

Anlage 1

zur Mag. – Vorl.Nr.

**ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN –
BEBAUUNGSPLAN NR. 528 C
1. ÄNDERUNG DES 528 A „BERLINER STRAßE
/ PIRAZZISTRASSE“**

**DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND
SONSTIGER STELLEN SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN UND DER ÖFFENTLICHKEIT
GEMÄß § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB**

Stand 25.08.2017

**Offenbach
am Main**

OF

BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Behörden / TÖB	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
001 Amprion GmbH	29.06.2017	Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Die Einwender gehen davon aus, dass die Planverfasser bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
009.1 Deutsche Bahn AG	17.07.2017	Auf Basis der vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren: Gegen das geplante Verfahren bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
009.2 Deutsche Bahn AG	17.07.2017	Abstandsflächen Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
009.3 Deutsche Bahn AG	17.07.2017	Abstimmung bei Baumaßnahmen Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergetragen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

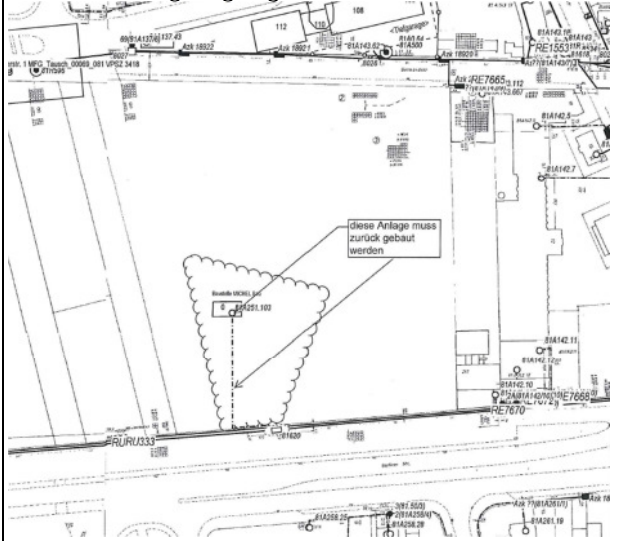
		<p>auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind den Einwender auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Sie behalten sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Einzureichen sind daher bereits im Rahmen des Bauantrages prüfbare Unterlagen mit Bahnbezug (s.u.).</p> <p>1. Darstellung im DB - Lageplan (Maßstab 1:1000); Bestellung siehe u. g. Ansprechpartner: .</p> <p>Senden an E-Mail: ISO-MITTE@deutschebahn.com</p> <p>Ansprechpartner: Herr Klaus Ewert Tel.: (069) 265 - 23114, intern 955 Fax: (069) 265 - 23167. intern 955 –</p> <p>2. Querschnitte mit Bahnbezug (Lage, Höhe, Gleisachse, Grenze)</p> <p>3. Statische Berechnung (EBA geprüft)</p> <p>Zur Außenkante des Bauwerkes (Grundwasserdüker o. ä. gilt als Teil des Bauwerkes) ist ein seitlicher Sicherheitsabstand von mindestens 1,50 m und ein oberer Sicherheitsabstand ab OK Bauwerk von mindestens 1,50 m einzuhalten.</p> <p>Es dürfen weder seitliche Verschiebungen, Verdrehungen noch Beschädigungen an Abdichtungen und Fugenkonstruktionen des S-Bahnbauwerkes eintreten. Mögliche Setzungen bzw. Hebungen des S-Bahnbauwerkes durch die Baumaßnahme sind auszuschließen.</p> <p>Aufgrund des anstehenden Grundwassers dürfen keine Beschädigungen an der Abdichtung und Fugenkonstruktion eintreten.</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten.</p>				
009.4 Deutsche Bahn AG	17.07.2017	<p>Beachtung Druckbereich von Eisenbahnverkehrslasten</p> <p>Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergetragen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden.			
009.5 Deutsche Bahn AG	17.07.2017	Baudurchführungsvereinbarung Ggf. ist vor Beginn der Bauarbeiten mit der DOB Netz AG eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen, damit der Betrieb oder die Anlagen der DB Netz AG während der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergetragen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
009.6 Deutsche Bahn AG	17.07.2017	Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Ableitung von Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässern auf oder über Bahngrund. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
009.7 Deutsche Bahn AG	17.07.2017	Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
009.8 Deutsche Bahn AG	17.07.2017	Immissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. 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) Lärm-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergetragen. Aufgrund der unterirdischen Führung der S-Bahn erfolgt auf das Plangebiet kein Lärmeintrag. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		schutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe der 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.			
009.9 Deutsche Bahn AG	17.07.2017	Haftungspflicht des Planungsträgers Für Schäden, die der Deutsche Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
010 DFS – Deutsche Flugsicherung	04.07.2017	Das Plangebiet liegt ca. 10,8 km von der Radaranlage Götzenhain entfernt. Aufgrund der Art und Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher seitens der Einwender weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) wurde von der Stellungnahme informiert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
013 Deutsche Telekom Technik GmbH	24.07.2017	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 Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum o. a. Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen: Das Anschreiben der Planverfasser haben die Einwen-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergetragen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		

		<p>der am 23.06.2017 erhalten. Vom Bebauungsplan sind sie betroffen. Im Plangebiet befindet sich noch ein (aktuell unbeschalteter) ehem. Baustellenanschluss (s. Anl.). Dieser wird, sofern er nicht vom Bauherrn benötigt wird im Zuge der Erschließung zurück gebaut/ vom Telekommunikationsnetz der Telekom getrennt. Für die Versorgung der Neubaufflächen ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien in neuen Trassen erforderlich. Art und Umfang der neuen Trassen können erst nach Planung und Abstimmung mit dem Bauherrn zur Zustimmung vorgelegt werden.</p> 				
015 avacon	28.06.2017	<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon AG/ Purena GmbH/ WEVG GmbH & Co. KG/ HSN GmbH Magdeburg. Es wird um Beachtung gebeten, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. 63067 Offenbach am Main</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>Pirazzistr Gesamtanzahl Pläne: 0 Achtung: Im o.g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>			
016 Stadtwerke Offenbach Stadtservice	12.07.2017	<p>Zu dem Vorhaben nehmen die Einwender zusätzlich bzw. ergänzend zu ihrem Schreiben vom 19.10.2000 zum Bebauungsplan 528A wie folgt Stellung: Unter Beachtung von §55 Wasserhaushaltsgesetz sollte angestrebt werden, dass die Ableitung überschüssigen Regenwassers vom Grundstück nicht in die öffentliche Mischwasserkanalisation erfolgt. Stattdessen sollte hierfür ein Anschluss an den derzeit dort im Goethering noch verrohrt verlaufenden „Buchrainweihergraben“ angestrebt werden. Hierbei sollte auch die gleichzeitige Umsetzung der angedachten Offenlegung des Grabens mit Schaffung von zusätzlichem, in der Grünanlage zu integrierenden Retentionsvolumen erfolgen, welches später seine Fortsetzung bei dem bis zum Nordring vorgesehenen alleearartigen Ausbau des Goethering finden sollte. Dies setzt natürlich erforderliche Abstimmungen der jeweils zuständigen Behörden voraus. Zumindest sollten im Zuge der Realisierung des Hochbauvorhabens „Goethequartier“ schon dort die entsprechenden Vorkehrungen vorgesehen werden. Die Vorteile lägen aus Sicht der Einwender darin, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die WHG-Forderung dort vollständig umgesetzt würde, - je nach Höhenlage der Überläufe der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen teure, nur selten genutzte, auch wegen der Gefahr des Rückflusses von öffentlichem Mischwasser in die Versickerungsanlagen notwendige Hebeanlage(n) zur Sicherstellung des regelgerechten Rückstauschutzes bei Einleitung in die Mischwasserkanalisation entfallen könnten, - die bei Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage fällige Niederschlagswassergebühr eingespart werden könnte. <p>In den Fällen, in denen die privaten Regenwasserbewirtschaftungsanlagen überlastet sind, kann davon ausgegangen werden, dass das öffentliche Kanalisations-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das im Rahmen der Vorhabenplanung entwickelte Oberflächenentwässerungskonzept entspricht in allen Punkten dem § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes: (2) „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“</p> <p>Im Zusammenhang mit der sehr ausdifferenzierten konkreten Freiraumplanung für die Dachflächen und den Innenhofbereich des Vorhabens ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept entwickelt worden, das eine umfassende und detailliert dargestellte Behandlung des anfallenden Regenwassers beinhaltet. Der Großteil des Niederschlagswassers wird auf den Dachflächen gesammelt und über der Tiefgarage in speziellen Retentionsboxen zurückgehalten, dauergestaut und nach dem Regenereignis den Pflanzen (etwa 40 klein- bis großkronige Bäume sowie Sträucher und sonstige Pflanzflächen) und der natürlichen Verdunstung zugeführt. Gesamtverdunstungsrate ca. 75,65 % (siehe Abschlussbericht 22.06.17 der Firma Optigrün bzw. IB Sieker). Demnach gelangen nur etwa 25 % der Regenmengen in die unterirdischen Versickerungsanlagen neben den Gebäuden bzw. der Tiefgarage. Sowohl die 10-jährliche Langzeitsimulation, wie auch die 100-jährliche Modellregenbetrachtung (Firma Optigrün bzw. IB Sieker) ergab keinen Überlauf aus den geplanten Regenwasserbewirtschaftungselementen. Regenwasser, das nicht der Verdunstung zugeführt oder für Bewässerungszwecke genutzt wird, wird über verschiedene Rigolen versickert.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		netz ebenfalls an seine Kapazitätsgrenzen angelangt und darin keine schadlose und sichere Aufnahme der Regenwassermengen möglich ist. Unabhängig von der Umsetzung oben stehender Anregungen ist in jedem Fall bei entwässerungsrelevanten Änderungen gegenüber der hier öffentlich ausgelegten Planung der ESO mit anzuhören.	Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
017 Eisenbahn Bundesamt	17.07.2017	Das Plangebiet liegt in der Nähe der Eisenbahnstrecke 3680 Abzw. Schlachthof – Hanau (ca. in Höhe von Bahn-km 57,6). Der Einwender weist darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner/ Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Str. 10, 60327 Frankfurt am Main).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG ist beteiligt worden. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
020 Fraport AG	10.07.2017	Es wird wie folgt Stellung genommen: Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt am Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs gem. § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformativbereichs (HIB) gem. § 18b LuftVG liegt. Das Plangebiet liegt hingegen im Lärmschutzbereich, der gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Tag-Schutzzone 2, in der Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen. Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (St Anz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Bestimmungen für das Siedlungsbeschränkungsgebiet wurden berücksichtigt. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets gemäß RegFNP. Innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete nicht zulässig. Diese Bestimmung schränkt die betroffenen Städte bezüglich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten von Wohnbauflächen zum Teil erheblich ein. Daher werden im regionalen Flächennutzungsplan Ausnahmen von diesen Vorgaben für Vorhaben innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs definiert. Diese Ausnahmeregelung trifft auf die geplante vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung zu und kann hier angewendet werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortszusammenhangs und ist Bestandteil des örtlichen Siedlungsgefüges. Die Baufläche liegt innerhalb eines geltenden Bebauungsplans, der bereits heute eine Wohnnutzung zulässt. (siehe Bebauungsplan Nr. 528 A „Berliner Straße/Pirazzistraße“) Der geplante			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		zulässig ist.	vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und leistet im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung einen Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs von unbebauter Landschaft. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
021 NetzDiensteRheinMain	18.07.2017	Nach Einsichtnahme in die Unterlagen konnten die Einwender feststellen, dass die Interessen der Gas-Union GmbH von der Baumaßnahme nicht betroffen sind. Somit bestehen seitens der Einwender keine Bedenken gegen die genannte Baumaßnahme gemäß eingereicherter Planunterlagen. Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die von den Einwendern betreuten Leitungen der Gas-Union GmbH, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
022 Handwerkskammer	19.07.2017	Es wird mitgeteilt, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
023 Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement	24.07.2017	Das Plangebiet des o.g. Bebauungsplanes wird zunächst über Gemeindestraßen erschlossen. Die weitere Erschließung über das klassifizierte Straßennetz erfolgt im Wesentlichen durch die Bundesstraße B 43 und die Bundesautobahn A 661. Im Fokus steht hier insbesondere die Anschlussstelle (AS) Offenbach-Kaiserlei. In der beigefügten Verkehrsuntersuchung werden die Auswirkungen des Plangebiets auch auf diesen Knotenpunkt untersucht. Zu den Ergebnissen der Untersuchung wird seitens Hessen Mobil wie folgt Stellung ge-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement (Fachbereich Verkehrsplanung) der Stadt Offenbach am Main baut das Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528 C – 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 528 A „Berliner Straße/Pirazzistraße“ auf die Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan Kaiserlei			

		<p>nommen: Die aktuelle Verkehrsuntersuchung basiert auf den Verkehrsuntersuchungen der PTV AG aus dem Jahr 2013 zum Rahmenplan Kaiserlei. Die damalige Untersuchung wurde mit Hessen Mobil abgestimmt und basiert auf einer Analyse 2008/ 2009 und einer Prognose für das Jahr 2020. In der vorliegenden Untersuchung wird als Prognosehorizont das Jahr 2030 angegeben. Es wird nicht deutlich, welche Änderungen gegenüber der 2020-er Prognose vorgenommen wurden. Mit Sicherheit wurden nicht die aktuellen Bevölkerungsdaten in die Untersuchung eingearbeitet. Zu Verdeutlichung der Unterschiede 2020/ 2030 seien hier die veränderten Einwohnerwerte der Städte Offenbach und Frankfurt für die betreffenden Prognosen aufgeführt:</p> <table border="1" data-bbox="703 710 1238 823"> <thead> <tr> <th></th> <th>Einwohner Prognosejahr 2020</th> <th>Einwohner Prognosejahr 2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stadt Offenbach</td> <td>120.000</td> <td>131.700</td> </tr> <tr> <td>Stadt Frankfurt</td> <td>640.000</td> <td>807.300</td> </tr> </tbody> </table> <p>Es ist ersichtlich, dass sich die mit dem Einwohneranstieg verknüpften Verkehrsmengen für das Jahr 2030 erheblich von den Mengen der Prognose 2020 unterscheiden müssen, insbesondere auch im Hinblick auf die Verkehrsmengen im Bereich der AS A 661/ B 43 Kaiserlei. Entsprechend kann nicht bei einer Prognose 2030 wie im vorliegenden auf den Berechnungen der Prognose 2020 aufgesetzt werden. Die gutachterliche Stellungnahme der PLAN und PARK GmbH zur Verkehrserschließung und zum Verkehrsaufkommen Offenbach Goethequartier liegt nicht vor. Daher ist eine Prüfung der Eingangsdaten nicht möglich. Ohne Zweifel kann die hier gewählte Methodik zum Nachweis der äußeren Verkehrserschließung angewandt werden und unter den gewählten Prämissen sind die Ergebnisse nachvollziehbar. Allerdings sollte beachtet werden, dass bei komplexen Verkehrssituationen wie im Bereich der AS A 661/ B 43 Kaiserlei zum Nach-</p>		Einwohner Prognosejahr 2020	Einwohner Prognosejahr 2030	Stadt Offenbach	120.000	131.700	Stadt Frankfurt	640.000	807.300	<p>(PTV AG) aus dem Jahr 2013 auf, da zu Projektbeginn keine aktuellere Daten- bzw. Modellgrundlage vorlag. Damit konnte die Kompatibilität zur Planfeststellung des Kaiserlei-Umbaus sichergestellt werden, die ebenfalls auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan Kaiserlei (PTV AG) aus dem Jahr 2013 (Analyse 2008/ 2009 und Prognose 2020) erfolgte. Die dem Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Goethequartier) zu Grunde liegende, auf das Prognosejahr 2030 fortgeschriebene Verkehrsprognose berücksichtigt alle für den Straßennetzsausschnitt Kaiserlei verkehrsrelevanten und bis zum Jahr 2030 absehbaren Infrastrukturmaßnahmen und Baugebietsentwicklungen der Stadt Offenbach am Main (u. a. auch den Bebauungsplan Nr. 645 "Strahlenbergerstraße Ost" und Hafenviertel). Der Nachweis der äußeren Verkehrserschließung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528 C – 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 528 A „Berliner Straße/Pirazzistraße“ erfolgt zunächst auf Grundlage von Leistungsfähigkeitsberechnungen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS).</p>			
	Einwohner Prognosejahr 2020	Einwohner Prognosejahr 2030													
Stadt Offenbach	120.000	131.700													
Stadt Frankfurt	640.000	807.300													

