen. Die Teilflächen auf dem Deponiehügel sind jedoch in ihrer Funktion als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme planerisch zu sichern und daher in der Planzeichnung darzustellen, ggf. mit einer abweichenden Liniensignatur.</p>	<p><u>Punkt A 9.3 der Textfestsetzungen wird, wie folgt, redaktionell geändert:</u> [...] Maßnahmen: Entfernung der Sohl- und Uferbefestigung der Bieber, naturnahe Gestaltung des nordwestlichen Ufers durch Aufweitungen u.ä., Förderung der Eigenentwicklung des südwestlichen Ufers durch Sedimenteinträge, Entnahme nicht standort-heimischer Bäume (Hybridpappeln), Ansaat der Uferböschungen mit Feuchtstaudenfluren [...] (Tabelle, Zeile 9).</p> <p><u>Punkt IV 8.7 des Umweltberichts wird, wie folgt, redaktionell geändert:</u> Maßnahmen: [...] Das linke (nordwestliche) Ufer der Bieber ist durch Aufweitungen, Kolke, Bermen und Totholz naturnah zu gestalten, am rechten Ufer sind punktuell Sedimenteinträge (Unterbodenaushub) mit dem Ziel vorzunehmen, die Eigenentwicklung der Bieber nach Nordosten zu fördern. [...]</p> <p>In der Planzeichnung wurden grundsätzlich nur die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen dargestellt. Die Flächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich (CEF-Maßnahmen Neuntöter und Zauneidechse) werden in den Textfestsetzungen Punkt A 9.1 und A 9.2 gesichert und in der Begründung (Kap. III 8.13) sowie im Umweltbericht (Kap. IV 8.1) näher bezeichnet und textlich beschrieben. Diese Erläuterungen erfolgen auf Grundlage der entsprechenden gutachterlichen Ausarbeitungen. Wie in der Begründung erläutert, werden die Flächen über vertragliche Regelungen gesichert. Da die Teilflächen B und C der Ausgleichsflächen Nr. 5 Deponie Grix lediglich dem artenschutzrechtlichen Ausgleich dienen, wurden sie der Ordnung halber aus der Listung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen in der Planzeichnung entfernt.</p>		X	X

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Bei dem gutachterlichen Dokument „Anlage von Habitaten für Zauneidechsen...“ vom 24.08.2015 fehlen die Kartenanlagen Nr. 1, 2a und 2b!</p> <p>Im Umweltbericht wird zur Ausgleichsmaßnahme Nr. 2 Am Mühlheimer Weg auf Seite 103 unterstellt „dass die Vorbereitung der Fläche vom Verursacher“ [d.h. der Landwirt, der die Fläche vermutlich umgebrochen hat] „zu tragen ist“. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die ordnungs- und ggf. auch privatrechtliche Einklagung der Wiederherstellung bei gegebener Beweislast zwar prinzipiell möglich ist, wir aber mit einem eventuell daraus folgenden, längeren zeitlichen Aufschub der Maßnahmenumsetzung –aufgrund eines möglicherweise resultierenden Rechtsstreitverfahrens nicht einverstanden sind. Sollte die Herstellung auf dem angedeuteten ordnungsrechtlichen Wege nicht zeitnah möglich sein, ist in jedem Fall der Planungsträger der Bauleitplanung in der Pflicht.</p> <p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Im Rahmen der TÖB-Beteiligung haben wir bereits unsere Stellungnahme abgegeben. Der Abwägungsvorschlag erfüllt nach unserer Einschätzung die technischen Notwendigkeiten. Aus umwelttechnischer Sicht sprechen wir uns jedoch weiterhin für die ingenieurblogische Bauweise aus.</p> <p>Altlasten / Bodenschutz</p> <p>Zu den Ergebnissen der bisher ausgeführten umwelttechnischen Untersuchungen und den gutachterlichen Vorschlägen der Dr. HUG Geoconsult GmbH haben wir bereits im Rahmen der TÖB-Beteiligung eine ausführliche Stellungnahme abgegeben. Offen blieb die Frage, wie die Obere Bodenschutzbehörde sich bzgl. der gutachterlichen Vorschläge (Bodenauftrag von 35 cm und Einzelfallbetrachtung beim Anbau von tiefer wurzelnden</p>	<p>Die Anlagen werden der finalen Fassung des Gutachtens, die dem Satzungs exemplar des Bebauungsplanes beigelegt wird, hinzugefügt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem angeführten Textauschnitt zur Ausgleichsmaßnahme Nr. 2 steht die Bewertung des Voreingriffszustands zur Ermittlung der Biotopwertpunkte im Vordergrund: „Der Voreingriffszustand „Acker“ wird nicht angenommen, da dieser aktuell als rechtswidrig hergestellt zu betrachten ist und unterstellt wird, dass die Vorbereitung der Fläche vom Verursacher zu tragen ist.