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>weis der Verkehrsqualitäten eine Mikrosimulation sinnvoll ist. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktsystems Kaiserlei wurde in der Untersuchung der PTV AG mittels Simulation nachgewiesen, eine Berechnung nach HBS hätte für diese Knotenpunktform mit Verknüpfung zu A 661 keine validen Ergebnisse erbracht. Eine Zustimmung zur vorgelegten Untersuchung kann aus den genannten Gründen nicht erfolgen. Die Einwander empfehlen die Überarbeitung des Gutachtens unter Berücksichtigung der aktuellen Prognose- und den daraus resultierenden Verkehrsmengen für den relevanten Bereich Goethering/ Kaiserlei. Die für die Stellungnahme zum Verkehrsgutachten notwendigen Grundlagenuntersuchungen sollten der Verkehrsuntersuchung beigelegt werden.</p> <p>Fachliche Stellungnahme: Die Stadt Offenbach plant den Umbau der Anschlussstelle Offenbach-Kaiserlei. Diese Maßnahme wird als Gemeinschaftsmaßnahme der Stadt Offenbach und Hessen Mobil durchgeführt. Detaillierte Informationen über die Planung und den aktuellen Stand der Baudurchführung können die Planverfasser vom Referat Verkehrswegebau und Straßenverkehrsbehörde der Stadt Offenbach am Main erhalten.</p> <p>Fachlicher Hinweis: Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund der BImSchG</p>	<p>Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 645 "Strahlenbergerstraße Ost" wird eine mikroskopische Verkehrsflusssimulation zur vertiefenden Untersuchung der komplexen Verkehrssituation in dem an die Bebauungspläne Nr. 528 C – 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 528 A „Berliner Straße/Pirazzistraße“ und Nr. 645 "Strahlenbergerstraße Ost" angrenzenden Straßennetausschnitt Kaiserlei erarbeitet.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
024 Forstamt Langen	12.07.2017	<p>Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen seitens der von der Behörde des Einwenders zu vertretenden forstrechtlichen und forstfachlichen Belange keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
025 hessenArchäologie	18.07.2017	<p>Gegen die Aufstellung/ Änderung des Flächennutzungsplans/ Bebauungsplans werden von Seiten der Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswün-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>sche vorgebracht. Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 12 Punkt IV.2 der textlichen Festsetzung und Seite 22 Punkt 12 der Begründung). Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalsschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>	<p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
027 Hessischer Rundfunk	11.07.2017	<p>Aus Sicht der Einwander bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände. Es wird eine erfolgreiche Umsetzung gewünscht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
029 Hochtaunuskreis – Fachbereich ländlicher Raum	25.07.2017	<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: Mit dem im Innenbereich gelegenen ca. 3,05 ha großen Bebauungsplanentwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohn- und Gewerbequartiers mit ca. 327 Wohneinheiten und einem Angebot für Nahversorgung durch einen Investor geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird gem. § 12 (1) BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann insoweit gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden, ein Umweltbericht ist nach § 2a BauGB nicht erforderlich, auch kein zusätzlicher Ausgleich gem. § 13a (2) 4 BauGB i. V. m. § 1a (3) BauGB. Der Bebauungsplanentwurf erfüllt die Voraussetzungen, so dass nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft keine Anregungen zu dem vorhabenbezogenen Bebau-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		ungsplan Nr. 528 C vorzubringen sind.			
030 Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main	20.07.2017	Die IHK bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Zu der Aufstellung des Bebauungsplans haben sie keine Anmerkungen hervorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
031 Industrie- und Handelskammer Offenbach am Main	19.07.2017	Die IHK begrüßt die Zielvorgabe, ein durch Gewerbe- und Wohnnutzung geprägtes urbanes Stadtquartier zu entwickeln. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes und der erhöhten Lärmwerte wäre aus ihrer Sicht ein höherer Anteil an Gewerbe denkbar. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht die Möglichkeit der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Umfang von maximal 2.000 m ² Verkaufsfläche vor. Aus Sicht der IHK hat der Einzelhandel an dieser Stelle die Funktion das neue Quartier und eventuell angrenzende Wohngebiete zu versorgen und könnte somit vom Umfang her auch kleiner ausfallen. Eine Konkurrenzsituation mit der Offenbacher Innenstadt darf nicht entstehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da diese Planung vorhabenbezogen durchgeführt wurde sind alle Nutzungen konkret geplant und durch Nutzer weitgehend hinterlegt. Für den großflächigen Einzelhandel ist ein Einzelhandelsgutachten erstellt worden, in dem nachgewiesen wird, dass im Stadtteil und den umgebenden Bereichen durch die hier entstehenden neuen Wohnungen und zukünftigen Planungen ein Bedarf entsteht, der durch den Lebensmittelmarkt abgedeckt wird. Ein negativer Einfluss auf die Offenbacher Innenstadt kann ausgeschlossen werden. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
033 Kreishandwerkerschaft	14.07.2017	Die Kreishandwerkerschaft erachtet im vorliegenden Fall einen Einspruch für nicht notwendig. Seitens des Handwerks bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken, da a) die Belange des Handwerks nicht grundsätzlich beeinträchtigt werden; b) durch Widerspruch seitens Dritter im Bebauungsplan-Gebiet Interessen der ansässigen Handwerksbetriebe (z.B. der Nutzungsänderung) nicht beeinträchtigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
068 NetzDiensteRheinMain	05.07.2017	Gegenüber der Änderung des Bebauungsplans Nr. 528A bzw. zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 582C „Berliner Straße/ Pirazzistraße“ der Stadt Offenbach bestehen grundsätzlich keine Ein-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungs-		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		wände der NRM.	plans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
071.0 Polizeipräsidium Südosthessen	04.07.2017	Die räumliche Gestaltung eines Stadtquartiers kann wesentlichen Einfluss auf das subjektiv empfundene Sicherheitsgefühl und das tatsächlich vorhandene Kriminalitätsaufkommen haben. Durch bauliche Maßnahmen sowie die Förderung sozialer Kontrolle ist es möglich, der Entstehung von Kriminalität entgegenzuwirken. Auch eine entsprechende Durchmischung mit ausreichender Infrastruktur und die Belegung des öffentlichen Raums können hierzu beitragen. Eine begrenzte und überschaubare bauliche Gestaltung vermittelt das Gefühl einer sicheren Umgebung. Übersichtlich gestaltete und gepflegte öffentliche Wege und Plätze erschweren eine Entstehung von sog. Angsträumen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergetragen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
071.1 Polizeipräsidium Südosthessen	04.07.2017	<u>Soziale Kontrolle</u> Ein wesentlicher Schlüssel städtebaulicher Qualität liegt in der Planung unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger. Wenn es gelingt, dass sich die Bewohner eines Quartiers mit ihrem Wohnumfeld identifizieren und dieses entsprechend als ihr Quartier annehmen, kann dies dazu beitragen Kriminalität, wie beispielsweise Vandalismus und Einbruchdiebstähle, zu verhindern. Daher sollten auch Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten, wie beispielsweise Parkanlagen und Spielplätze, zur Belegung des öffentlichen Raums vorhanden sein. Auch ein Quartier, in dem generationsübergreifendes Wohnen stattfindet, kann die soziale Kontrolle und somit das Entdeckungsrisiko für mögliche Täter erhöhen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergetragen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
071.2 Polizeipräsidium Südosthessen	04.07.2017	<u>Pflege und Instandhaltung öffentlicher Einrichtungen</u> Der Pflege und Sauberkeit sowie der Instandhaltung öffentlicher Einrichtungen kommt eine erhebliche Bedeutung zu. Soweit dies nicht durch die Bewohner selbst gewährleistet werden kann, empfiehlt es sich, gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergetragen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		Auch sollten öffentliche Müllbehälter in ausreichender Anzahl vorhanden sein. Eventuelle Beschädigungen und Graffiti sollten zeitnah behoben werden, um Nachahmungseffekte zu vermeiden. In diesem Zusammenhang bietet sich die Verwendung Vandalismus resistenter Materialien sowie Anstriche mit Graffiti hemmenden Fassadenfarben an.	Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
071.3 Polizeipräsidium Südosthessen	04.07.2017	<u>Zonierung</u> Eine eindeutige Zuordnung von Flächen und Gebäudeteilen in private, halböffentliche und öffentliche Bereiche sollte angestrebt werden. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Bepflasterung oder Begrünung geschehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergetragen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
071.4 Polizeipräsidium Südosthessen	04.07.2017	<u>Beleuchtung/ Bepflanzung</u> Wege und Plätze sollten so gestaltet werden, dass keine schlecht einsehbaren Bereiche entstehen, welche Tatgelegenheiten fördern könnten. Es gilt hierbei keine Angsträume entstehen zu lassen. In diesem Zusammenhang sollte hinsichtlich der Beleuchtung beachtet werden, dass durch Art und Platzierung der Leuchtkörper Dunkelflächen weitestgehend ausgeschlossen sind. Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung gewährleistet ist. Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergetragen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
071.5 Polizeipräsidium Südosthessen	04.07.2017	<u>Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge und Fahrräder/ Haltestellen</u> Bei der Anlage von Abstellmöglichkeiten und Haltestellen sollte eine übersichtliche Ausgestaltung angestrebt werden. Hierbei gilt es das Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. Bei Tiefgaragen sind neben weiteren Aspekten beispielsweise eine ausreichende Beleuchtung sowie eine möglichst offene, übersichtliche und helle Bauweise empfehlenswert. Fahrraddiebstählen kann durch fest verankerte Metall-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergetragen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		bügel, an denen Fahrräder angeschlossen werden können, entgegengewirkt werden. Alternativ bieten sich verschließbare Käfige an.			
071.6 Polizeipräsidium Südosthessen	04.07.2017	<p><u>Bebauung</u> Es empfiehlt sich, zu errichtende Gebäude so anzuordnen, dass keine schlecht einsehbaren Bereiche entstehen. Räume mit hoher Nutzungsfrequenz (z.B. Küchen, Hauseingänge) sollten so ausgerichtet werden, dass der öffentliche Raum aus diesen einsehbar ist. Zu bedenken sind hier beispielsweise auch die Gestaltung der Hauseingänge, der Treppenhäuser und Aufzüge sowie die Zugangskontrolle. Bei der Auswahl von Umfriedungen und Bepflanzungen sollte ebenfalls berücksichtigt werden, dass möglichst keine schlecht einsehbaren Bereiche oder Aufstiegsmöglichkeiten an Gebäuden geschaffen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergetragen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
071.7 Polizeipräsidium Südosthessen	04.07.2017	<p><u>Einbruchschutz für Wohngebäude und gewerblich genutzte Objekte</u> Geprüfte einbruchhemmende Elemente, wie etwa Türen und Fenster, erschweren Einbrüche erheblich. Wird der Einbau solcher Elemente bereits in der Planungsphase einkalkuliert, ist dies in vielen Fällen ohne erhebliche Mehrkosten möglich. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie beispielsweise Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereiche, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elemente nach DIN EN 1627 – 1630 ab der Widerstandsklasse RC2 empfohlen. Bei der Sicherung gewerblich genutzter Objekte sind ggf. weitere Aspekte zu berücksichtigen. Die Installation elektronischer Überwachungstechnik, wie etwa Einbruchmelde- oder Videoüberwachungsanlagen, erscheint in vielen Fällen sinnvoll. Es wird daher die Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte im Rahmen der weiteren Planung empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergetragen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
072.1 Regierungspräsidium Darmstadt	18.07.2017	<p>Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird wie folgt Stellung genommen: Der Planbereich ist im RPS/RegFNP 2010 als Vorrang-</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Vorhaben zeichnet sich, wie in der Einwendung</p>		x

	<p>gebiet Siedlung, Planung ausgewiesen. Insofern sind die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen auf in einem Vorranggebiet Siedlung, Planung zulässige Nutzungen zu beschränken. In der Begründung ist zwischenzeitlich auf die Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet und in der Tag-Schutzzonen 2 nach Fluglärmschutzgesetz eingegangen worden. Die Ausführungen sind nachvollziehbar und werden begrüßt. Hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsnutzungen bestehen in der vorgelegten Form keine grundsätzlichen Bedenken. Die regionalplanerischen Aspekte sind in der vorliegenden Auswirkungsanalyse sowie der Begründung aus Sicht der Einwender plausibel und nachvollziehbar gewürdigt worden. Eine entsprechende Festsetzung und Begründung ist im Bebauungsplan vorgenommen worden.</p> <p>Hinsichtlich der Dichte für die Wohnnutzung darf die Einwenderin auf Ziel Z3.4.1-9 hinweisen. Im Großstadtbereich sind demnach Vorgaben von mindestens 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten. Zur Dichte gibt es in der Begründung nur auf Seite 10 die Aussage, dass für die Planung der Dichtewert im Einzugsbereich vorhandener S- und U-Bahn-Haltepunkte von 45-60 Wohneinheiten je Hektar nicht unterschritten wird. Vor dem Hintergrund, dass Offenbach als Großstadt zu behandeln ist und gemäß vorgenanntem Ziel dort mindestens 60 Wohneinheiten je Hektar einzuhalten sind, aber auch mit Verweis auf die Rechtsprechung insbesondere vom Oktober 2016 (4 C 962/15.N) hält die Einwenderin die Ausführungen an dieser Stelle für zu knapp und in der Zuordnung zum Gebietstyp auch nicht für zutreffend. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit 3,05 ha angegeben. Des Weiteren werden ca. 327 Wohneinheiten genannt, für die Planungsrecht geschaffen werden soll (in der Begründung, in der Auswirkungsanalyse ist sogar von ca. 350 die Rede). Dies ergibt eine Dichte von rd. 107 (bzw. 115) WE/ha. Dies würde sich in die Dichtevorgaben für den Großstadtbereich einfügen. Die Begründung sollte daher an dieser Stelle ergänzt und weiter ausgeführt werden. In diesem Zusammenhang weist die Einwenderin auch auf die diesbezüglichen Aussagen im Vermerk zum Screeningtermin am 23. Juni</p>	<p>zutreffend ermittelt, durch eine Dichte von rund 100 WE/ha aus und erfüllt damit die Vorgaben des Ziels Z3.4.1-9.</p> <p>Punkt 5 der Begründung wird wie folgt ergänzt / geändert: „Gemäß Ziel 3.4.1-9 des RegFNP sind im Rahmen der Bauleitplanung im Einzugsbereich vorhandener S- und U-Bahnhaltepunkte ein Dichtewert von 45 - 60 Wohneinheiten je ha nicht zu unterschreiten. Mit einer geplanten Anzahl von 327 Wohneinheiten innerhalb des rund 3,05 ha großen Plangebiets ergibt sich eine Dichte von 107 WE/ha. Die Vorgaben des Ziels 3.4.1-9 werden durch das Vorhaben eingehalten.“</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
--	---	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		2016 sowie auf ihre Stellungnahme vom 21. Juni 2016 hin. Für Rückfragen steht sie selbstverständlich zur Verfügung.			
072.2 Regierungspräsidium Darmstadt	18.07.2017	Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teilt die Einwenderin 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 verweist sie auf die zuständige Untere Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach am Main.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
072.3 Regierungspräsidium Darmstadt	18.07.2017	Seitens der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt wird wie folgt Stellung genommen: <u>Grundwasser</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 keine ausreichenden Aussagen enthalten. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergetragen. Während der Planaufstellung haben diesbezüglich Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Dienststellen stattgefunden, die eine wasserwirtschaftliche Genehmigungsfähigkeit der Vorhabenplanung sicherstellen. Die Auswirkungen des Bauwerks auf das Grundwasser wurden gutachterlich bewertet: Da die geplante Baumaßnahme nur wenige Zentimeter bis Dezimeter in das Grundwasser einbindet, wird der zukünftig zu erwartende Grundwasseraufstau im Oberstrom südlich des Grundstücks nach umfangreichen Erfahrungen nur im Bereich weniger Zentimeter und damit innerhalb der natürlichen Grundwasserschwankungsbreite liegen (s. 35 des Bodengutachtens). Um unter Anderem auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens festzustellen, wurde ein Bodengutachten erstellt. Ergebnis des Bodengutachtens war eine sehr gute Versickerungsfähigkeit mit Kiesböden und Durchlässigkeitsbeiwerten von 5*10 ⁻⁴ m/s. Eine zulässige Versickerung unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes wird im Rahmen der Baugenehmigung durch die Behörde geprüft. Der gedrosselte Abfluss der Dachflächen versickert in den Rigolen.		

			<p>Für gekoppelte Entwässerungs-Systeme (Dachfläche – TG-Fläche – Rigole) ein hydrologisch-hydraulischer Nachweis per Langzeitsimulation empfohlen. Dieser hydrologisch-hydraulische Nachweis wurde mit einer in der Siedlungswasserwirtschaft gängigen marktüblichen Software (RWS4.0 bzw. Storm) erstellt. Über die Langzeitsimulation werden alle Regen, sowohl Winter wie Sommerniederschläge, abgebildet und das Abflussverhalten überprüft.</p> <p>Wasserrechtliche Zulassungen sind im Rahmen der nachfolgenden Ebene im Verfahren zur Baugenehmigung einzuholen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
072.4 Regierungspräsidium Darmstadt	18.07.2017	<p><u>Bodenschutz Ost</u> <i>Vorsorgender Bodenschutz</i> Hinweise: 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 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben gewährleistet als Projekt der Innenentwicklung einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einen Beitrag zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme. In der Begründung wird unter 21.12 auf Seite 41 ausgeführt, dass der Bau von Tiefgaragen jedoch zu einer zusätzlichen sonstigen Bodenversiegelung durch Unterbauung führt. Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat in einer Substratschichtdicke von 0,80 m bis 1,80 m schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die dort beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Eine Vegetationsschicht mit klein-, mittel- und großkronigen Bäumen auf Tiefgaragen verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich auf die Temperaturverhältnisse mäßigend auswirkt und Staub bindet. Auch wird die Aufenthalts- und Nutzungsqualität dieser Flächen gesteigert. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Minderung der Auswirkun-</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

			<p>gen der Bodenversiegelung, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
072.5 Regierungspräsidium Darmstadt	18.07.2017	<p><i>Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten</i> Hinweise: Das Plangebiet betrifft den sanierten Teil einer Altlast, die in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie mit der Altflächen-Nr. 413.000.000-000.044 verzeichnet ist. Demnach wurde die Fläche von 1862 bis 1971 als Betriebsgelände der Maschinenbaufirma Collet& Engelhard und zwischen 1988 und 1995 von der Deutsche Bahn AG als Bereitstellungsfläche für den S-Bahnbau genutzt. Zu der o. g. Fläche existiert unter dem Az. IV/F 41.1 100i-0891 ein Altlastenvorgang, in dem die durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen sowie die Boden- und Grundwassersanierungen (2009-2010) und ein abschließendes Grundwasser-Monitoring (2010 bis 2013) mit den jeweiligen Ergebnissen dokumentiert sind. Nach erfolgreicher Sanierung ist insbesondere im nord-östlichen Bereich der Fläche noch mit Restbelastungen im Boden und im Grundwasser, vorwiegend durch Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) und Schwermetalle zu rechnen. In einem kleinräumigen Umfang sind in der südwestlichen Grundstücksecke noch MKW-Verunreinigungen vorhanden. Von diesen bekannten Bodenverunreinigungen geht nach jetzigem Kenntnisstand keine Gefährdung eines Schutzgutes aus. Aufgrund vorhandener Restbelastungen im Boden und Grundwasser können abfallrechtliche, arbeitsschutzrechtliche und wasserschutzrechtliche Belange betroffen sein. Bei Grundwasserhaltungen ist mit Verunreinigungen des geförderten Grundwassers zu rechnen, so dass geeignete Aufbereitungsverfahren vor einer Ableitung vorzusehen und die Beachtung einschlägiger Reinigungszielwerte zu gewährleisten sind. Aufgrund der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise aus der Altlastendatei sind bekannt, die Situation wird in der Begründung unter Punkt 14 „Bodenschutz / Altlasten“ erläutert. Auf die baugutachtliche Begleitung des Bodenaushubs aufgrund von Verunreinigungen wird unter IV Hinweis auf der Planzeichnung hingewiesen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergetragen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>noch vorhandenen Restbelastungen ist bei den Erdarbeiten eine gutachtliche Überwachung erforderlich. Ergeben sich über die bereits bekannten und in den B-Plan-Unterlagen beschriebenen Sachverhalte hinaus Hinweise auf weitere schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen so ist unverzüglich die zuständige obere Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, zu informieren. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind gemäß § 4 Abs. 2 HAItBodSchG bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.</p> <p>Zur Beurteilung einer schädlichen Bodenveränderung sind die Vorgaben der BBodSchV maßgeblich. Die Stadt Offenbach ist als Planungsträger verpflichtet, bei der Bauleitplanung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch die Aufklärungspflicht über möglicherweise aus der Altfläche resultierende Gefahren. Der Träger der Bauleitplanung hat die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses sinngemäß zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).</p>			
072.6 Regierungspräsidium Darmstadt	18.07.2017	<p><u>Oberflächengewässer</u> Aus Sicht des Dezernates 41.2 Oberflächengewässer bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
072.7 Regierungspräsidium Darmstadt	18.07.2017	<p><u>Abwasser, Gewässergüte</u> Für das o. a. Vorhaben wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept entwickelt. Dieses sieht vor, das</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weiter-</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>Regenwasser mit Hilfe der Bewirtschaftung, der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung überwiegend auf dem Vorhabengebiet zurückzuhalten und zu nutzen. Die Entsorgung von überschüssig verbleibendem Regenwasser soll über die örtliche Abwasserkanalisation erfolgen. Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Hinweise: Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig. Die Anforderungen für die jeweiligen Erlaubnisansprüche können den beiliegenden Merkblättern entnommen werden. Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z.B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.</p>	<p>gegeben.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
072.8 Regierungspräsidium Darmstadt	18.07.2017	<p><u>Abfallwirtschaft Ost</u></p> <p>Gegen die vorgelegte Bebauungsplanung bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Folgender Hinweis ist im Bebauungsplan zu ergänzen: Hinweis: Bauabfälle, wie z. B. Erdaushub, sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 10. Dezember 2015 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu separieren und zu entsorgen. Das Merkblatt ist unter www.rpda.de/Umwelt & Verbraucher/Abfall zu erhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
072.9 Regierungspräsidium Darmstadt	18.07.2017	<p><u>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)</u></p> <p>Im Plangebiet ist die Ausweisung von einem Urbanen Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich mehrere Straßenverkehrswege, Wohn- und Gewerbenutzungen.</p> <p><i>Verkehrslärm</i></p> <p>Mit der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik mbH (Nr. ga-002-215291 TK / m) vom 27.03.2017 sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits vorhandenen Straßenverkehrswegen in der Nachbarschaft in Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen führen. Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist hin-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der in der Stellungnahme beschriebene Sachverhalt ist bekannt und in die Abwägungsentscheidung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen worden.</p> <p>Die in der Stellungnahme angesprochenen hohen Werte aus dem Verkehrslärm betreffen prinzipiell die gesamte Innenstadt und wird auch an anderen Standorten mehr oder weniger umfangreiche passive Schutzmaßnahmen an den der Verkehrsfläche zugewandten Fassaden erforderlich machen.</p> <p>Passive Schallschutzmaßnahmen machen es möglich, in diesem innenstadtnah gelegenen Bereich Woh-</p>			

		<p>sichtlich der Verkehrslärmimmissionen davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 (OW) im Plangebiet in der Tages- und Nachtzeit deutlich überschritten werden. Es treten in Teilbereichen Überschreitungen der OW von bis zu 12 dB (A) während der Tageszeit und von bis zu 13 dB (A) während der Nachtzeit auf. In der Konfliktanalyse wird vom Sachverständigen empfohlen, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen (hohe Schalldämmmaße der Gebäudefassaden, Lüftungsanlagen in Schlafräumen usw.) festzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) mit sich bringen. Wie oben aufgezeigt, führt die beabsichtigte Planung zu einer nicht unerheblichen Konfliktsituation durch den vorhandenen Verkehrsweg mit der schutzbedürftigen Wohnbebauung. Aus diesem Grund bestehen Bedenken gegen die vorgesehene Planung. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundesgerichtshofs wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei Gebieten, die – auch – zum Wohnen bestimmt sind, mit 70 bis 75 dB(A) tagsüber und 60 bis 65 dB(A) nachts markiert (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Oktober 1998 – BVerwG 11 A 3.98 – BVerwGE 107, 350; BGH, Urteil vom 25. März 1993 – III ZR 60/91 – BGHZ 122, 76). Diese Werte werden in Teilgebieten des Bebauungsplans erreicht.</p>	<p>nungsbau zu realisieren. Die Einbußen an Wohn- und Lebensqualität beschränken sich darauf, dass Fenster auf der straßenseitigen Fassadenseite einer Wohnung geschlossen bleiben müssen, um die gewünschte Wohn- bzw. Nachtruhe innerhalb der betreffenden Räume einhalten zu können. Eine ausreichende Belüftung kann dabei auch bei geschlossenem Fenster durch technische Maßnahmen sichergestellt werden.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht eine hohe straßenbegleitende Bebauung vor, wodurch einerseits der Stadtraum in diesem Eingangsbereich zum Zentrum Offenbachs stadtbildprägend und identitätsstiftend hergestellt und andererseits, auf der lärmabgewandten Seite, ein ruhigerer, durchgrünter Innenhofbereich geschaffen wird, der eine hohe Wohn- und Lebensqualität bieten wird. Das Erdgeschoss und erste Obergeschoss zur Berliner Straße wird wegen der vorhandenen Lärmwerte nur gewerblich genutzt. Die Wohnungen, deren Räume zur belasteten Verkehrsfläche ausgerichtet sein werden sind fast ausschließlich zum begrünten Innenbereich durchgesteckt, so dass in jeder Wohnung auch ruhige Zimmer vorhanden sein werden, die nicht vom Verkehrslärm betroffen sind. (Begründung S. 18, S. 22 und S. 26)</p> <p>Im vorliegenden besonderen Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt der Planung ein konkretes, bereits hochbaulich und lärmtechnisch durchgearbeitetes Bauvorhaben zugrunde, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, es so wie abgestimmt und festgesetzt kurzfristig zu realisieren. Im Zuge dieser Planung sind die besonderen Rahmenbedingungen, die sich aus der hohen Verkehrslärmbelastung ergeben, fachplanerisch und architektonisch gelöst, so dass eine Beeinträchtigung der Gesundheit der zukünftigen Bewohner ausgeschlossen werden kann. Die Möglichkeit durch bauliche und andere städtebauliche Maßnahmen auf die Verkehrslärmimmissionen in dieser Konsequenz reagieren zu können, indem eine Kombination aus Grundrissgestaltung sowie den gebotenen baulichen und</p>			
--	--	---	---	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

			<p>technischen Möglichkeiten hier gesunde Wohnverhältnisse schaffen, ist in dieser Tiefe nur im vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich, da der Angebots-B-Plan in der Regel weder den Bauherrn noch das Vorhaben kennt.</p> <p>Im vorliegenden Fall wurde bereits während des satzungsggebenden Verfahrens detailliert nachgewiesen, dass ein Schutz vor Verkehrslärm bestehen wird.</p> <p>Auch die anderen in der Abwägung berücksichtigten städtebaulichen Parameter, wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung lange brach liegender Flächen, Bereitstellung notwendiger Investitionen in den Wohnungsbau, Ergänzung der Nahversorgungsangebote im Stadtteil, anteilig geförderter Wohnungsbau usw. haben im Gesamtzusammenhang der bauplanungsrechtlichen Argumentationslinien ein besonderes Gewicht, das die Folgerichtigkeit der Entscheidung zugunsten des verdichteten Wohnungsbaus untermauert.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
072.10 Regierungspräsidium Darmstadt	18.07.2017	<p><i>Gewerbelärm</i></p> <p>Hinsichtlich des Gewerbelärms sollte nachgewiesen werden, dass die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen und die gewerblichen Nutzungen nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und schutzbedürftigen Wohnnutzungen führen, die sich in der Nachbarschaft befinden. Aus hiesiger Sicht ist die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Auswirkungen des Gewerbelärms nicht ausreichend. Ohne weitergehende Angaben bestehen Bedenken gegen die vorgesehene Planung. Zu folgenden Punkten sollten in der schalltechnischen Untersuchung Ergänzungen bzw. Änderungen vorgenommen werden:</p> <p>In Kap. 7.2 werden in Tab. 5 die Immissionsorte innerhalb des Plangebiets aufgeführt, an denen Überschrei-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass die geplanten Nutzungen zu keinen Konflikten mit benachbarten Nutzungen führt (vgl. Kapitel 7.1, Tabelle 3 der schalltechnischen Untersuchung).</p> <p>Die gewerblichen Nutzungen führen innerhalb des Plangebiets an drei Immissionsorten zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 1 bzw. 3 dB(A) im Nachtzeitraum. Da der Hochbau des Vorhabens bereits detailliert ausgearbeitet vorliegt, kann nachgewiesen werden, dass die betroffenen Räume jeweils über ein weiteres Fenster verfügen, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts</p>			

		<p>tungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (IRW) bzw. der Orientierungswerte nach DIN 18005 (OW) auftreten. Es sind allerdings keine Maßnahmen vorgeschlagen, mit denen die IRW bzw. OW eingehalten werden. Hierzu sind vom Sachverständigen Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen (z. B. zur Ausgestaltung der Fassade o. ä.).</p> <p>In Kap. 7.3 sind keine Angaben dazu gemacht worden, ob die zulässigen Werte für die kurzzeitigen Geräuschspitzen auch an den Immissionsorten innerhalb des Plangebietes eingehalten werden.</p>	<p>eingehalten werden. Über diese wäre bei der alleinigen Konzentration auf die gewerblichen Schallimmissionen eine konfliktfreie Belüftung der Räume im Nachtzeitraum möglich. Auf das Vorhaben wirken aber neben den gewerblichen Schallimmissionen auch Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm ein. In der schalltechnischen Untersuchung wird unter Kapitel 7.2 (S. 36) ausgeführt, dass durch die Verkehrsgeräuschbelastung eine Überdeckung der nach TA Lärm zu beurteilenden gewerblichen Geräusche vorhanden ist. Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen werden im Bebauungsplan entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt (Lärmpegelbereiche), so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Vor diesem Hintergrund sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Lärmimmissionen an den drei betroffenen Immissionsorten erforderlich.</p> <p>Spitzenpegel treten in vorliegendem Fall ausschließlich bei Zu- und Abfahrten von PKW in die Tiefgarage sowie bei Anlieferungsvorgängen von LKW auf. Somit sind nur Immissionsorte in der Nähe der Einfahrten von Spitzenpegeln betroffen. Zum Bearbeitungszeitpunkt standen die genauen Anliefervorgänge noch nicht fest. Da Anlieferungen ausschließlich zur Tageszeit und in der eingehausten Andienung stattfinden werden, sind hierdurch keine unzulässigen Geräuschspitzen zu erwarten.</p> <p>Auf die Zu- und Abfahrtsgeräusche von Fahrzeugen auf dem Weg in die eingehauste Tiefgarage bzw. die Andienung wurde insoweit Einfluß genommen, dass die hierdurch resultierenden Geräusche (und damit auch die Spitzenpegel) an den eigenen Fassaden durch ein zusätzliches Vordach (Tiefgarage an der Bernhardstraße) bzw. durch eine Empore (Tiefgarage am Goethering) gemindert werden. An den Tiefgaragen und der gewerblichen Andienung wurden konstruktive Lärminderungsmaßnahmen durch großzügig angebrachte Schallabsorptionsflächen ergriffen.</p>			
--	--	--	---	--	--	--

		<p>Es sind keine Angaben zur Prognoseunsicherheit gemacht worden. Dies ist zu ergänzen.</p>	<p>Zusätzlich wurden vorhabenbezogen die Grundrisse angepasst und schutzbedürftige Aufenthaltsräume, soweit möglich, nicht in unmittelbarer Nähe der Einfahrten angeordnet. Durch die vorgenannten Maßnahmen sind keine unzulässigen Spitzenpegel zu erwarten. Weitere Darlegungen im Prognosegutachten wurden nicht vorgenommen, da auch hier ein detaillierter Nachweis erst im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden kann, bei dem dann auch die Spitzenpegel aus den tatsächlichen nutzerabhängigen Anlieferungsvorgängen berücksichtigt werden können.</p> <p>Gemäß Anhang A.2.6 der TA-Lärm sind in der Regel Angaben zur Qualität der Prognose zu machen. In vorliegendem Fall wurde aufgrund des damaligen Planungsstands (exakte Nutzer und Betriebsabläufe waren noch unbekannt) auf eine explizite Angabe der Prognoseunsicherheit verzichtet.</p> <p>Wie im Gutachten unter Ziffer 5 Schallemissionsansätze beschrieben, wurden bei sämtlichen berücksichtigten Schallquellen sowohl bei den Betriebszeiten als auch bei den zu erwartenden Schallemissionen stets auf der sicheren Seite liegende Ansätze getroffen bzw. maximal zulässige Schalleistungspegel vorgeschrieben und in der Prognose angesetzt. Mit den im Gutachten getroffenen Ansätzen ist unter Berücksichtigung der Genauigkeiten und Einschränkungen bei der Schallausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2 davon auszugehen, dass die tatsächlichen Schallimmissionen eher geringer ausfallen werden. Das im Prognosegutachten angenommene Betriebsgeschehen wird sich noch ändern und muss daher im Genehmigungsverfahren entsprechend den nutzerabhängigen tatsächlichen Abläufen angepasst werden.</p> <p>Ergänzend ist anzumerken, dass durch die zwischenzeitliche und in der Prognose noch nicht berücksichtigte Einführung des „Urbanen Gebietes (MU)“ in der TA-Lärm gegenüber den Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes um 3 dB(A) erhöhte Immissionsrichtwerte zugelassen werden. Zwar ist in diesem vorha-</p>			
--	--	---	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>Zur gewerblichen Vorbelastung außerhalb des Plangebiets wird in Kap. 7.1 eine Messung erwähnt. Um nachvollziehen zu können, ob die Messung repräsentativ für die Beurteilung der Vorbelastung ist, sollte die schalltechnische Untersuchung um die Messbedingungen und Messergebnisse ergänzt werden. Eine abschließende Stellungnahme zur Planung kann erst nach Vorlage der o. g. Ergänzungen erfolgen. 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>benbezogenen Bebauungsplan nicht das MU festgesetzt, sondern eine eigene Gebietstypik, das urbane Quartier, das aber bezüglich der Immissionsrichtwerte mit dem MU vergleichbar ist. Dies bringt zusätzliche Sicherheiten für die Einhaltung der Richtwerte mit sich.</p> <p>Im Gutachten wird auf Seite 5 unter Ziffer 2 Grundlagen der Messbericht „Umweltgeräuschpegel zur Nachtzeit pb-001-215291“ genannt. Dieser ist als separates Dokument verfasst worden. Während des Messtermins wurde die Umgebung weitläufig abgeschritten. Es war kein nächtlich aktives Gewerbe bzw. keine zur Nachtzeit betriebenen haustechnischen Anlagen und somit kein nach TA-Lärm zu beurteilendes Geräusch zu erkennen. Auf eine Einbindung der Messergebnisse in das Prognosegutachten wurde bewusst verzichtet, um das Gutachten in seinem Umfang überschaubarer zu gestalten. Der Messbericht kann auf Wunsch gerne zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
072.11 Regierungspräsidium Darmstadt	18.07.2017	<p><u>Bergaufsicht</u> Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; 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 Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>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/ Konzessionen: Das Plangebiet wird von dem Erlaubnisfeld „Quartier Kaiserlei“ zur Aufsuchung von Erdwärme überdeckt. Aufgrund des Umfangs des o.g. Vorhabens ist der Konzessionsinhaber zur Wahrung seiner Rechte am Planungsprozess zu beteiligen. Kontakt: Artists Living Frankfurt Com GmbH & Co. KG, Wilmersdorfer Straße 39, 10627 Berlin; Tel.: 030/857473699.Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist den Unterlagen der Einwenderin zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p>			
072.12 Regierungspräsidium Darmstadt	18.07.2017	<p>Die Einwenderin beteiligt den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem zugeleiteten Bauleitplanverfahren wurden bereits ausführliche Aussagen dieser Art getroffen (Punkt 4 der Hinweise, Seite 11; Kapitel 15 der Begründung, Seite 25). Deshalb hat die Einwenderin den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht den Planverfassern jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-12 6501, gerichtet werden. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten. Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Für Rückfragen und zur Beratung steht die Einwenderin selbstverständlich zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
073 Regionalverband FrankfurtRheinMain	25.07.2017	<p>Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennut-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungs-</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>zungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gemischte Baufläche, geplant dargestellt. Mit der Festsetzung „Urbanes Quartier ist der vorgelegte Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt anzusehen. Im Rahmen der Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen die Einwender den Planverfassern die Daten aus ihrer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben für die eigene Umweltprüfung zur Verfügung. Es wird gebeten, die entsprechenden Informationen dem beigefügten Datenblatt zu entnehmen. Das zur Prüfung von den Einwendern entwickelte automatisierte Verfahren wenden sie bei der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes an. Dabei werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Einwender weisen darauf hin, dass im Rahmen der Abschichtung diese Ergebnisse bei einer Umweltprüfung auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren sind. Die Notwendigkeit einer differenzierten Betrachtung kann an Hand der von ihnen vorgelegten SUP-Ergebnisse abgeleitet werden. Sie empfehlen aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans, in der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auch die SUP und die darin enthaltenen Umweltinformationen zu berücksichtigen. Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.</p>	<p>plans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
074 Rhein-Main-Verkehrsverbund	28.06.2017	<p>Nach Durchsicht der Unterlagen wird mitgeteilt, dass die Einwender keine Anregungen vorzubringen haben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
077 Staatliches Schulamt	04.07.2017	<p>Es werden keine Einwände gegen die geplante Änderung des B-Plans Nr. 528A Berliner Straße/ Pirazzistraße der Stadt Offenbach am Main vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

			Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
078 Stadtwerke Offenbach	21.06.2017	Seitens der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH wird erklärt, dass keine Planungen bestehen, die dem beschriebenen Vorhaben entgegenstehen. Eine ihren Aufgabenbereich betreffende Stellungnahme erübrigt sich damit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
079 TenneT	29.06.2017	Die Überprüfung der zugesandten Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplans Nr. 528C – 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 528A „Berliner Straße/ Pirazzistraße“ der Stadt Offenbach am Main keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange des Unternehmens werden somit durch die vorgelegte Bauleitplanung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
082 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg	26.06.2017	Die räumliche Umgrenzung des Planungsgebiets liegt weit ab der Bundeswasserstraße Main. Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) sind durch die geplanten Maßnahmen nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung der WSV bei der Steuerung der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet Nr. 528C erübrigt sich somit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
083 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach	30.06.2017	Zu den im Baubereich befindlichen Wasserversorgungsanlagen ist als Anlage ein Planausschnitt beigefügt. Bei hinzukommenden Leitungs-, Kanal- und Kabeltrassen oder sonstigen Bauwerken sollten folgende Abstände eingehalten werden: Bei Parallelverlauf der hinzukommenden Anlage: 1,0 m Bei Kreuzung allgemein: 0,50 m Bei Engpässen sind die Abstände gem. DVGW-Arbeitsblatt W400 und der DIN19630 nicht zu unterschreiten. Es sind dann in Abstimmung mit dem ZWO ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz der Versorgungseinrichtung zu treffen. Sollte die genannte Lage der Leitungstrassen auf Grund fehlender Maßangaben in dem übergebenen Plan nicht	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergetragen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>einwandfrei vor Ort feststellbar sein, sind unter Aufsicht des ZWO Suchschachtungen per Hand zu graben. Die Kosten hierfür sind ebenso wie für notwendige Leitungssicherungen und Umlegungen vom Bauherrn zu übernehmen.</p> <p>Mindestens 5 Tage vor Beginn jeglicher Arbeiten im Bereich von ZWO – Versorgungsanlagen ist in <u>jedem</u> Fall der Meisterbereich Wassertransport des ZWO telef. 06106-6995-(0)-54 zu verständigen.</p> <p>Wenn nötig kann dann eine Einweisung vor Ort abgestimmt werden.</p> <p>Eigenmächtige Aufgrabungen im Nahbereich der Anlagen des ZWO sind wegen der Gefahr einer Beschädigung nicht gestattet.</p> <p>Alle durch Nichtbeachtung dieser Forderung entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu übernehmen. Bei Störungen ist sofort die Schaltwarte des ZWO im Wasserwerk Jügesheim, telef. 06106/6995.0 zu benachrichtigen.</p> <p>Zu den Ausführungen unter Kapitel 11 „Ver- und Entsorgung“ ist folgendes anzumerken: Der ZWO kann auch für Feuerlöschzwecke benötigtes Wasser unter normalen Betriebsbedingungen an den Hydranten bereitstellen. Für Versorgungsprobleme durch ein Szenario mit gleichzeitig mehreren Bränden im Stadtgebiet und/ oder in Folge von Rohrbrüchen und anderen schwerwiegenden technischen Störungen kann der ZWO keine Verantwortung übernehmen. Für Fragen zu Hausanschlüssen wird gebeten, sich an das Kundencenter in Offenbach zu wenden, tel. 0800 6995001.</p>			
084.1 Energienetze Offenbach	28.07.2017	<p>Im Auftrag der Energieversorgung Offenbach möchten die Einwender mitteilen, dass gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes seitens der Energienetze Offenbach GmbH keine Bedenken bestehen.</p> <p>Im Einzelnen werden die Stellungnahmen der betroffenen Abteilungen der Gesellschaft der Einwender zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 528 eingereicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
084.2 Energienetze Offenbach	28.07.2017	<p>Abteilung Stromversorgung Es wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich des</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>Baugebietes die Nieder-, Mittel- und Hochspannungskabel der Einwender verlaufen. Die Kabeltrassen befinden sich beidseitig im Straßen- und Gehwegbereich des Goetheringes.</p> <p>Im Plangebiet sind im Goethering, Berliner-Straße und Bernardstraße Stromerweiterungsmaßnahmen der Nieder- und Mittelspannungsnetzes vorgesehen. Weiterhin sind zwei Querungen des Mittelspannungsnetzes über den Goethering Höhe Berliner-Straße und Bernardstraße erforderlich.</p> <p>Zur Versorgung des Grundstückes mit Elektrizität sind mehrere Transformatorstationen notwendig. Die Standorte und Dimensionen der Stationen werden noch aus den Anschlussleistungen und deren Verteilung im Bau-feld festgelegt. Vorgesehen ist eine Aufteilung der Stromversorgung auf 4 Stationen im Bereich der Ecken: NO, NW, SO und SW des Bau-feldes.</p> <p>Dieses muss noch final noch mit den Investoren geklärt werden.</p> <p>Ferner ist im Goethering die Erneuerung der Hochspannungsleitung 110-kV vorgesehen.</p> <p>Nach DIN 18290 sollten Pflanzstandorte von Bäumen und Leitungstrassen einen Abstand von mindestens 2,5m haben. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden so bitten die Einwender, geeignete Schutzmaßnahmen (Wurzelschutzplatten) zum Schutz der Stromleitungen vorzusehen.</p> <p>Weiterhin empfehlen sie dringend an diesen Stellen keine tiefwurzelnden Bäume, sondern flachwurzelnde Gehölze zu pflanzen.</p> <p>Die im Zuge der Gesamtbaumaßnahme anfallenden Kosten für Kabelsicherungs- bzw. Kabelumlegungsarbeiten oder allgemeiner Schutzmaßnahmen sind vom Veranlasser zu tragen.</p>	<p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
084.3 Energienetze Offenbach	28.07.2017	<p>Abteilung Straßenbeleuchtung</p> <p>Sollten vorhandene Beleuchtungsanlagen die sich auf öffentlichen Flächen befinden, umgelegt oder versetzt werden müssen, so sind die Kosten durch den Verursacher zu tragen. Die Anlagen, die sich im näheren bzw. unmittelbaren Umfeld zum Bau-feld befinden sind zu schützen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungs-</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		Die Art der Schutzausführung ist mit der ENO Team 13.122 Straßenbeleuchtung abzustimmen. Die Belange der Stadt Offenbach im Hinblick auf Ausführung und Design einer neuen Beleuchtungsanlage in den neuen öffentlichen Verkehrsflächen sind mit dieser abzustimmen und die ENO Team 13.122 Straßenbeleuchtung ist frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.	plans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
084.4 Energienetze Offenbach	28.07.2017	Abteilung EVO-Telekommunikation Die Abteilung EVO-Telekommunikation beabsichtigt im Plangebiet auf beiden Seiten des Goetheringes jeweils 2xDN110 Schutzrohre zu verlegen. Weiterhin sind zwei Querungen vorgesehen: 1. Querung: Über die Bernhardstraße bis zur Goethestraße mit jeweils 2xDN110 Schutzrohre 2. Querung: Über den Goethering Höhe Bernardstraße mit jeweils 2xDN110 Schutzrohre	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
084.5 Energienetze Offenbach	28.07.2017	Abteilung Fernwärme Die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme ist durch eine Netzerweiterung über die Bernardstraße möglich. Dimensionierung und Art der Leitung werden noch aus den Anschlussleistungen und deren Verteilung im Baufeld festgelegt. Dieses wird noch mit den Investoren geklärt. Im Goethering verläuft eine Haupttransportleitung DN 500 VL/RL der Gesellschaft der Einwender. Ein Teil dieser Leitung muss erneuert werden. Diese Baumaßnahme ist für das Jahr 2018 nach der Heizperiode vorgesehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
084.6 Energienetze Offenbach	28.07.2017	Allgemein Detaillierte Bestandspläne und die Anforderungen in das Merkblatt der Einwender für „Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen, -kabeln und -leitungen der Energieversorgung Offenbach AG (EVO) erhalten die Planverfasser über das Geoportal/Planauskunft oder per mail an planauskunft@energienetze-offenbach.de . Für Fragen stehen die Einwender gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Ohne Rücklauf:

- 2 Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- 3 Arbeitsamt Offenbach
- 5 Botanische Vereinigung
- 6 Bund für Umwelt und Naturschutz

- 7 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- 8 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 11 Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
- 12 Deutsche Post real estate germany GmbH
- 14 Deutscher Wetterdienst
- 18 Energieversorgung
- 19 Finanzamt Offenbach-Stadt

- 26 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- 28 Hessisches Landeskriminalamt
- 32 Kreisausschuss
- 34 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- 35 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
- 36 Landesjagdverband Hessen E.V.
- 66 NABU Naturschutzbund Deutschland
- 67 Nahverkehr in Offenbach GmbH
- 69 Oberbürgermeister der Stadt Offenbach
- 70 Offenbacher Verkehrsbetriebe
- 75 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen e.V.
- 76 Staatliche Technische Überwachung Hessen (TÜH)
- 80 Verband Hessischer Fischer e.V.
- 81 Vodafone D2 GmbH

NACHBARGEMEINDEN

Nachbargemeinden	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
037 Stadt Dreieich	21.07.2017	Das im Betreff genannte Vorhaben wurde am 17.07.2017 im Magistrat der Stadt Dreieich vorgestellt. Im Zuge der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden von Seiten der Stadt Dreieich weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht. Im Falle von Rückfragen stehen die Einwender gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
041 Stadt Neu Isenburg	14.07.2017	Nach Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen haben die Einwender festgestellt, dass die zu erwartenden Auswirkungen des Urbanen Quartiers auf den Einzelhandel in Neu-Isenburg nicht betrachtet wurden. Es kann daher nicht abschließend beurteilt werden, ob die Belange der Stadt Neu-Isenburg betroffen sind. Eine Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 528 C- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 582A „Berliner Straße/ Pirazzistraße“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB kann nicht in Aussicht gestellt werden. Es wird gebeten, im weiteren Verfahren zu prüfen, ob negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Neu-Isenburg zu erwarten sind. Für eine Übersendung des Ergebnisses sind die Einwender dankbar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen auf den Einzelhandel in Neu-Isenburg sind untersucht worden. Die Sortimente im Goethequartier beschränken sich mit Lebensmitteln und Drogeriewaren ausschließlich auf den kurzfristigen, nahversorgungsrelevanten Bedarf. Am Standort sind keine ebenerdigen Stellplätze vorgesehen, vielmehr ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Kunden aus der unmittelbaren Umgebung stammt. Für PKW-Kunden ist eine Tiefgarage vorgesehen. Sowohl die Projektkonzeption wie auch die Dimensionierung qualifizieren den Standort eindeutig als Nahversorgungslage für die umliegenden bestehenden und neu geplanten Wohnquartiere im Nordwesten von Offenbach. Die Stadt Neu-Isenburg zählt nicht zum Einzugsgebiet des Goethequartiers. Die Entfernung zum Standort beträgt etwa 10 km. Solche Distanzen werden für Einkaufsfahrten in hochverdichteten Räumen nicht zurückgelegt. Eine Ausnahme wäre nur dann gegeben, wenn es in Neu-Isenburg keine vergleichbaren Angebote geben würde. Dies ist jedoch nicht der Fall. Neu-Isenburg verfügt über zahlreiche vergleichbare Standorte in ähnlicher Qualität und Größenordnung (u.a. vier Rewe-Märkte) sowie zahlreiche Discountmärkte. Mit Müller, Rossmann und dm sind in Neu-Isenburg außerdem sämtliche Drogeriemärkte vertreten. Darüber			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

			<p>hinaus ist noch auf Großflächenstandorte im Umland hinzuweisen, die von Neu-Isenburg aufgesucht werden (Fachmarktzentrum in Sprendlingen). Eine Einkaufsorientierung in Richtung Offenbach im Hinblick auf Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren) besteht jedoch nicht (wenn überhaupt, dann an die im Süden von Offenbach gelegenen Fachmarktstandorte an der Sprendlinger Landstraße oder das Ring-Center). Eine Orientierung in den vergleichsweise kleinen projektierten Markt an der Berliner Straße aus Richtung Offenbach ist jedoch auszuschließen, zumal hier nur Tiefgaragenplätze zur Verfügung stehen.</p> <p>Auswirkungen auf Neu-Isenburg durch den Nahversorgungsstandort Goethequartier in Offenbach können ausgeschlossen werden. Dies ist allein bereits darauf zurückzuführen, dass sich das Vorhaben ausschließlich auf das nähere Standortumfeld im Sinne einer Nahversorgungslage konzentrieren wird. Eine überörtliche Bedeutung in Richtung Neu-Isenburg ist angesichts der Projektkonzeption und der vorgesehenen Sortimente auszuschließen. Demzufolge sind auch keine Kaufkraftabflüsse oder daraus resultierende Auswirkungen in Neu-Isenburg vorhanden.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
042 Stadt Obertshausen Plannen und Bauen	18.07.2017	Der Magistrat der Stadt Obertshausen hat in seiner Sitzung am 17.07.2017 über den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 528 C sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 528A „Berliner Straße/ Piazzistraße“ der Stadt Offenbach am Main beraten und keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
043 Stadt Frankfurt am Main	26.07.2017	Zu dem genannten Bebauungsplan werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungs-</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

			plans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
--	--	--	--	--	--	--

Ohne Rücklauf:

38 Magistrat der Stadt Heusenstamm

39 Magistrat der Stadt Maintal

40 Magistrat der Stadt Mühlheim

STÄDTISCHE ÄMTER

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
004 Ausländerbeirat	17.08.2017	<p>In der Sitzung des Ausländerbeirats am 16.08.2017 haben sich die Mitglieder des Ausländerbeirats mit dem Bebauungsplan beschäftigt und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:</p> <p>In der Diskussion werden Bedenken dahingehend geäußert, dass die in diesem Stadtteil ohnehin starke Verdichtung (Blockrandbebauung mit Mangel an Spielplätzen, Fußwegen, Bäumen etc.) mit diesem Bauvorhaben fortgesetzt wird. Insbesondere wird kritisch gesehen, dass der Innenhof extrem zugebaut werden soll.</p> <p>In seinem abschließenden Votum beschließt der Ausländerbeirat einstimmig, keine formellen Einwendungen zu erheben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
044 Sozialamt Behindertenbeauftragte	18.07.2017	<p>Aus der Sicht Kommunale Altenplanerin und Kommunaler Behindertenbeauftragter ist es den Einwendern bezugnehmend auf das Schreiben vom 20.06.2017 insbesondere wichtig, dass § 43 Abs. 2 HBO als auch § 46 HBO konsequent berücksichtigt werden.</p> <p>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.</p> <p>Die Anforderungen der Barrierefreiheit bieten auch insbesondere für junge Familien mit Kleinkindern sehr gute Bedingungen.</p> <p>Für den vorgesehenen Einzelhandel ist die barrierefreie Zugänglichkeit erforderlich.</p> <p>Bei der Berücksichtigung von öffentlichen Toiletten ist auch eine rollstuhlgerechte Toilette vorzusehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergetragen.</p> <p>Gemäß HBO § 43 Abs. 2 müssen bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In der Summe sind für das gesamte Bauvorhaben 60 barrierefrei erreichbare Wohnungen erforderlich. Von den geforderten 60 Wohnungen sind 44 Wohnungen als 2-Zimmer, 3-Zimmer und 4-Zimmer Wohnungen auf bestimmte Häuser verteilt und in mehreren Geschossen übereinander angeordnet. Die übrigen 16 Wohnungen sind mit weiteren 58 Wohnungen gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei als 2-Zimmer, 3-Zimmer und 4-Zimmer Wohnungen geplant.</p> <p>Somit sind für das gesamte Bauvorhaben 118 Wohnungen gem. & 43 Abs. 2 HBO barrierefrei erreichbar.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>Das 2-Sinne-Prinzip ist im öffentlichen Raum als auch bei der Bebauung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass sowohl Personen mit einer Seh- und auch solche mit einer Hörbehinderung sich orientieren können. Gemäß Hessischen Behindertengleichstellungsgesetz sind u.a. bauliche Anlagen so zu gestalten, dass sie in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.</p> <p>In Grünanlagen sollte die Außenmöblierung den Anforderungen für ältere Menschen entsprechen, d.h. mit Rücken- und Armlehnen versehen sein, sowie eine entsprechende Sitzhöhe aufweisen.</p> <p>Die UN-Behindertenrechtskonvention, die von der Bundesregierung bereits im März 2009 ratifiziert wurde, fordert die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderung am Leben in der Gesellschaft. Zur Umsetzung dieser Konvention gibt es Aktionspläne vom Bund, den Ländern und auch für die Stadt Offenbach wird derzeit ein Aktionsplan Inklusion erstellt. Auf diesem Hintergrund ist es dringend erforderlich, dass eine Prüfung des o.g. Bauprojekts sowohl nach der Hessischen Bauordnung als auch nach den im Land Hessen bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen vom 10.03.2017 erfolgt.</p>	<p>Die Verkaufsstätte und die Kindertagesstätte sind gemäß § 46 HBO barrierefrei erreichbar.</p> <p>Alle Häuser sind barrierefrei von den Zugängen im Innenhof aus erreichbar.</p> <p>Im öffentlichen Raum ist ein Blindenleitsystem in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement entwickelt worden, das im Zuge der Wiederherstellung der Gehwegflächen Berliner Straße und Goethering taktiele Gehwegplatten beginnend von Haus 1 bis zum Beginn der Vorgartenzone der Häuser am Goethering einbringt.</p> <p>Der Kreisel am Goethering (Max-Willner-Platz) wird in diese Gestaltung mit einbezogen. Das Blindenleitsystem bildet hierbei im Bereich Eingang Versorger die Grundstücksgrenze durch einen Blindenstreifen mit anschließender Entwässerungsrinne zwischen öffentlichem und privatem Grundstück. Ab dem Vorgarten Goethering dient der Kantenstein als Orientierungshilfe und in der Bernardstraße die vorhandene Mauer bzw. ebenfalls der Kantenstein</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
053.1 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz	24.07.2017	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Es bestehen keine naturschutzrechtlichen Bedenken. Mit den Festsetzungen zur Begrünung entstehen Lebensräume für wild lebende Tiere und Pflanzen und es wird damit das unmittelbare Wohnumfeld so gestaltet, dass Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen, die sich zur Erholung innerhalb des Wohngebiets eignen. Mit den Festsetzungen zur Substrathöhe in Bereichen mit Baumpflanzungen wird gewährleistet, dass die Bäume eine langfristige Lebensperspektive haben. Auch die Festsetzungen zur Bewässerung tragen dazu bei.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
053.2 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz	24.07.2017	<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Die textlichen Festsetzungen unter III / wasserrechtliche Satzung auf S. 11 sehen u.a. vor, dass das von</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser aufzufangen und zu sammeln, bzw. als Brauchwasser zu verwenden oder ortsnah zu versichern ist. Weiterhin werden Festsetzungen zu Zisternen getroffen. Diese Festsetzungen sind vollständig und ausreichend.	Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
053.4 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz	24.07.2017	Altlasten/Bodenschutz Die textlichen Festsetzungen unter IV 3. Hinweise S. 12 sind ausreichend. Wir verstehen diesen „Hinweis“ aber als verbindliche Verpflichtung für den Bauträger Wohnkompanie, den Aushub bodengutachterlich begleiten zu lassen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
053.5 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz	24.07.2017	Immissionsschutz Lärminderung: Die textlichen Festsetzungen (Stand 22.03.2017) unter Kap. 13 / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zur Regelung von Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm und Fluglärm ausreichend. Der Schallschutznachweis zum Beleg der Maßnahmenumsetzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den zuständigen Behörden vorzulegen. Luftreinhaltung: Inzwischen ist bekannt, dass die Nassauischen Heimstätten das Areal von Wohnkompanie „schlüsselartig“ übernehmen. Die Wohnungsgesellschaft ist aufgeschlossen für alternative Mobilitätskonzepte und stellt in der Regel Mietern ihrer Objekte in Kooperation mit Car-Sharing-Anbietern vor Ort Fahrzeuge zur Verfügung. Diese Bereitschaft sollte man auch hier in Offenbach nutzen, um die hinreichend bekannte Belastung mit Luftschadstoffen an stark befahrenen Straßen wie z.B. der Berliner Straße zu reduzieren. Da im Rahmen des Projektes – laut Verkehrsgutachten der vkt-GmbH vom 28.11.2016 – mit einer weiteren Zunahme des Kfz-Quell- und Zielverkehrs von 2.440 Kfz/24 H zu rechnen ist und bereits im Prognose-Null-Fall an ver-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Gemäß Regelung im Durchführungsvertrag sind Car-Sharing-Angebote vorgesehen. Der Bebauungsplan ist für die Festsetzung von Car-Sharing-Plätzen nicht geeignet. Der Vorhabenträger wird Plätze in der gewerblichen Tiefgarage zur Verfügung stellen, die für das Angebot eines Car-Sharing-Betreibers geeignet sind. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>schiedenen Knotenpunkten im Umfeld die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes nicht mehr gewährleistet ist (Rückstaulängen weit über den vorhandenen Stauraum hinaus) empfehlen wir über die baulichen und verkehrstechnischen Maßnahmen hinaus, im Bereich des Goethequartiers Stellplätze für Car-Sharing-Anbieter zur Verfügung zu stellen und diese durch die Aufnahme einer weiteren textlichen Festsetzung z.B. „Einrichtung von Car-Sharing-Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage durch Bauträger“ sicherzustellen. Auch der Durchführungsvertrag sollte dazu einen Passus enthalten (damit der Bauträger Wohnkompanie die für Car-Sharing-Stellplätze erforderlichen Baumaßnahmen umsetzt).</p>			
053.6 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz	24.07.2017	<p>Klimaschutz/Energie</p> <p>Lokalklima: Es ist positiv hervorzuheben, dass im Rahmen der Abstimmungen mit dem Vorhabenträger eine detaillierte Planung zur Begrünung von Dach- und Freiflächen einschließlich einem Regenwasserbewirtschaftungssystem zur Bewässerung der Freiflächen auf dem Tiefgaragendach erstellt wurde, die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch geeignete Festsetzungen verbindlich verankert werden (v.a. bauplanungsrechtliche Festsetzungen Nr. 11 (1-2) und 14 (1-9)). Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades des Quartiers sind solche Maßnahmen unbedingt notwendig, um in hoch verdichteten Innenstadtquartieren langfristig gesunde Lebensbedingungen zu gewährleisten.</p> <p>Energie/Minimierung von Treibhausgasen In den Abstimmungsgesprächen wurde von Seiten des Amtes für Umwelt, Energie und Klimaschutz die Erreichung des KfW-Effizienzhausstandarts 55 gefordert, der einen gängigen Stand der Technik darstellt. Dieser Standard wurde in den letzten Jahren regelmäßig im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Offenbach und Investoren vereinbart. Der Vorhabenträger des Goethequartiers war jedoch nicht bereit, Vereinbarungen hinsichtlich eines über die gesetzli-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Vorgesehen ist der gesetzliche Energieeffizienz-Hausstandard EnEV 2016. Die Anforderungen dazu, insbesondere den Anschluss an das Fernwärmenetz wurden mit dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz verhandelt.</p>		

		<p>chen Anforderungen hinaus verbesserten energetischen Standards zu treffen. Entsprechend finden sich auch keine derartigen Festsetzungen im Bebauungsplan und dem letzten, dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz bekannten, Stand des Durchführungsvertrags.</p> <p>Mobilität Wir bedauern, dass im Rahmen der Quartiersentwicklung kein Mobilitätskonzept zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs erstellt wurde. Wenn auch rechtlich nicht notwendig, so hätte dies sicher dem Projekt auch in der Diskussion mit den umliegenden Quartieren sehr gut angestanden. Die vorliegende Planung berücksichtigt für die den Wohnungen zugeordneten Stellplätzen nur den Stellplatzschlüssel gem. Stellplatzsatzung von 0,5 pro Wohneinheit, d.h. 164 Stellplätze für 327 Wohnungen (s. Anlage zum Bebauungsplan 3.5 Berechnung). Den Gewerberäumen zugeordnet sind dagegen 110 Stellplätze anstatt der nach Stellplatzsatzung erforderlichen 81 Stellplätze. Aufgrund der sehr guten Anbindung des Quartiers an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn-Haltestelle Kaiserlei oder Ledermuseum) sowie der guten Erreichbarkeit z.B. der Frankfurter Innenstadt mit dem Fahrrad ist der Wohn- und Arbeitsstandort gut dafür geeignet, auf den eigenen PKW zu verzichten. Damit dies aber in der Realität auch umgesetzt wird, sollten die Bewohner von einem attraktiven (elektromobilen) Car-Sharing-Angebot mit Stellplätzen innerhalb des Quartiers Gebrauch machen können. Um die Überkapazitäten bei den gewerblichen Stellplätzen bei vorübergehender Stellplatzknappheit den Bewohnern des Quartiers bzw. deren Besuchern zur Verfügung stellen zu können, sollte für die Quartiersgarage mit Nutzungsoptionen z.B. außerhalb der üblichen gewerblichen Öffnungszeiten gearbeitet werden. Auch die Car-Sharing-Plätze sollten in der Quartiersgarage zu Lasten der gewerblichen Einstellflächen untergebracht werden.</p> <p>Zusammenfassend sollte der Durchführungsvertrag</p>	<p>Alle Stellplätze des Vollversorgers in der gewerblichen Tiefgarage stehen auch außerhalb der Öffnungszeiten des Vollversorgers für die Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung und werden mit einem besonderen Betriebskonzept adressiert an Anwohner und Besucher als Quartiersgarage betrieben. Hierbei werden auch Parkmöglichkeiten für Kurzzeitparker vorgehalten. Die Nutzung dieser Stellplätze durch Pendler soll ausgeschlossen werden. Das Betriebskonzept der Quartiersgarage wird einvernehmlich mit der Stadt abgestimmt, die Nutzung der Quartiersgarage wird nur auf Grundlage dieses Betriebskonzepts in die Vereinbarungen zwischen Stadt und Vorhabenträger aufgenommen. Car-Sharing-Angebote sind vorgesehen. Im Rahmen der Realisierung wird der Vorhabenträger Plätze in der gewerblichen Tiefgarage zur Verfügung stellen, die für das Angebot eines Car-Sharing-Betreibers geeignet sind.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
--	--	--	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		insbesondere energetische Standards und Mobilitätsfragen im umweltfachlichen Sinne festlegen und die Investoren verpflichten, über die im B-Plan verankerten Mindeststandards hinaus zu gehen.			
060 Amt für Arbeitsförderung, Statistik und Integration	30.06.2017	Seitens der OE 58 und 81 wird es keine Stellungnahme zu dem B-Plan geben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
065 Stadtplanung, Verkehrs- u. Baumanagement, Bereich Bauverwaltung, Ref. Beiträge	26.06.2017	Der Ausbau des Goetherings im Abschnitt von Berliner Straße bis Strahlenberger Straße/ Bernardstraße wird eine Straßenausbaubeitragspflicht auslösen. Die Maßnahme ist im Finanzhaushalt 2018 für die Jahre 2020 – 2021 vorgesehen. Rückflüsse durch Beiträge ca. ab dem Jahr 2023.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		

Ohne Rücklauf:

- 45 Magistrat der Stadt Offenbach Referat Frauenbüro I/18
- 46 Magistrat der Stadt Offenbach Rechtsamt I/30
- 47 Magistrat der Stadt Offenbach Feuerwehr III/37
- 48 Magistrat der Stadt Offenbach Vermessungsamt I/62
- 49 Magistrat der Stadt Offenbach Bauaufsichtsamt I/63

- 50 Magistrat der Stadt Offenbach Bauaufsichtsamt I/63 - Untere Denkmalschutzbehörde
- 51 Magistrat der Stadt Offenbach Wirtschaftsförderung u. Liegensch. I/80
- 52 Magistrat der Stadt Offenbach Dezernat II
- 54 Magistrat der Stadt Offenbach Wohnungs-, Vers.- u. Standesamt III/35
- 55 Magistrat der Stadt Offenbach Ausländeramt III/39
- 56 Magistrat der Stadt Offenbach Sozialamt III/50

- 57 Magistrat der Stadt Offenbach Jugendamt II/51.0, Jugendhilfeplanung, Fr. Dr. Petry

- 58 Magistrat der Stadt Offenbach Stadtgesundheitsamt II/53
- 59 Magistrat der Stadt Offenbach Eigenbetrieb Kindertagesstätten II/57
- 61 Magistrat der Stadt Offenbach Dezernat III
- 62 Magistrat der Stadt Offenbach Ordnungsamt III/32
- 63 Magistrat der Stadt Offenbach Stadtschulamt III/40
- 64 Magistrat der Stadt Offenbach AG Flughafen II/69

ÖFFENTLICHKEIT

Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
P01.1 Matthias Stauch	30.06.2017	Aus der Sicht des Einwenders als Anwohner kann davon ausgegangen werden, dass als Folge der aktuellen Planung für die Bebauung Goethequartier eine erhebliche Verschlechterung der Parkplatzsituation und ein zusätzlicher Parkplatzsuchverkehr zu erwarten ist. Der Bürger ist nicht bereit, dies hinzunehmen! Der Bürger ist Wohnungseigentümer.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Summe der unterschiedlichen Angebote von Stellplätzen, Abstellplätzen, vorgesehenem Car- Sharingangebot, Besucherstellplatzangebot in der Gewerbetiefgarage außerhalb der Gewerbebetriebszeiten und der direkten S-Bahnnähe liegen besonders günstige Voraussetzungen vor, dass vom Vorhaben induzierte ruhende Verkehre den Parkdruck in der Umgebung nicht wesentlich erhöhen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
P01.2 Matthias Stauch	30.06.2017	Begründung: Der Stellplatz-Schlüssel ist ein theoretischer Wert. Er ist eine Annahme und keine Aussage über das tatsächliche PKW-Aufkommen. Von der Stadt Offenbach vorgegeben ist 0,5 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit. Dies geht aus der Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge, kurz „Stellplatzsatzung“ hervor. Innerhalb der Stadtverwaltung wurde gerade vor einiger Zeit wieder darüber diskutiert, ob der Faktor 0,5 PKW-Stellplätze pro Wohnung ausreichend ist. Zum Vergleich: In der Offenbacher Innenstadt gelten bereits 0,7 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit. Es gibt andere Städte, in denen 1,3 – 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert werden. Dies hängt sicher mit der Dichte der Bebauung und der Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel zusammen. Dass nur jeder zweite Bewohner jeweils einen PKW hat, erscheint den Einwendern mehr als fraglich. Es muss aus ihrer Sicht davon ausgegangen werden, dass mindestens jeder Haushalt ein Auto hat. Wie zum Beispiel allgemein	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Sonderzone 2 gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung). Laut Nr. 1.2 sind für Mehrfamilienwohnhäuser 0,5 Stellplätze je selbstständiger Wohneinheit und 2 Abstellplätze für Fahrräder je selbstständiger Wohneinheit nachzuweisen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind in der Bewohner-tiefgarage für die geplanten 327 Wohneinheiten 164 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die in der Gewerbetiefgarage vorgesehenen 110 PKW- Stellplätze überschreiten die erforderliche Anzahl um 29. Im Plangebiet sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan ober- und unterirdisch insgesamt 773 Fahrradstellplätze vor. Der Nachweis laut Stellplatzsatzung wird demnach erfüllt und bzgl. gewerblich genutzter PKW- Stellplätze übererfüllt. Die Stellplatzsatzung differenziert bewußt in Sonderzonen, die (in diesem Fall) durch den Einzugsbereich der S- Bahnhaltstellen bestimmt wurden. Aufgrund der direkten Nähe			