“ Für den erforderlichen Ausgleich wird eine zeitnahe Umsetzung – unabhängig von der Frage der Kostentragung - erfolgen. Hierfür wurde die OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH per Realisierungsvertrag mit der Stadt verpflichtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist es nach Aussage des Gutachters Ziel, die Biebee nach Ausbau der Verschalungen in ihrer Eigenentwicklung auf das linke Ufer zu orientieren und damit von den Gärten fern zu halten. Ein ingenieurblogischer Uferverbau erscheint nach Auffassung des Gutachters deshalb nicht geboten. Die Möglichkeit, auch die ingenieurblogische Bauweise zu nutzen, wird jedoch aufgrund der Anregung im Zuge der Ausführungsplanung erneut geprüft.</p> <p>Da sich im Gebiet nachweislich keine Schadstoffbelastungen gefunden haben, ist ein Auftrag von 35 cm in den Bereichen, die im Untergrund verbleiben, als Sicherheitsmaßnahme für den Wirkungspfad Boden – Mensch ausreichend. Darüber hinaus kann für die ggf. benötigte durchwurzelbare Bodenschicht in Abhängigkeit von der aufgetragenen Bodenart und den vorgesehenen Pflanzen auch eine größere Mächtigkeit vorgesehen</p>			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Nutzpflanzen) positionieren wird. Die Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde liegt inzwischen vor (siehe Auswertung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden etc. vom 07.09.2015, S. 26/27).</p> <p>Wir plädieren für die Umsetzung dieser Forderungen:</p> <p>Auftrag von 50 cm unbelastetem Boden zur Unterbindung des Kontaktes Boden-Mensch bei Freiflächen, in die nicht in den Boden eingegriffen wird, da 35 cm nicht ausreichen, um eine durchwurzelbare Bodenschicht zu bilden (und ohne ausreichenden Pflanzenwuchs ein Schutz vor Erosion / Bodenabtrag nicht dauerhaft sichergestellt werden kann).</p> <p>Durch den Bodenauftrag können die flächenintegrierten Mischproben entfallen, die als Eignungsnachweis für die jeweilige Nutzung laut BBodSchV gefordert werden. Die textliche Festsetzung unter C 1. 7 (Bodenverbesserungen) und die Begründung mit Umweltbericht, Kap IV 8.2 (Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen, Boden u. Grundwasser, S. 88) müssen jedoch entsprechend angepasst werden.</p> <p>Da die obere Bodenschutzbehörde außerdem von einer Einzelfallbetrachtung bzgl. des Anbaus tiefer wurzelnder Nutzpflanzen und generell von deren Anbau abrät, müssen die textlichen Festsetzungen auch um dieses Anbauverbot ergänzt werden.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Laut schalltechnischer Untersuchung der FIRU Gfl mbH vom 21.08.2015 (Bericht-Nr. P 14-190/4, Fortschreibung des Berichtes Nr. P 14/190/2 vom 12.05.2015) ist für die geplanten drei Trafostationen bei Schalleistungspegeln von jeweils rund 50 dB(A) und einer Heizzentrale mit einem Schalleistungspegel von 65 dB(A) im Dauerbetrieb über 24 h eine Zusatzbelastung durch Gewerbelärm von < 28 dB(A) an</p>	<p>werden.</p> <p><u>Nach Rücksprache mit dem Fachgutachter und dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz wird Punkt D 1.6 der Textfestsetzungen, wie folgt, ergänzt bzw. konkretisiert:</u> <i>„Bodenverbesserung Die altlastentechnische Untersuchung hat keine Hinweise auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Geltungsbereich ergeben. Es sind überwiegend Auffüllungen mit inerten Fremdbestandteilen (v.a. Beton- und Ziegelbruch) vorhanden. Für künftige Freiflächenbereiche, in denen solche Auffüllungen im Untergrund verbleiben, kann als Bodenverbesserungsmaßnahme eine ausreichend mächtige Schicht (mind. 0,35 m bis ca. 1m, in Abhängigkeit von der aufgetragenen Bodenart, maßgeblich ist die ausreichende Durchwurzelbarkeit für die jeweils geplante Vegetation) an nachweislich unbelasteten Boden aufgebracht oder alternativ ein Bodenaustausch in den oberen Dezimetern vorgenommen werden.“</i></p> <p><u>Entsprechend werden in der Begründung bzw. im Umweltbericht die Kapitel III 7.4, IV 7.3 sowie IV 8.2 ergänzt bzw. angepasst.</u></p> <p>Die Festlegung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist in der Regel überwiegend für Gewerbe- und Industriegebiete gebräuchlich. Sie wird gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO verwendet, um die Baugebiete hinsichtlich des Emissionsverhaltens bzw. Störgrades der dort zulässigen Anlagen und Betriebe so zu gliedern, dass schädliche Einwirkungen auf die umliegenden</p>		X	
						X

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>den nächstgelegenen Wohnhäusern im lautesten Geschoß zu erwarten. Die entsprechenden Immissionsrichtwerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm von 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) werden um mehr als 10 dB(A) unterschritten und eine relevante Zusatzbelastung ist somit nicht gegeben. Für die Gewährleistung der prognostizierten, maximalen Zusatzbelastung schlagen wir eine textliche Festsetzung vor, die die Schalleistungspegel der Trafostationen und der Heizzentrale genau auf diese 50 dB(A) bzw. 65 dB(A) begrenzt. Alle übrigen Maßnahmenvorschläge zum aktiven und passiven Schallschutz aus den beiden Berichten Nr. P14-190/4 und P14-190/2 sind aus unserer Sicht genügend in den textlichen Festsetzungen (siehe Punkt 7) bzw. in der Begründung mit Umweltbericht (Kap. III 7.1 und IV 6.3) berücksichtigt.</p> <p>Klimaschutz und Energie</p> <p>Unsere Forderungen zur Erweiterung der textlichen Festsetzung um zusätzliche Begrünungsmaßnahmen, wie die Begrünung von Garagen und Carports sowie die begründungsfähige Ausgestaltung der privaten Stellplatzflächen, wurden vollständig übernommen, was wir ausdrücklich begrüßen.</p> <p>Durch das abgestimmte Energiekonzept, dessen Umsetzung auf privatrechtlichem Wege über die Kaufverträge zu sichern ist, wird dem Aspekt des globalen Klimaschutzes im Sinne der Treibhausgasminimierung Genüge geleistet.</p> <p>Fluglärm</p> <p>Laut schalltechnischer Untersuchung der FIRU Gfl mbH vom 21.08.2015 (Bericht-Nr. P 14-190/4, Fortschreibung des Berichtes Nr. P 14/190/2 vom 12.05.2015) wird für die Berücksichtigung des Fluglärms der höchste Pegel nach den Fluglärmkonturenkarten des FFR angenommen und dieser zusätzlich mit dem überlagernden Schienen- und Straßenlärm beaufschlagt. Diese Herangehensweise ist</p>	<p>Nutzungen (i.d.R. Wohnen) vermieden werden. Im vorliegenden Fall könnte ein flächenbezogener Schalleistungspegel diese Gliederungsfunktion nicht erfüllen, da je Versorgungsfläche nur jeweils eine Anlage geplant ist.</p> <p>Eine Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die Versorgungsflächen ist darüber hinaus auch nicht erforderlich. Die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte, hier die der TA Lärm, durch die Versorgungsanlagen ist ohnehin im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren für die einzelnen Anlagen nachzuweisen. In diesen Verfahren können ggf. die erforderlichen Auflagen zu den in der Umgebung einzuhaltenden Immissionspegeln (Allgemeines Wohngebiet) formuliert werden. Damit ist ausreichend sichergestellt, dass die Anlagen in einer dem Umfeld verträglichen Weise realisiert werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		sachgerecht und sinnvoll und führt insgesamt zur Forderung nach Umsetzung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen.				