		<p>bekannt ist, gibt es am aktuellen Arbeitsmarkt viele Job-Pendler, die längere Fahrstrecken meistens mit einem eigenen PKW zurücklegen. In einer 4-5 Zimmerwohnung werden in der Regel mindestens zwei oder mehr Menschen wohnen. Wenn jeder zweite Haushalt zwei Autos hat, dann kommt bereits bei 324 Wohnungen eine PKW-Anzahl von 324 PKWs zustande! Damit wären es bei 164 Tiefgaragen-Einstellplätzen bereits 160 Plätze zu wenig. Für den hier diskutierten Standort Goethequartier wird von Seiten der Projektentwickler gesagt, dass die Stellplätze ausreichen. Sie würden vergleichbare Objekte kennen, in denen PKW-Stellplätze ungenutzt leer stehen. Der Grund dafür aus Sicht der Einwender ist jedoch nicht nur, dass einige Menschen kein Auto haben, sondern der, dass sie die Miete für einen Stellplatz nicht zahlen wollen oder können, weil der Mietpreis zu hoch angesetzt wird. Das ist eine unter Städteplanern und Hausverwaltung bekannte Tatsache. Auswirkungen sind Überparkung und belastender Parkplatzsuchverkehr in dem Wohnviertel der Anwohner!</p>	<p>zur S-Bahn und weiteren ÖPNV- Angeboten drängt sich die öffentlich- rechtliche Forderung nach einer über die Satzung hinausgehende Anzahl an Stellplätzen nicht auf.</p> <p>Die im Rahmen des freien planerischen Ermessens in der Abwägung getroffenen Entscheidungen der Plangeberin, stehen vor dem Hintergrund, dass eine weitere unverhältnismäßig starke Verkehrszunahme, die mit entsprechender Zunahme von Schadstoffausstoß und Verkehrslärm verbunden sein wird, in der Stadt nicht gewollt ist. Deshalb sind integrierte, hoch verdichtete, innerstädtische Wohn-Standorte wie hier im Goethequartier (kompakte Stadt der kurzen Wege) besonders geeignet eine möglichst geringe Zunahme des Straßenverkehrs zu erreichen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass mehrere Anschlüsse an unterschiedliche Verkehrssysteme bestehen (hier zwei S-Bahnlinien, vier Buslinien) und Nahversorgungseinrichtungen sowie soziale Infrastruktur fußläufig erreichbar sind, ist das Vorhaben zur Anwendung der Stellplatzsatzung, die als Steuerungsinstrument den Stellplatzschlüssel von 0,5 pro Wohneinheit als angemessen und ausreichend für das Vorhaben wertet, qualifiziert.</p> <p>Zudem ist das Goethequartier geeignet für alternative Mobilitätsangebote zum eigenen PKW, u.a. das Angebot einer vorgesehenen Car-Sharing-Station, die in der gewerblichen Tiefgarage angeboten werden soll.</p> <p>Je Wohneinheit werden zudem gemäß Satzung zwei Fahrradabstellplätze nachgewiesen.</p> <p>Gleichwohl kann die Anzahl an Wohneinheiten in hoher Dichte zu einem erhöhten Anteil an Besucherverkehr führen, die durch die Bewohnertiefgarage nicht abgewickelt werden kann.</p> <p>Alle Stellplätze des Vollversorgers in der gewerblichen Tiefgarage stehen auch außerhalb der Öffnungszeiten des Vollversorgers für die Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung und werden mit einem besonderen Betriebskonzept adressiert an Anwohner und Besucher als Quartiersga-</p>			
--	--	--	---	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

			<p>rage betrieben. Hierbei werden auch Parkmöglichkeiten für Kurzzeitparker vorgehalten. Die Nutzung dieser Stellplätze durch Pendler soll ausgeschlossen werden. Das Betriebskonzept der Quartiersgarage wird einvernehmlich mit der Stadt abgestimmt, die Nutzung der Quartiersgarage wird nur auf Grundlage dieses Betriebskonzepts in die Vereinbarungen zwischen Stadt und Vorhabenträger aufgenommen. Car-Sharing-Angebote sind vorgesehen. Im Rahmen der Realisierung wird der Vorhabenträger Plätze in der gewerblichen Tiefgarage zur Verfügung stellen, die für das Angebot eines Car-Sharing-Betreibers geeignet sind.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P01.3 Matthias Stauch	30.06.2017	<p><u>Nutzung von Tiefgaragen-Stellplätzen</u> Wieviel Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung stehen, ist die eine Sache. Entscheidend für die zu erwartende Mehrbelastung ist, ob und wie intensiv die Tiefgaragen-Stellplätze genutzt werden. Tatsache ist, dass die Stellplätze vermietet werden. Die Höhe der Miete wird darüber entscheiden, wie intensiv die Stellplätze genutzt werden. Zum Beispiel wird ein Mitarbeiter in den seltensten Fällen für einen PKW-Stellplatz an seinem Arbeitsplatz € 80,0 – 100,00 monatlich von seinem Gehalt zahlen. Kaum ein Arbeitgeber wird seinen Mitarbeitern in Gewerbe und Gastronomie freiwillig einen Parkplatz mieten und kostenfrei zur Verfügung stellen. Auch Wohnungseigentümer und Wohnungsmieter werden sich genau überlegen, ob sie für die Miete eines PKW-Stellplatzes im Jahr zirka € 960,00 – 1.200,00 aufwenden wollen. Neben den vielen immer weiter steigenden Belastungen durch Lärm und Abgase durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist ein durch den Bebauungsplanentwurf vorgeplanter Parkplatzsuchverkehr und damit einhergehender Parkplatzmangel in dem Wohnviertel des Einwohners ein unabschätzbares Risiko, lebensqualitäts-senkend und einfach unzumutbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Diesbezüglich wurde in diesem konkreten Planungsfall entschieden, die für die ganze Innenstadt geltenden Vorschriften der Stellplatzsatzung anzuwenden und damit die Verfügbarkeit von privaten Abstellplätzen so einzuschränken, dass die Bewohner langfristig angehalten werden zum eigenen PKW auch alternative Möglichkeiten der Fortbewegung zu entdecken und anzunehmen. Grundsätzlich bietet das hier geplante Vorhaben in diesem Sinne ideale Voraussetzungen langfristig zu einer Reduzierung der unbedachten PKW-Nutzung und der damit verbundenen Auswirkungen von Lärm und Schadstoffen beizutragen.</p> <p>Die letztendliche Anwendung und Umsetzung in das tägliche Verhalten obliegt den zukünftigen Bewohnern und entzieht sich der hoheitlichen Gestaltungsmöglichkeit der Plangeberin. Im Bebauungsplan als städtebauliches Instrument können und dürfen keine Festsetzungen getroffen</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>Fazit: 1. Es ist eine ausreichende Anzahl von PKW-Stellplätzen notwendig. 2. Es ist eine Regelung erforderlich, die sicherstellt, dass diese Parkplätze auch genutzt werden. Die Situation: An Werktagen ist morgens ab 06.30 Uhr ein Parkplatz-Suchverkehr zu beobachten. S-Bahn-Fahrer kommen mit dem Auto in den Stadtteil Kaiserlei und finden an der S-Bahn-Haltestelle Kaiserlei keinen Parkplatz. Daraufhin suchen sie in den umliegenden Straßen. Eine sehr angespannte Parkplatzsituation erleben die Anwohner im WoWiReG ganz real nahezu jeden Sonntag zwischen 10.30 – 12.30 Uhr, wenn der Gottesdienst der polnischen Gemeinde stattfindet. Parkende Fahrzeuge im Parkverbot, auf den Grünflächen des August-Bebel-Rings usw. lassen eine unübersichtliche Verkehrssituation entstehen. Hierbei ist von „nur“ 50 – 60 Fahrzeugen auszugehen. Was eine Parkplatz-Unterdeckung von 200 – 300 Plätzen allein durch die Goethequartier-Bebauung bedeuten würden, kann sich jeder logisch nachvollziehbar vorstellen!</p>	<p>werden, die eine Zwangsnutzung von Stellplätzen vorsehen. Das Vorhaben verfügt über die satzungskonforme Anzahl an PKW- Stellplätzen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main stellt gemäß politischem Beschluss die Berechnungsgrundlage dar. Die gewerbliche Tiefgarage unter anderem für den großflächigen Einzelhandel hat rechnerisch mehr Stellplätze als für die vorgesehenen Nutzungen notwendig nachzuweisen wären. Insgesamt sollen 110 Stellplätze in der gewerblichen Tiefgarage geschaffen werden. Dies sind 29 Stellplätze mehr als sich nach Aufschlüsselung der Nutzflächen rechnerisch aus der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach ergeben würde. Alle Stellplätze des Vollversorgers in der gewerblichen Tiefgarage stehen auch außerhalb der Öffnungszeiten des Vollversorgers für die Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung und werden mit einem besonderen Betriebskonzept adressiert an Anwohner und Besucher als Quartiersgarage betrieben. Hierbei werden auch Parkmöglichkeiten für Kurzzeitparker vorgehalten. Die Nutzung dieser Stellplätze durch Pendler soll ausgeschlossen werden. Das Betriebskonzept der Quartiersgarage wird einvernehmlich mit der Stadt abgestimmt, die Nutzung der Quartiersgarage wird nur auf Grundlage dieses Betriebskonzepts in die Vereinbarungen zwischen Stadt und Vorhabenträger aufgenommen. Car-Sharing-Angebote sind vorgesehen. Im Rahmen der Realisierung wird der Vorhabenträger Plätze in der gewerblichen Tiefgarage zur Verfügung stellen, die für das Angebot eines Car-Sharing-Betreibers geeignet sind. Der sonntägliche Parkdruck, der durch den erwähnten Gottesdienst entsteht, ist nicht dem Vorhaben geschuldet. Trotzdem kann das Vorhaben durch das Angebot der o.g. Quartiersgarage diesen Parkdruck reduzieren. Die angemerkte „Unterdeckung“ von bis zu 300 Stellplätzen besitzt Annahmekarakter.</p>			
--	--	---	---	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

			Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
P01.4 Matthias Stauch	30.06.2017	<p>Lösungsansätze: Die Anwohner sind keine Stadtplaner oder Verkehrsspezialisten, daher können sie nur aus ihrer Sicht Lösungsansätze anbieten:</p> <p>A. Jeder Wohnung im Goethequartier wird ein PKW-Stellplatz zugewiesen, sofern der Mieter ein Auto hat. B. Jedem Nutzer des Goethequartiers wird ein PKW-Stellplatz zugewiesen, sofern dieser Nutzer mit einem Auto zum Goethequartier kommt. C. Gelegentliche Nutzer wie zum Beispiel Dienstleister, Handwerker, häufige Besucher bekommen eine Zufahrtskarte.</p> <p>Die schlechteste Lösung wäre sicherlich, das Viertel wird komplett und ausschließlich Anwohner-Parkzone werden, denn es würde zwar den Anwohnern eine Aussicht auf Parkplatz erhöhen, aber den Besuchern der Anwohner keine Möglichkeit zum Parken geben.</p> <p>Die Hauseigentümer und Anwohner des „Wohngebiets WoWiReG“ machen deutlich, dass sie durch die Bebauung des Goethequartiers <u>keine Verschlechterung ihrer Lebens- und Wohnqualität hinnehmen können und wollen.</u></p> <p>Bestehende Mehrfach-Belastungen für die Anwohner des Wohngebiets WoWiReG sind bereits in den vergangenen Jahrzehnten stärker geworden. Dies sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mehrfachbelastung durch Lärmbelästigung und Luftverschmutzung durch Flugverkehr, Autobahn + Bahnstrecke. 2. Fehlende Park + Ride Parkplätze an der S-Bahn-Station Kaiserlei. 3. Wohnwert-Minderung und Wertminderung der Immobilie durch Verkehrs-Mehrbelastung. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vermietung der Stellplätze in der Bewohnertiefgarage obliegt als privatrechtliche Angelegenheit dem Eigentümer/Vermieter. Eine öffentlich-rechtliche Vermietungsverpflichtung ist nicht möglich. Der Nachweis laut Stellplatzsatzung wird erfüllt und bzgl. der gewerblich genutzten PKW- Stellplätze übererfüllt.</p> <p>Zu den Lösungsvorschlägen: Es ist zwingend erforderlich, die Abmaße und den Umfang der Tiefgarage im Vorfeld zu bestimmen. Dies ist eine komplexe Aufgabe, da hier auch Gebäudestatik, Technikräume, Abstellräume, Fahrgassen etc. zu berücksichtigen sind, gleichzeitig die Unterbauung des Grundstücks aber so gering wie möglich sein soll, um die natürlichen Eigenschaften des Bodens weitgehend zu erhalten. Es kann im Vorfeld aber nicht ermittelt werden, welcher späterer Nutzer der Wohnung ein oder mehrere PKW besitzt und ob PKW im Laufe der Mietdauer hinzukommen oder abgegeben werden. Deshalb wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach abgestellt.</p> <p>Für Paketdienstleister, Handwerker etc. wird in der Bernardstraße eine Abstellmöglichkeit vorgesehen.</p> <p>Die Vorhabenplanung stellt einen Beitrag zu einer möglichst geringen Zunahme des Straßenverkehrsaufkommens dar, indem im Sinne einer „kompakten Stadt der kurzen Wege“ Anreize geschaffen werden, auf ein eigenes Fahrzeug zu verzichten und auf alternative Verkehrsmittel umzusteigen.</p> <p>Für die Stadt besteht kein Zugriff auf eine für einen P+R-Parkplatz geeignete Fläche am Kaiserlei. Für den Stadtteil Kaiserlei wird auf die Weiterentwicklung als Standort mit hochwertigen und arbeitsplatzintensiven Gewerbebetrieben abgezielt. Bei Einzelvorhaben wird dabei stets eine verträgliche Erschließungslösung für das Vorhaben und dessen</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

			<p>Umgebung angestrebt. Der Regionale Flächennutzungsplan/ RPS 2010 weist die Herstellung/ den Erhalt von P+R- Parkplätzen an den Bahnhöfen Bieber und Offenbach- Ost aus.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P02.1 Prof. Dr. Barbara Sickmüller und Dr. Alfred Sickmüller	05.07.2017	<p>Die Einwender möchten zur der aktuellen Planung für die Bebauung Goethequartier einige Aspekte beitragen, die bisher aus ihrer Sicht als betroffene Anwohner nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt wurden. Infolgedessen muss leider davon ausgegangen werden, dass eine erhebliche Verschlechterung der Parkplatzsituation und ein damit zusammenhängender zusätzlicher Parkplatzsuchverkehr zu erwarten ist. Sie sind nicht bereit, dies hinzunehmen!</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Summe der unterschiedlichen Angebote von Stellplätzen, Abstellplätzen, vorgesehenen Car- Sharingangebot, Besucherstellplatzangebot in der Gewerbetiefgarage außerhalb der Gewerbebetriebszeiten und der direkten S-Bahnnähe liegen besonders günstige Voraussetzungen vor, dass vom Vorhaben induzierte ruhende Verkehre den Parkdruck in der Umgebung nicht wesentlich erhöhen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P02.2 Prof. Dr. Barbara Sickmüller und Dr. Alfred Sickmüller	05.07.2017	<p>Begründung: Der Stellplatz-Schlüssel ist ein theoretischer Wert. Er beruht auf Annahmen und erlaubt keine Aussage über das tatsächliche PKW-Aufkommen. Gemäß der aktuellen Satzung der Stadt Offenbach sind 0,5 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit zu schaffen („Stellplatzsatzung“). Nach Erachten der Einwender ist dieser Faktor nicht ausreichend.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P02.3 Prof. Dr. Barbara Sickmüller und Dr. Alfred Sickmüller	05.07.2017	<p>Beim Umbau ihres 2-Familienhauses in der Willemerstraße 11 im Jahre 2010 wurde ihnen von der Stadt Offenbach zur Auflage gemacht, für die beiden Wohnungen jeweils einen Stellplatz auf ihrem eigenen Grundstück neu einzurichten. Diese unterschiedlichen Vorgaben in vergleichbaren Wohnlagen ist für sie nicht nachvollziehbar. Im Gegenteil, bei der vorgesehenen dichten Bebauung ist die Notwendigkeit ausreichend Parkplätze zur Verfügung zu haben noch wichtiger! Zum Vergleich: In der Offenbacher Innenstadt sind 0,7</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellplatznachweis richtete sich zum Bescheidungszeitraum nach der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main, welche in Nr. 1.2 ihrer Anlage in Mehrfamilienwohnhäusern 1 Stellplatz je selbstständiger Wohneinheit forderte.</p> <p>Die Offenbacher Innenstadt und das Plangebiet befinden</p>			