080 Amt 53 – Stadtgesundheitsamt Offenbach	16.11.2015	Zu dem Gegenstand des Entwurfs des vorliegenden Bebauungsplans informieren wir Sie, dass vom Stadtgesundheitsamt zu dem Gebiet keine Planung beabsichtigt oder bereits eingeleitet wurden und/oder auch sonstige Maßnahmen unsererseits nicht vorgesehen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 080 Amt 53 – Stadtgesundheitsamt Offenbach Hygiene, Infektionsschutz und Umwelt Trinkwasser
- 084 Amt 81.1 - Arbeitsförderung, Statistik und Integration

Ohne Rückmeldung:

- 060 Amt 18 – Referat Frauenbüro
- 061 Amt 30 – Rechtsamt
- 062 Amt 37 – Feuerwehr
- 063 Amt 49 – Kulturmanagement
- 067 Amt 52 – Sportamt
- 068 Amt 62 – Vermessungsamt
- 070 Amt 63 – Bauaufsichtsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
- 071 Amt 80 – Wirtschaftsförderung und Liegenschaftsamt
- 072 Dezernat II
- 073 Amt 41 – Kulturbüro
- 075 Amt 35 – Wohnungs-, Vers.- und Standesamt
- 076 Amt 39 – Ausländeramt
- 077 Amt 50 – Sozialamt
- 075 Stabsstelle städtische Finanzforderungen
- 079 Amt 51 – Jugendamt
- 081 Eigenbetrieb Kindertagesstätten
- 083 Amt 59 - Veterinärwesen und Verbraucherschutz
- 085 Dezernat III
- 086 Amt 32 – Ordnungsamt
- 087 Amt 40 – Stadtschulamt
- 088 Amt 43 – Volkshochschule
- 089 Amt 69 – AG Flughafen
- 090 Amt 49.0 – Forum Kultur
- 091 Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement, Abteilung Beiträge
- 096 Oberbürgermeister der Stadt Offenbach, Staatliche Abteilung

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
P01 – Kleingärtnerverein Mülheim e.V.	18.11.2015	<p>Zum oben genannten Bebauungsplan-Entwurf nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Bereits in unserer Stellungnahme vom 29.07.2015 zum Bebauungsplan-Vorentwurf hatten wir u.a. darauf hingewiesen, dass nach dieser vorgestellten Planung einer unserer Vereinsparkplätze nicht mehr für PKW erreichbar sein wird. Aufgrund des mit Herrn Oberbürgermeister Schneider und Ihnen geführten Gesprächs am 30.07.2015 waren wir davon ausgegangen, dass eine für alle zufriedenstellende Lösung eingeplant wird. Wir stellen nun fest, dass es an den uns betreffenden Stellen keine Änderung zum Vorentwurf gibt.</p> <p>Der in der „Anlage Auswertung“ zu den Stellungnahmen aufgeführte Parkplatz „P1“ wird auch nach der im nun vorgestellten Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesenen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie im Gespräch mit Herrn Oberbürgermeister Schneider erläutert, ist festzuhalten, dass seitens der Stadt Offenbach keine rechtliche oder vertragliche Verpflichtung besteht, die Parkbuchten, die ausschließlich der Mühlheimer Kleingartenanlage dienen, auf der Gemarkung Mühlheim liegen und derzeit von Offenbacher Gemarkung aus angefahren werden, zu erschließen. Wie in der im Nachgang zum Gespräch bei Herrn Oberbürgermeister Schneider erstellten Auswertung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bzw. in der Anlage zur Auswertung wurde bei der Planung des gesamten Gebiets „Waldheim-Süd“ im südlichen (bereits umgesetzt) wie auch im nördlichen Teil auf die Zufahrten - sofern möglich - Rücksicht genommen. So können trotz der Zielsetzungen der Planung und den Rahmenbedingungen fast alle Zufahrten erhalten werden. Lediglich auf die direkte Zufahrt zum nördlichen Parkplatz, der ca. 8-10 Stellplätze fasst, musste nach Prüfung der Erschließungsvarianten verzichtet werden. In der Variantenprüfung wurden dabei alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Erschließung des nördlichen Parkplatzes kann zukünftig intern (auf Mühlheimer Gemarkung) über die bestehende Zufahrt der südlich gelegenen Parkbucht erfolgen. Zwischen beiden Parkplätzen ist im Bestand bereits ein ca. 2,0m breiter Fußweg zur Erschließung der einzelnen Gartenparzellen vorhanden. Wie bereits im genannten Gespräch kommuniziert, könnte dieser durch Versetzen der bestehenden Zaunanlage auf Mühlheimer Gemarkung ausreichend verbreitert werden, damit die Befahrung für PKW in diesem Bereich möglich ist.</p> <p>Wie in der Variantenprüfung der öffentlichen Verkehrsführung (Anlage zur Auswertung) dargestellt, wäre für die Realisierung der Variante 2 der entlang</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Planung nicht mehr direkt erreichbar sein. Vielmehr wird in Variante 3 eine vereinsinterne Verkehrsanbindung an Parkplatz „P2“ vorgeschlagen. Für diese Lösung werden Kosten als Gesamtsumme ohne Nennung von Einzelleistungen von ca. 22.500 EUR genannt. Ergänzend wird eine deutliche Reduzierung der Fremdkosten prognostiziert, sofern der Verein Eigenleistungen erbringen kann. Hierzu ist anzumerken, dass ein Betrag in der genannten Höhe für uns als gemeinnütziger Verein eine erhebliche Belastung bedeutet, der nur durch Bildung von Rücklagen über mehrere Jahre angespart werden kann. Eigenleistungen können nur in geringem Umfang erbracht werden, da für die anstehenden Umbauarbeiten überwiegend schweres Arbeitsgerät erforderlich ist, das uns nicht zur Verfügung steht.