	<p>PKW-Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt. In anderen vergleichbaren Städten des Rhein-Main-Gebiets (z.B. Frankfurt, Darmstadt, Wiesbaden) werden zwischen 1,3 – 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert. Dass nur jeder zweite Bewohner jeweils einen PKW hat, erscheint den Einwendern wenig realistisch. Es muss aus ihrer Sicht davon ausgegangen werden, dass jeder Haushalt mindestens ein Auto hat. Viele Job-Pendler legen längere Fahrstrecken meistens mit einem eigenen PKW zurück. In einer 4-5 Zimmerwohnung werden in der Regel mindestens zwei oder mehr Menschen wohnen. Wenn jeder zweite Haushalt zwei Autos hat, ergibt das bei 324 Wohnungen 324 PKWs, vorausgesetzt, alle übrigen Bewohner besäßen überhaupt keine PKWs! Damit läge bei 164 Tiefgaragen-Einstellplätzen bereits ein Defizit von 160 Plätzen vor.</p> <p>Seitens der Projektentwickler wird gesagt, dass für den Standort Goethequartier die Stellplätze ausreichend seien. Bei vergleichbaren Objekten stünden PKW-Stellplätze ungenutzt leer. Aus Sicht der Einwender ist ein wesentlicher Grund für den teilweisen Leerstand, dass Bewohner die Miete für einen Stellplatz nicht bezahlen wollen oder können, weil z.B. der Mietpreis zu hoch angesetzt ist. Das ist eine unter Städteplanern und Hausverwaltung bekannte Tatsache. Auswirkungen sind Überparkung und belastender Parkplatzsuchverkehr in dem Wohnviertel der Anwohner!</p> <p>Eine sehr angespannte Parkplatzsituation erleben die Bewohner in der Willemerstraße und den angrenzenden Straßen ganz real nahezu jeden Sonntag zwischen 10.30 – 12.30 Uhr, wenn der Gottesdienst der polnischen Gemeinde stattfindet. Parkende Fahrzeuge im Parkverbot, auf den Grünflächen des August-Bebel-Rings usw. lassen eine unübersichtliche Verkehrssituation entstehen. Hierbei ist von „nur“ 50 – 60 Fahrzeugen auszugehen. Was eine Parkplatz-Unterdeckung von 200 – 300 Plätzen allein durch die Goethequartier-Bebauung bedeuten würde, kann sich jeder logisch nachvollziehbar vorstellen!</p> <p>Es gibt zwar in der Willemerstraße eine Anwohnerparkzone, die Erfahrung der Anwohner ist aber bereits jetzt, dass häufig fremde PKWs und insbesondere Transporter/ Lieferwagen parken, die sich nicht um die Anwohner-</p>	<p>sich innerhalb der Sonderzone 2 gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung). Laut Nr. 1.2 sind für Mehrfamilienwohnhäuser 0,5 Stellplätze je selbstständiger Wohneinheit und 2 Abstellplätze für Fahrräder je selbstständiger Wohneinheit nachzuweisen.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind in der Bewohner-tiefgarage für die geplanten 327 Wohneinheiten 164 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die in der Gewerbetiefgarage vorgesehenen 110 PKW- Stellplätze überschreiten die erforderliche Anzahl um 29. Im Plangebiet sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan ober- und unterirdisch insgesamt 773 Fahrradstellplätze vor. Der Nachweis laut Stellplatzsatzung wird demnach erfüllt und bzgl. gewerblich genutzter PKW- Stellplätze übererfüllt.</p> <p>Die Stellplatzsatzung differenziert bewußt in Sonderzonen, die (in diesem Fall) durch den Einzugsbereich der S- Bahnhaltstellen bestimmt wurden. Aufgrund der direkten Nähe zur S-Bahn und weiteren ÖPNV- Angeboten drängt sich die öffentlich- rechtliche Forderung nach einer über die Satzung hinausgehende Anzahl an Stellplätzen nicht auf.</p> <p>Die im Rahmen des freien planerischen Ermessens in der Abwägung getroffenen Entscheidungen der Plangeberin, stehen vor dem Hintergrund, dass eine weitere unverhältnismäßig starke Verkehrszunahme, die mit entsprechender Zunahme von Schadstoffausstoß und Verkehrslärm verbunden sein wird, in der Stadt nicht gewollt ist. Deshalb sind integrierte, hoch verdichtete, innerstädtische Wohnstandorte wie hier im Goethequartier (kompakte Stadt der kurzen Wege) besonders geeignet eine möglichst geringe Zunahme des Straßenverkehrs zu erreichen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass mehrere Anschlüsse an unterschiedliche Verkehrssysteme bestehen (hier zwei S-Bahnlinien, vier Buslinien) und Nahversorgungseinrichtungen sowie soziale Infrastruktur fussläufig erreichbar sind, ist das Vorhaben zur Anwendung der Stellplatzsatzung, die als Steuerungsinstrument den Stellplatzschlüssel von 0,5 pro Wohneinheit als angemessen und ausreichend für das Vorhaben wertet, qualifiziert.</p>	
--	--	---	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>parkzone kümmern, keine Parkscheibe auslegen und dadurch das Parkproblem verschärfen. Es ist zu erwarten, dass sich dies aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Goethequartier noch zusätzlich verstärken wird.</p> <p>Neben den vielen immer weiter steigenden Belastungen durch Lärm und Abgase infolge eines erhöhten Verkehrsaufkommens ergibt sich durch den Bebauungsplanentwurf ein nicht abschätzbares Risiko für einen vorprogrammierten Parkplatzsuchverkehr und einen damit einhergehenden Parkplatzmangel in dem Wohnviertel. Die sich daraus ergebende Senkung der Lebensqualität ist für die Bewohnerinnen und Bewohner unzumutbar.</p>	<p>Je Wohneinheit werden zudem gemäß Satzung zwei Fahrradstellplätze nachgewiesen.</p> <p>Gleichwohl kann die Anzahl an Wohneinheiten in hoher Dichte zu einem erhöhten Anteil an Besucherverkehr führen, die durch die Bewohnertiefgarage nicht abgewickelt werden kann.</p> <p>Alle Stellplätze des Vollversorgers in der gewerblichen Tiefgarage stehen auch außerhalb der Öffnungszeiten des Vollversorgers für die Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung und werden mit einem besonderen Betriebskonzept adressiert an Anwohner und Besucher als Quartiersgarage betrieben. Hierbei werden auch Parkmöglichkeiten für Kurzzeitparker vorgehalten. Die Nutzung dieser Stellplätze durch Pendler soll ausgeschlossen werden. Das Betriebskonzept der Quartiersgarage wird einvernehmlich mit der Stadt abgestimmt, die Nutzung der Quartiersgarage wird nur auf Grundlage dieses Betriebskonzepts in die Vereinbarungen zwischen Stadt und Vorhabenträger aufgenommen. Car-Sharing-Angebote sind vorgesehen. Im Rahmen der Realisierung wird der Vorhabenträger Plätze in der gewerblichen Tiefgarage zur Verfügung stellen, die für das Angebot eines Car-Sharing-Betreibers geeignet sind.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P02.4 Prof. Dr. Barbara Sickmüller und Dr. Alfred Sickmüller	05.07.2017	<p><u>Miethöhe für die Stellplätze im Goethequartier</u></p> <p>Die Höhe der Miete wird darüber entscheiden, wie intensiv die Stellplätze genutzt werden. Zum Beispiel wird ein Arbeitnehmer kaum bereit sein, für einen PKW-Stellplatz an seinem Arbeitsplatz zwischen € 80,0 und € 100,00 monatlich aus eigener Tasche zu zahlen. Ebenso wenig wird ein Arbeitgeber seinen Mitarbeitern in Gewerbe und Gastronomie freiwillig einen Parkplatz mieten und kostenfrei zur Verfügung stellen. Auch private Wohnungseigentümer und Wohnungsmieter werden sich genau überlegen, ob sie für einen PKW-Stellplatz eine jährliche Mie-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vermietung der Stellplätze in der Bewohnertiefgarage obliegt als privatrechtliche Angelegenheit dem Eigentümer/Vermieter. Eine öffentlich-rechtliche Vermietungsverpflichtung ist nicht möglich.</p> <p>Der Nachweis laut Stellplatzsatzung wird erfüllt und bzgl. der gewerblich genutzten PKW- Stellplätze übererfüllt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>te i.H. v.€ 960,00 – 1.200,00 aufwenden wollen. Die Forderung ist daher:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In den neu zu errichtenden Gebäuden ist eine ausreichende Anzahl von PKW-Stellplätzen bereitzustellen. <p>2. Es ist eine Regelung erforderlich, die sicherstellt, dass diese Parkplätze auch genutzt werden, z.B. durch Einbeziehung der Stellplatzmiete in die Wohnungsmiete.</p>	sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
P02.5 Prof. Dr. Barbara Sickmüller und Dr. Alfred Sickmüller	5.07.2017	<p><u>Belastungen für die Anwohner des Wohngebiets</u> Die Belastungen sind bereits in den vergangenen Jahrzehnten stärker geworden. Diese sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mehrfachbelastung infolge Lärm und Luftverschmutzung durch Flugverkehr, Autobahn und Bahnstrecke. • Mehrbelastungen durch weiteren Ausbau des Kaiserleigebiets. • Wohnwert-Minderung und Wertminderung der Immobilie durch diese Mehrbelastungen. • Fehlende Park+Ride-Parkplätze an der S-Bahn-Station Kaiserlei. <p>Fazit: Als Hauseigentümer und Anwohner der Willemerstraße machen die Einwender deutlich, dass sie durch die Bebauung des Goethequartiers keine weitere Verschlechterung ihrer Lebens- und Wohnqualität hinnehmen können und wollen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorhabenplanung stellt einen Beitrag zu einer möglichst geringen Zunahme des Straßenverkehrsaufkommens dar, indem im Sinne einer „kompakten Stadt der kurzen Wege“ Anreize geschaffen werden, auf ein eigenes Fahrzeug zu verzichten und auf alternative Verkehrsmittel umzusteigen.</p> <p>Für die Stadt besteht kein Zugriff auf eine für einen P+R-Parkplatz geeignete Fläche am Kaiserlei. Für den Stadtteil Kaiserlei wird auf die Weiterentwicklung als Standort mit hochwertigen und arbeitsplatzintensiven Gewerbebetrieben abgezielt. Bei Einzelvorhaben wird dabei stets eine verträgliche Erschließungslösung für das Vorhaben und dessen Umgebung angestrebt.</p> <p>Der Regionale Flächennutzungsplan/ RPS 2010 weist die Herstellung/ den Erhalt von P+R- Parkplätzen an den Bahnhöfen Bieber und Offenbach- Ost aus.</p> <p>Die Wohnqualität in der Nachbarschaft wird durch den fussläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt erhöht.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P03.1 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	Die Beteiligten sind durch den B-Plan 528C unmittelbar betroffen und in ihren Rechten verletzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
P03.2 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p><u>Widersprüchliche Darstellungen in der Begründung zur Aufstellung des B-Plan 528C</u> Die folgenden Ausführungen stützen sich in erster Linie auf Informationen aus folgenden offengelegten Dokumenten</p> <p>1. Anlage 4 zur Mag.-Vorlage (im Folgenden "Anlage 4"),</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gutachten sind grundsätzlich so aufgebaut, dass zu Beginn die Datengrundlagen und die Methoden benannt werden. Dabei werden teilweise auch offizielle Daten und Unterlagen verwendet, die zwar benannt aber nicht notwendiger</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>2. Anlage 7 zur Mag.-Vorlage (im Folgenden "Anlage 7")</p> <p>3. Gutachten des Baugrundinstituts Franke-Meißner und Partner GmbH vom 8. August 2016/ 17. Oktober 2016 ("Gutachten BFM").</p> <p>4. Von der OPTIGRÜN International AG vorgelegtes Gutachten Siekerf Sommer/ Hausner vom 28. November 2016 ("Gutachten OPTIGRÜN"), Widersprüchliche Darstellungen sowie schwerwiegende Auslassungen in Anlage 4, Anlage 7 und in den Gutachten erschweren die Auseinandersetzung mit dem Vorhaben in unangemessener Weise.</p> <p>So konnten die im Gutachten OPTIGRÜN, S. 3 genannten Datengrundlagen in den offengelegten Dokumenten nicht gefunden werden.</p> <p>Eine Überprüfung und Bewertung ist daher nicht möglich. Es fehlen damit verlässliche Grundlagen für die Beurteilung des Vorhabens.</p> <p>Das wird hiermit als erheblicher Mangel der Offenlegung gerügt.</p>	<p>Weise mit ausgelegt werden, diese Grundlagen sind mit genauen Angaben der Autoren und des Datums versehen worden. Darüber bestand während der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit Gespräche zur Erörterung zu führen, dies wurde vom Einwender nicht genutzt.</p> <p>Entscheidend ist bei gutachterlichen Aussagen, die eine Prognose über eine zukünftige Entwicklung beinhalten, dass ihnen eine einschlägige fachgerechte Methode auf der Basis sachgerechter Daten zugrunde liegen und diese vor einem ausreichenden Prognosehorizont in die Untersuchung eingestellt werden. Die Prognose muss wie in diesem Fall auf den Sachverhalt bezogen hinreichend aussagekräftig und nachvollziehbar begründet sein. Eine Prognose ist keine Tatsachenfeststellung und muss sich deshalb an den vorgenannten Kriterien messen lassen. Dies ist im Rahmen der Vorhabenplanung geschehen.</p> <p>Berechnung und Simulation spiegeln den aktuellen Stand der Technik wider.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P03.3 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>1. Hochwasserschutz</p> <p>Das Plan-Grundstück liegt gemäß Anlage 4, S. 10 unten-zumindest teilweise- in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Dabei ist nicht klar, ob mit der "östlich angrenzenden Grünanlage" das Plan-Grundstück gemeint ist.</p> <p>Der Plan ist daher intensiv zu erörtern und unter dem Aspekt zu prüfen, ob er möglichen Hochwasser-Risiken Rechnung trägt. Das ist aber bisher nicht geschehen.</p> <p>In den folgenden Ausführungen der Anlage 4 wie auch in den Bemerkungen der Gutachten zur Regenwasser- und zur Grundwasser-Situation wird der Aspekt Hochwasser nicht angesprochen. Das ist eine bedenkliche Auslassung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung wird erläutert, dass es sich bei dem Bereich des vorbeugenden Hochwasserschutzes um Flächen handelt, die im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan/ RPS 2010 entsprechend dargestellt sind. Das Vorhabengebiet selbst liegt außerhalb dieses im regionalen Flächennutzungsplan gekennzeichneten Bereichs, siehe Kartenausschnitt Abbildung 3 auf Seite 11 der Begründung. (blau gestrichelte Linie). In der Begründung wurde bislang fälschlicherweise die Bernardstraße statt der Goethestraße aufgeführt.</p> <p>Die Begründung wird auf Seite 10 wie folgt geändert: „Der Goethering, die östlich daran grenzende Grünanlage und die Goethestraße liegen in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz.“</p>			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