</p> <p>Wir bitten deshalb, noch einmal zu prüfen, ob die Realisierung der in Variante 2 genannten Zufahrtmöglichkeit doch möglich ist. Dabei könnte aus unserer Sicht aufgrund des zu erwartenden sehr geringen PKW Verkehrs auf den Ausbau für Begegnungsverkehr verzichtet werden. Der beschriebene höhere Ausbauzustand wäre bei dieser Betrachtung nicht erforderlich.</p>	<p>der Gemarkungsgrenze vorgesehene Fuß- und Radweg auf einer Länge von 70 m als für Pkw-Verkehr befahrbare öffentliche Verkehrsfläche auszubauen. Da es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche handeln würde, gelten hierfür gewisse Standards, die nach technischen Regelwerken (bspw. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06) zu erfüllen sind. Hierzu gehört auch der höhere Ausbaustandard mit einem Querschnitt von mind. 4,5 m. Dies ist mit folgenden Nachteilen verbunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine deutlich größere Versiegelung im Plangebiet, - ein höherer, erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf, - der Schaffung einer Konfliktsituation durch Freigabe von Pkw-Verkehr auf einer als Fuß- und Radweg ausgeschilderten Verkehrsfläche - die Gefahr der potentiellen Nutzung dieses Bereichs als „informeller“ Abstellplatz für Fahrzeuge - Entstehung von Mehrkosten (Ausgleichsmaßnahmen, Herstellungs-, Unterhaltungs- und Pflegekosten für Verkehrsfläche, technischer Infrastruktur und Ausgleich) für die Stadt Offenbach. <p>Wie bereits in der Anlage zur Auswertung dargestellt, aus den oben genannten Nachteilen und der nicht vorliegenden Verpflichtung zur Herstellung einer Zuwegung zu den Parkbuchten ersichtlich ist aus Sicht des Erschließungsträgers Variante 3 (Zufahrt zu P1 über P2 mittels interner Wegeverbindung auf Mühlheimer Gemarkung) die auszuführende Vorzugsvariante.</p> <p>Die Höhe der Kosten für den Kleingärtnerverein ließe sich neben der Erbringung von Eigenleistung auch dadurch reduzieren, dass die Verkehrsanbindung an P2 nicht für Begegnungsverkehr ausgelegt und dementsprechend schmaler dimensioniert wird. Da sie nur eine interne Verbindung auf dem Gelände der Kleingartenanlage darstellt, ist ein solches Abweichen von sonst gültigen Richtlinien für die Anlage von Straßen möglich.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Ergänzend bitten wir noch einmal zu prüfen, ob die Zufahrt zum Parkplatz „P2“ direkt über die Kastanienstraße erfolgen kann. Nach der im Bebauungsplan vorgesehene Planung ist die Kastanienstraße zwischen Planstraße A und Planstraße B als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Dies hätte zur Folge, dass die Zufahrt zum Parkplatz nur durch das Wohngebiet über die Planstraßen D und E sowie über die verkehrsberuhigte Planstraße B erfolgen kann. Aufgrund der geringen Fahrfrequenz zum Parkplatz ist zwar eine direkte Belästigung der Anwohner nicht zu erwarten. Die direkte Zufahrt über die Kastanienstraße hätte jedoch den Vorteil der Verkehrsvermeidung in den genannten Bereichen.</p>	<p>Ziel der gewählten Erschließungslösung ist es, die Verkehrsflächen und damit auch die notwendige Versiegelung grundsätzlich zu minimieren und dabei alle Grundstücke optimal zu erschließen. In der Konsequenz wurden hiermit auch niedrigere Investitions- und Unterhaltungskosten sowie die Verringerung von Kosten zur Herstellung externer Ausgleichsmaßnahmen infolge eines geringeren Ausbauteils von Straßenflächen angestrebt. Für eine direkte Anfahrt des Parkplatzes P2 wäre der durchgehende Ausbau der östlichen Verkehrsfläche entlang der Gemarkungsgrenze nötig, auch im Bereich zwischen den Planstraßen A und B, der im vorliegenden Bebauungsplan als Fuß- und Radweg vorgesehen ist. Durch diesen durchgehenden Ausbau würden die oben genannten Zielsetzungen sowie die Förderung des Fuß- und Radverkehrs im Plangebiet konterkariert. Auf diese Weise würde insbesondere eine Übererschließung der Baufelder am westlichen Ende der Planstraßen A und B entstehen. Nicht zuletzt würden damit ohne planerisches Erfordernis der Ausbauteil der Straßenflächen und damit die Investitionskosten wie auch die Versiegelung im Plangebiet deutlich erhöht. Wie in der Stellungnahme selbst dargelegt, ist aufgrund der geringen Anzahl an Stellplätzen, die über diese Verbindung angefahren werden (Parkplatz P1 und P2, insgesamt max. ca. 16-20 Stellplätze) in Verbindung mit der geringen Fahrfrequenz eine Belästigung der Bewohner im Baugebiet nicht zu erwarten.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

**Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligungen der Behörden,
der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen und der
Öffentlichkeit im Rahmen der eingeschränkten erneuten Offenlage
gemäß § 4 Abs. 3 BauGB**

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
100 Regierungspräsidium Darmstadt	19.01.2016	<p>Aus Sicht der Regionalplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbaufläche, Planung bzw. Vorranggebiet Siedlung, Planung dargestellt. Zudem liegt er außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes. Westlich des Gesamtgebietes verläuft das Vorranggebiet für Regionalparkkorridor, südöstlich schließt ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug an; zudem liegt der Planbereich in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Der Planbereich liegt auch außerhalb der Schutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz (außerhalb Tagschutzzone 2, die an das Gesamtgebiet angrenzt). Insoweit bestehen keine Bedenken gegen die Planung. In der Begründung wurden in Kapitel 5.2 Angaben zur Bebauungsdichte vorgenommen, die aus meiner Sicht in sich nachvollziehbar und plausibel sind. Daher bestehen auch diesbezüglich keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen. Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde bei der Stadt Offenbach am Main.</p> <p><u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung:</u> Durch das Baugebiet wird ein Wassermehrverbrauch von 23.337 m³/a erwartet. Der Nachweis der gesicherten Wasserversorgung ist zu führen. Dies kann anhand der bestehenden Wasserrechte der Gewinnungsanlagen aus denen das Gebiet versorgt werden soll und der tatsächlichen Fördermengen der letzten 5 Jahre dieser Anlagen oder anhand Lieferverträge und Abnahmemengen erfolgen. Das Kapitel 6.3.1 „Wasserversorgung“ der Begründung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 18.01.2016 eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen oder Bedenken geäußert.</p> <p>In Kapitel III 6.3.1 der Begründung des Entwurfs ist eine zahlenmäßige Gegenüberstellung der Abnahmemengen und der bestehenden Wasserrechte für die letzten 5 Jahre sowie eine entsprechende Erläuterung bereits enthalten. Nach Rücksprache mit der zuständigen Verfasserin der Stellungnahme im Regierungspräsidium ist der damit geführte Nachweis der gesicherten Wasserversorgung ausreichend (E-Mail vom</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>des Bebauungsplanes ist durch die Gegenüberstellung und Auswertung der entsprechenden Zahlen zu ergänzen. Die Kennzeichnung der Flächen als vernässungsgefährdetes Gebiet wurde vorgenommen. Auf die erforderlichen baulichen Vorkehrungen wird hingewiesen.</p> <p><u>Bodenschutz Ost</u></p> <p>Meine Stellungnahme vom 17. November 2015, nachfolgend kursiv dargestellt ist weiterhin gültig: <i>Hinweise (Verdachtsflächen, nachsorgender Bodenschutz sowie vorsorgender Bodenschutz): Meine Stellungnahme vom 13. Juli 2015, BLP-Nr. 618 B ist weiterhin gültig. Hinweise (Verdachtsflächen auf geplanten Ausgleichsflächen): Die Prüfung der geplanten Ausgleichsflächen hinsichtlich Einträgen in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, in der Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, ergab: Fläche 1 – Hainbachau (Flur 34, Flst. 2/6): Kein Eintrag in der Altflächendatei. Fläche 2 – Am Mühlheimer Weg (Flur 31 u Flur 10, Flst. 26): Kein Eintrag in der Altflächendatei. Fläche 2 – An der Obermühle (Flur 21, Flst. 10 u. 11 sowie Flur 22, Flst. 26, 119 u. 120): Kein Eintrag in der Altflächendatei. Fläche 2 – der Lohwald (Flur 15, Flst. 9/9 tlw.): Kein Eintrag in der Altflächendatei. Fläche 2: Deponie Grix (Flur 15, Flst. 2/5, 12/2 u. 14/6). Für das Flurstück 2/5 ist in der Altflächendatei die Altablagerung 413.000.043-000.048 mit dem Status „Sanierung (Sicherung) abgeschlossen“ eingetragen. Die Altablagerung wurde mittels Oberflächenabdichtung gesichert und befindet sich in der Nachsorge. In der Begründung zum Bebauungsplan 618 B (Stand: Oktober 2015) ist angegeben, dass als Ausgleichsmaßnahme in einem Randbereich der Deponie Grix ein Magerrasen als Habitat für Eidechsen entwickelt werden soll. Gemäß</i></p>	<p>21.01.2016). Weitergehender Anpassungsbedarf ergibt sich nicht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Begründung sind die Herrichtungsmaßnahmen mittlerweile abgeschlossen. Zu der geplanten Maßnahme ist bereits eine Vorabstimmung mit einem Beauftragten der Stadt Offenbach (OPG, Hr. Krähling) erfolgt. Laut dieser Vorabstimmung (Telefonat Bodenschutz-/Altlastenbehörde mit der OPG vom 14. Januar 2015) sollten hierzu noch erläuternde Unterlagen vorgelegt werden, da zumindest eine (ggf. formlose) Zustimmung der Bodenschutzbehörde für die Maßnahme erforderlich ist. Die entsprechenden Unterlagen sind daher der Bodenschutzbehörde noch baldmöglichst vorzulegen, damit abschließend über die Zulässigkeit des bereits durchgeführten Ausgleichs entschieden werden kann. Fläche 2 – Mainuferradweg (Flur 3, Flst. 542/1, 688/2 u. 687/7 tlw.): Kein Eintrag in Altflächendatei.</i></p> <p><u>Kommunales Abwasser:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.</p> <p><u>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterungen, EMF)</u></p> <p>Meine Stellungnahme zum Lärm (im Nachfolgenden Kursiv dargestellt) vom 21. Juli 2015 wird weiterhin aufrechterhalten: <i>Gegen die geplante Ausweisung von schutzbedürftiger Bebauung, allgemeines Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 B bestehen von Seiten des Lärmschutzes erhebliche Bedenken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 618 B „Waldheim Süd, nördlicher Teil“ umfasst die Flächen zwischen der Bahnstrecke im Norden, der Ulmenstraße im Westen und der Gemarkungsgrenze im Osten. Im Süden wird der Bebauungsplan durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 A „Waldheim Süd, südlicher Teil“ begrenzt. Wie bereits in meinen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 618 A geäußert, führen auch hier die beabsichtigten Planungen, zu einer Konfliktsituation (eingeschränkte</i></p>	<p>Die in Rede stehenden erläuternden Unterlagen sind dem Regierungspräsidium bereits zugegangen. Mit E-Mail vom 26.11.2015 ist der Erhalt bestätigt und die Anhörung gemäß § 28 HVwVfG durchgeführt worden. Die Zustimmung der Bodenschutzbehörde zur Durchführung der Maßnahmen ist mit Schreiben vom 28.12.2015 dem Magistrat der Stadt Offenbach zugegangen (Eingang 30.12.2015).</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits zu der gleichlautenden Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage erläutert, sind neben den passiven Maßnahmen auch solche des aktiven Schallschutzes vorgesehen bzw. bereits realisiert und in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Als Maßnahme des vorrangigen aktiven Schallschutzes ist zunächst eine Wall-Wand-Kombination entlang der Bahnstrecke nördlich des Geltungsbereichs auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 618A errichtet. Weiterhin existiert eine Lärmschutzwand entlang der Ulmenstraße im Westen. Diese basiert ebenfalls auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplans Nr. 618A. Die Schutzwirkungen dieser aktiven Lärmschutzmaßnahmen kommen der nun geplanten Bebauung zugute. Die dargelegten Überschreitungen der</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Wohn- und Lebensqualität) des Plangebietes durch die erheblichen Schienen- und Straßenverkehrslärmimmissionen. Mit den Planungsunterlagen wurde zur Beurteilung der Schallimmissionssituation im Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung der FIRU GfI-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Bericht-Nr.: P14-190/2, vom 12. Mai 2015, vorgelegt. Wie sowohl aus der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung als auch Begründung des Bauungsplanes hervorgeht, ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht nur während der Tageszeit bis zu 10 dB(A) sondern auch während der Nachtzeit bis zu 20 dB(A), erheblich überschritten werden. Eine Überschreitung des Beurteilungspegels/Orientierungswertes um 3 dB(A) bedeutet bereits eine Verdopplung der Lärmimmissionen. Ein ungestörter Schlaf ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern, bereits ab einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A), wie auch in der DIN 18005 angegeben, nicht mehr möglich. Der Gutachter hält Maßnahmen zum Schallschutz für erforderlich und schlägt die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vor. Die vorgeschlagenen passiven Maßnahmen bringen nicht den notwendigen Schallschutz bzw. tragen zu erheblichen Abstrichen hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern, eingeschränkter Aufenthalt im Freien) bei.</i></p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes ist es nicht vertretbar, bei der erheblichen Verkehrsbelastung, den Planbereich als WA auszuweisen und die zukünftigen Wohnungsnutzer wissentlich der hohen Lärmbelastung auszusetzen.</p>	<p>Orientierungswerte der DIN 18005 beziehen sich auf eine freie Schallausbreitung ohne Bebauung im Plangebiet. Durch die Abschirmwirkung der geplanten Bebauung gegenüber den Verkehrslärmeinwirkungen der Ulmenstraße sowie der Bahnstrecke werden die Orientierungswerte in den zu Wohnzwecken vorgesehenen Gebäuden im Erdgeschoss am überwiegenden Teil der Fassaden eingehalten. Lediglich an den der Ulmenstraße zugewandten Fassaden sowie an den der Bahnstrecke zugewandten Nordfassaden ist in allen Geschossen am Tag mit Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten trotz aktiver Lärmschutzmaßnahmen zu rechnen. Die geplanten Wohngebäude verfügen über mindestens eine ruhige Fassade, an der die Orientierungswerte unterschritten werden. Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 soll, wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen, ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen geschaffen und planungsrechtlich abgesichert werden. Dies erfolgt hier mittels passiver Schallschutzmaßnahmen durch eine solche Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile von geplanten lärmempfindlichen Räumen, dass (bei geschlossenen Fenstern) verträgliche Innenpegel sichergestellt werden. Auf diese Weise werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Gebiet gewahrt.</p> <p>Ergänzend und zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Schallpegeländerungen von 10 dB(A) und nicht 3 dB(A) näherungsweise als Verdoppelung bzw. Halbierung der Lautstärke empfunden werden (vgl. Hoffmann/von Lüpke/Maue: 0 Dezibel + 0 Dezibel = 3 Dezibel - Einführung in die Grundbegriffe und die quantitative Erfassung des Lärms, 8. Aufl. Berlin 2003; S. 92).</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>Allgemein</u> Sobald der o.a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.</p> <p><u>Bergaufsicht:</u> Mit Schreiben vom 22. Oktober 2015 hat die Bergaufsicht zuletzt zum o.g. Vorhaben Stellung genommen. Da sich seitdem keine neuen Erkenntnisse oder Sachverhalte bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, gilt die Stellungnahme weiterhin.</p> <p><u>Stellungnahme vom 21. Juli bzw. 22. Januar 2015:</u> <i>„Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLUg. Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: Vorliegende und genehmigte Betriebspläne. Hinsichtlich des Altbergbaus: Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Bergechtsamts- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</i></p>	<p>Das Regierungspräsidium erhält nach Verfahrensabschluss eine Ausfertigung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.“</i></p> <p>Aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes werden Sie gebeten, meine Stellungnahme vom 22. Januar 2015 in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p> <p><u>Stellungnahme vom 22.1.2015:</u> <i>„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</i></p> <p><i>Mit einer Luftbilddetaillauswertung 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 Sondierbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden bereits im Rahmen der Auswertung zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt. Der Punkt D 1.8 Kampfmittel der Textfestsetzungen des Entwurfs wurde neu eingefügt bzw. ergänzt. Weitergehender Anpassungsbedarf ergibt sich nicht.</p> <p>Die beiden im Geltungsbereich liegenden Verdachtspunkte wurden im Rahmen der Erstellung der Lärmschutzwand freigemessen. Für die Verdachtsfläche im Plangebiet gilt, dass für die öffentlichen Erschließungsflächen die Freiemessung im Zuge der Erschließungsarbeiten erfolgt und die privaten Bauflächen im Zuge der jeweiligen privaten Baumaßnahmen überprüft werden. Mit den jeweiligen Bauherren wird privatrechtlich geregelt, dass die Kosten für die Messung vom Gesamtprojekt Entwicklung, Erschließung und Vermarktung „Waldheim-Süd; nördlicher Teil“ getragen werden.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.</i></p> <p><i>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 (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</i></p> <p><i>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da</i></p>	<p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>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. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.“</i></p>				

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 102 RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- 021 EVO AG

Ohne Rückmeldung:

- 029 Gas Union GmbH
- 093 Nahverkehr in Offenbach GmbH
- 098 Offenbacher Verkehrsbetriebe

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 074 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz

Ohne Rückmeldung:

- 069 Amt 63 – Bauaufsichtsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
- 071 Amt 80 – Wirtschaftsförderung und Liegenschaftsamt