<p>P03.4 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun</p>	<p>17.07.2017</p>	<p>2. GRZ und Retentionsräume In der Anlage 4, S.7 wird eine GRZ 0,56 angegeben. In Anlage 4, S. 29 hingegen wird eine GRZ 0,9 angegeben. Aus den vorgelegten Plänen ergibt sich ebenfalls eine Bebauung im Sinne § 19 BauNVO zu 90%. Hier besteht ein Zusammenhang mit der Hochwasserproblematik. In Anhang 4, S.10 unten wird noch darauf hingewiesen, dass das (Hochwasser-) Vorbehaltsgebiet der Erhaltung von Retentionsräumen dienen soll. Davon ist aber dann in der Folge nicht mehr die Rede. Das Plan-Grundstück mit seinen 18.300 m2 ist seit Jahrzehnten der wichtigste Retentionsraum im Nordend, der durch die geplante intensive Bebauung beseitigt würde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird auf Seite 29 wie folgt geändert: Das Plangebiet wird durch Tiefgaragen bis zu einer maximalen GRZ II, die die sonstigen Versiegelungen gemäß § 19 (4) BauNVO berücksichtigt, von 0,9 unterbaut.“ Das Vorhabengebiet liegt außerhalb des Hochwasservorbehaltsgebiets, die getroffene Aussage trifft nicht zu, es handelt sich bei dem Vorhabengebiet um ein bereits sehr lange brach liegendes Baugrundstück, für das bereits Planrecht durch den B 528A besteht, eine Bebauung des Grundstücks ist nach den Festsetzungen des B 528A auch ohne Aufstellung des B 528C möglich.</p>			<p>X</p>
<p>P03.5 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun</p>	<p>17.07.2017</p>	<p>3. Regenwasser In Anlage 4, S. 22 ("Ver- und Entsorgung"), wird gesagt, das Regenwasser werde überwiegend auf dem Grundstück zurückgehalten. Das ist unscharf. Nach allgemeinem Sprachverständnis müssten es mindestens 51% sein. An anderer Stelle wird jedoch so formuliert, dass- oder als ob- 100% zurückgehalten würden. So etwa im Gutachten OPTIGRÜN, S. 9. In Anhang 4, S.22 (11.) und S. 29 (17.), wird allerdings gesagt, dass "überschüssiges" Regenwasser über die örtliche Abwasserkanalisation entsorgt werde. Auch hier fällt zunächst die Unschärfe auf. Welcher Teil ist "überschüssig"? Sodann irritiert die Angabe, dass doch in den Abwasserkanal entwässert werden soll. Das widerspricht der durch § 55 II WHG gebotenen Angabe in Anhang 4, S. 29, 5 Zeilen zuvor, wonach das Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer, hier also den Main, eingeleitet werden soll. §55 II WHG: 2) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sons-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundlage der Abwägung und der Aussagen in der Begründung sind die gutachterlichen Ermittlungen. Planerische Zielsetzung ist, dass keine Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz erfolgen soll. Deshalb wird das komplette Baufeld von der Kanalisation abgekoppelt sein. Sowohl die 10-jährliche Langzeitsimulation, wie auch die 100-jährliche Modellregenbetrachtung ergab keinen Überlauf aus den geplanten Regenwasserbewirtschaftungselementen. Anfallendes Regenwasser, das nicht verdunstet oder für Bewässerungszwecke zurückgehalten werden kann, wird über Rigolen versickert. Beschreibung des Regenwassermanagementkonzeptes von den Dachflächen oben bis zu den Versickerungsrigolen neben den Gebäuden: <ul style="list-style-type: none"> - Erste Abflussverzögerung auf den Dachflächen der Gebäude mit extensiven Begrünungen (meist Spardach Lsg.1), teils mit Mäanderdächern (zusätzliche Abflussverzögerung, mit sehr geringem Spitzen-Abflussbeiwert) - Retentionsboxen auf den Tiefgaragen stauen jeg- </p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>tige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Zwar mag die Frage, ob durch die geplante Vermischung des Regenwassers mit Schmutzwasser das Ziel der Gewässer-Reinhaltung verfehlt wird, nicht unmittelbar relevant sein für den Nachbarnschutz. Sie wird es aber spätestens dann, wenn die Abführung des "überschüssigen" Regenwassers daran scheitert, dass ein Regenwasserkanal fehlt. Dann würde sich der Streit in das Baugenehmigungsverfahren verlagern. Oder er würde später auszutragen sein, wenn sich - vorhersehbar - herausstellt, dass die Idee der Retention des "überschüssigen" Regenwassers auf einer winzigen Versickerungsfläche nicht trägt. Dazu unten III. In diesem Zusammenhang fällt die Bezeichnung (Anhang 4, S. 29) des "Entwässerungskonzepts" als "innovativ" auf. Das impliziert, wenn das auch etwas zugespitzt sein mag, dass das Konzept für die Praxis neu, also unerprobt ist.</p>	<p>lich anfallendes Regenwasser zurück und lassen nur einen gedrosselten Abfluss in Richtung der Versickerungsrigolen zu.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Großteil des Regenwassers wird im Aufbau der Tiefgaragendächer gespeichert und über Verdunstung wieder an den Innenhofbereich abgegeben. Die Gesamtwasserbilanz wurde erstellt und weist eine Verdunstungsleistung von insgesamt rund 75 % auf. - Nur der gedrosselte Abfluss von den Tiefgaragendächern wird in die Versickerungsrigolen geleitet und dort komplett versickert. In der Gesamtwasserbilanz fließen ca. 25 % des Regenwassers den Rigolen zur Versickerung zu. - Zusammenfassend gibt es weder in der Langzeitsimulation noch in der 100-jährlichen Betrachtung einen Überlauf von Niederschlagswasser aus dem Vorhabengebiet heraus – weder von den Gründächern inkl. der Tiefgaragendächern noch aus den Versickerungsrigolen. <p>Das Regenwassermanagement-System ist innovativ, da in einer hochversiegelten Umgebung eine positive Wasserbilanz bei kompletter Abkopplung vom Kanal angestrebt wird. Eine Verdunstungsrate in dieser Höhe ist vorbildhaft, speziell im Hinblick auf die sich noch verschärfende Überhitzungsproblematik der Innenstädte. Das Vorhaben ist dafür geeignet als positives Beispiel für zukunftsorientierte klimangepasste Planungen zu dienen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P03.6 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>4. Mischkanalsystem in Offenbach am Main Im Offenbacher Nordend werden die Abwässer über ein Mischkanalsystem abgeleitet und über eine Rohrleitung bis zur Kläranlage in Frankfurt am Main geführt. Da die Kapazität von Leitung und Kläranlage es nicht erlaubt, zusätzlich zum Schmutzwasser das gesamte Regenwasser aufzunehmen, wird das Wasser aus dem Mischkanal in Absatzbecken in zwei Fraktionen getrennt und sodann weniger belastetes Wasser in den Main ge-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen beziehen sich nicht auf das geplante Vorhaben.</p> <p>Es gibt vorhabenbezogen ein konkretes Regenwasserbewirtschaftungskonzept, das die weitestgehende Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Regenwassers plant. Die Leistungsfähigkeit des Konzeptes ist</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>leitet. Da so eine vollständige Reinigung nicht möglich ist, bedeutet das allerdings, dass mit dem abgetrennten Wasser auch Schmutzanteile in das Gewässer gelangen, die vorher im Regenwasser nicht enthalten waren. Die Zielsetzung von § 55 II WHG wird so verfehlt. Auch wenn für alte bauordnungsrechtlich genehmigte Anschlüsse Bestandsschutz besteht, ist fraglich, ob bei der Aufstellung neuer B-Pläne § 55 II WHG negiert werden darf. Eine Verordnung gemäß § 23 WHG oder nach § 46 III WHG wird nicht zitiert. Im konkreten Fall wäre es durchaus möglich, durch die vorhandenen nicht bebauten Flächen des früheren August-Bebel-Rings einen Regenwasserkanal bis zum Main zu führen. Das wäre auch zumutbar, weil die Kosten dafür gegenüber den Gesamtkosten des geplanten Vorhabens eine untergeordnete Größenordnung haben.</p>	<p>in Simulationen nachgewiesen worden. Ein neuer Regenwasserkanal ist nicht notwendig. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P03.7 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>5. Überflutung von (Nachbar-) Grundstücken durch Versickerung von Regenwasser Statt durch angemessene Vorkehrungen Überflutungen vorzubeugen, wird im Hochwasserfall die Not für die Nachbarn dadurch verstärkt, dass gemäß Anlage 4, S. 22 auf dem östlichen Rand des Plan-Grundstücks die "überwiegende" oder gar vollständige Versickerung überschüssigen Regenwassers stattfinden soll.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe Beschreibung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes oben. Die geäußerten Sorgen sind unbegründet. Die „Not“ für die Nachbarn wird überdurchschnittlich gemindert, da 75 % des Regenwassers zur Verdunstung gebracht werden wird. Der Großteil des Regenwassers soll auf der Tiefgarage verbleiben, nur ein vergleichsweise geringer Drosselabfluss wird in die Versickerung gebracht, insgesamt 25% in alle 4 Rigolen um die Häuser. Die Versickerung im östlichen Bereich ist aufgrund des vorgeschlagenen Regenwasserkonzeptes auf ein Minimum reduziert. Alternative herkömmliche Entwässerungskonzepte hätten wesentlich größere Versickerungseinrichtungen zur Folge. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P03.8 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>6. Grundwasser Unter dem Aspekt des gebotenen Hochwasserschutzes sind Betrachtungen über den vorhersehbaren Aufstau des von Süden anströmenden Grundwassers durch die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen des Bauwerks auf das Grundwasser wurden gutachterlich bewertet: Da die geplante Baumaß-</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>geplante Bebauung zwingend erforderlich. Dazu findet sich jedoch kein Wort in Anlage 4 oder in den Gutachten.</p>	<p>nahme nur wenige Zentimeter bis Dezimeter in das Grundwasser einbindet, wird der zukünftig zu erwartende Grundwasseraufstau im Oberstrom südlich des Grundstücks nach umfangreichen Erfahrungen nur im Bereich weniger Zentimeter und damit innerhalb der natürlichen Grundwasserschwankungsbreite liegen (S. 35 des Bodengutachtens).</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P03.9 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>III. Fehlende Erschließung/Problematik Versickerung Die Einwendungen beziehen sich zunächst auf die dem B-Plan 528C zugrundeliegende Prämisse, das auf dem Plan-Grundstück anfallende Niederschlagswasser könne überwiegend oder gar vollständig durch Verdunstung und Versickerung beseitigt werden. Die folgenden Ausführungen stützen sich vor allem auf Informationen aus den erwähnten Gutachten: 1. Verdunstung und Versickerung in Deutschland Das gesamte nicht verdunstende Niederschlagswasser in einem bestimmten Gebiet ohne Ableitung in Flüsse versickern zu lassen, kann daher lediglich eine zeitweilige Zwischenspeicherung durch Auffüllung von Mulden oder durch Versumpfung der betreffenden Region bewirken. Auch das versumpfte Gebiet wird aber schließlich, nämlich spätestens nach Füllung bis zum Rand, doch die zwangsläufig anfallenden Überschüsse an die Nachbarschaft und von dort an die Flüsse abgeben müssen. Dieser Prozess kann in örtlich begrenzten Gebieten dann abweichend verlaufen, wenn das durch Niederschläge gespeiste Grundwasser in weiträumige Waldgebiete strömt, wo es durch Verdunstung überproportional verringert werden kann. Im zugebauten und versiegelten Offenbacher Nordend ist das nicht der Fall. Im Falle des Plan-Grundstücks würde die geplante Überschuss-Versickerung letztlich dazu führen, dass das Versickerungsgelände und die Nachbargrundstücke zunächst versumpfen, also der Grundwasserstand solange ansteigt, bis schließlich doch der Überschuss in den Main entwässert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Versickerung soll, wie oben dargestellt, auf ein Minimum reduziert werden. Im zugrunde liegenden Konzept wird die Hauptkomponente „Verdunstung“ des natürlichen Wasserhaushaltes gestärkt und gefördert. Eine wasserrechtliche Erlaubnis der Behörde wird sich mit der Genehmigung der geplanten Versickerung beschäftigen.</p> <p>Das oben beschriebene Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde nach neuestem Stand der Technik erstellt. Geplante Versickerungsrigolen wurden ebenfalls nach Stand der Technik dimensioniert und werden auch nach Stand der Technik gebaut. Dies implementiert notwendige Abstände zwischen Versickerungsanlagen und einer Bebauung, wie auch die örtlichen Bodenkennwerte (kf-Wert, Versickerungsfähigkeit des Versickerungshorizonts) mit zu beachten.</p> <p>Durch ein Bodengutachten wurde eine Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nachgewiesen. In einer Tiefe von 3 m sind Kiesböden anzutreffen, die einen sehr guten kf-Wert aufweisen.</p> <p>In der Simulation wurde die vollständige Versickerung des ankommenden Regenwassers in den Rigolen, ohne jeglichen Überlauf bis zum 100-jährlichen Ereignis nachgewiesen.</p> <p>Die vom Einwender formulierten Rahmenbedingungen und problematischen Zusammenhänge wären ja nur theoretisch</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		Der nach Verdunstung verbleibende zu versickernde Überschuss auf dem Plan-Grundstück wird trotz der im Gutachten OPTIGRÜN, S. 5 angesprochenen Kapillarsäulen und "tief wurzelnden" Pflanzen überproportional sein. Die Dachbegrünung wird auch nicht annähernd das an Verdunstung leisten können, was etwa ein Buchenwald leistet.	streng räumlich auf das beschriebene Gebiet des Vorhabengrundstücks zu begrenzen. Sie betreffen, so allgemein betrachtet auch das Grundstück der Mandanten und alle Grundstücke in der Nachbarschaft. Für das Vorhabengrundstück gibt es ein nachvollziehbares, nachhaltig begründetes Regenwasserbewirtschaftungskonzept, das die geäußerten Sorgen hier entkräftet. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
P03.10 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	2. Versickerung als Scheinlösung Die Idee der 100%-Verdunstung und Versickerung auf dem Plan-Grundstück trägt daher in der Praxis nicht. Sie bietet nur eine Scheinlösung. Der Ablauf der genannten "positiven Differenz" (Mattheß und U-bell, S. 319) der Niederschläge in den Main muss schließlich zeitverzögert doch erfolgen, wenn nicht durch einen Kanal, dann über unkontrollierbare Grundwasserströme mit entsprechend erhöhtem Grundwasserspiegel. Im Folgenden werden Betrachtungen zu den konkreten Auswirkungen des B-Plans 528C auf das Plan-Grundstück und die Grundstücke der Beteiligten angestellt:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das geplante Regenwasserbewirtschaftungskonzept ist wie oben beschrieben nach neuestem Stand der Technik konzipiert und berechnet. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
P03.11 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	3. Keine Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz Das Gutachten OPTIGRÜN, S. 4, gibt an "Eine Einleitung (von Niederschlagswasser, Anm. des Unterzeichners) in das öffentliche Kanalnetz ist nicht vorgesehen". Das widerspricht der Angabe in Anhang 4, S.22 (11.) und S. 29 (17.), wonach "überschüssiges" Regenwasser über die örtliche Abwasserkanalisation entsorgt werden soll. S. 4 (4.1) nennt "die Dächer der Gebäude", erwähnt auch Balkone und Dachterrassen. Die extensiven Dachflächen werden mit 7.467 m ² bemessen. In der Flächenbilanz (S.5) werden 15.719 m ² angegeben. S.9 oben wird angegeben, dass "die Varianten mit vollständigem Rückhalt auf dem Grundstück" aufgeführt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das innerhalb des Vorhabens anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Vorhabengebiet zurückgehalten, zu Bewässerungszwecken genutzt, der Verdunstung zugeführt oder versickert wird. Die Ausführungen auf Seite 29 in der Begründung werden wie folgt angepasst und korrigiert: Der betreffende Satz wird gestrichen Der detaillierte Nachweis über die Entwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der Detaillierungsgrad der in der Stellungnahme nachvollzogen und kritisiert wird, erhält erst in der Genehmigungsebene seine			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>Es ist somit nicht deutlich, ob das Niederschlagswasser auf der Gesamtfläche von 18.300 m² betrachtet und sein Verbleib gerechnet wird oder ob sich die Betrachtung nur auf die in der Flächenbilanz (S.5) angegebenen 15.719 m² oder etwa nur auf die 7.467 m² der extensiven Dachflächen beziehen soll.</p> <p>Im Folgenden ist davon auszugehen, dass das gesamte Niederschlagswasser, soweit es nicht verdunstet, auf dem Plan-Grundstück versickert werden soll.</p>	<p>wirkliche Relevanz. Entscheidend für das Satzungsverfahren des Bebauungsplans ist, dass es nachvollziehbare, technisch den neusten Regelwerken entsprechende Lösungsansätze gibt, die einer abwägenden Entscheidung der Plangeberin zugrunde gelegt werden können, dies ist hier der Fall.</p> <p>Die komplette Abkopplung betrifft die Flächen der Flächenbilanz auf Seite 5 des RWS-Berichtes (extensive, intensive Dächer und Dachterrassen und Balkone).</p>			
P03.12 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>4. Versickerungsflächen</p> <p>Im Gutachten BFM, S. 8 unten wird angegeben, dass entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein 6 m breiter Streifen un bebaut bleiben soll. Diese Fläche wird in beiden Gutachten als Versickerungsfläche angegeben. Die Grenze verläuft auf eine Länge von rund 131 m, so dass es sich um eine Fläche von rund 780m² handelt. Das sind rund 4,2% der Gesamtfläche von 18.300 m² des Plan-Grundstücks.</p> <p>Außerdem soll es eine nicht näher bemaßte Versickerungsfläche "im Nordwestbereich" geben, Gutachten BFM, S. 22, 12.1, Abs.</p> <p>1. Evtl. bezieht sich das auf die Information in Anhang 4, S. 29, Abs. 4 letzter Satz, dass gewisse Mengen Regenwasser "im Vorgartenbereich" entlang Goethering und Bernardstrasse versickert werden sollen. Über die möglichen Wassermengen und über die Größe dieser Flächen werden keine Angaben gemacht.</p> <p>Im Folgenden wird zunächst, zur Erleichterung der Rechnungen, unterstellt, dass die gesamte Versickerungsfläche 1.560 m² betragen soll, wovon auf die für die Nachbarn relevante Fläche ("Versickerungsfläche OST") an der östlichen Grenze 50% entfallen, die weiteren 50% auf die nicht exakt definierte Fläche "im Nordwestbereich".</p> <p>Die versickerungsfreie Fläche beträgt danach (18.300-1.560) = 16.740. Das nähert sich den in der Flächenbilanz (Gutachten OPTIGRÜN, S. 5) angegebenen 15.719</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe auch vorherige Abwägungsentscheidung.</p> <p>Die Versickerungsflächen (Rigolen 1-4) wurden entsprechend der angeschlossenen und mit einbezogenen Oberflächen in der Simulation dimensioniert.</p> <p>Laut Konzept gibt es vier Positionen für die Rigolen, je eine auf allen vier Seiten des Gebäudes. Tatsächlich finden sich im Bericht keine Angaben zur Größe der Versickerungsrigolen. Dies ist auch für die abschließende Abwägungsentscheidung der Plangeberin nicht notwendig.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>m² an. Die Differenz ist ungeklärt. Möglicherweise handelt es sich um Verkehrsflächen. Für die weiteren Betrachtungen soll unterstellt werden, dass lediglich überschüssiges Wasser von den genannten 15.719 m² auf den Versickerungsflächen von insgesamt angenommenen 1.560 versickert werden soll. Die Berichtigung der Rechnungen bleibt vorbehalten, insbesondere für den Fall einer Normenkontrollklage. Auf die Versickerungsflächen sollen die Wasser-Überschüsse von den übrigen 92% des Plan-Grundstücks, jedenfalls von den im Gutachten OPTIGRÜN, S. 5 genannten 15.719 m² geführt werden. Das sind die auf den versiegelten Flächen aller Art fallenden Niederschläge und die überschüssigen Mengen, die auf den geplanten Grün-Dächern sowie in den "Retentionsboxen" und "Rigolen" nicht zwischen-gespeichert oder nicht verdunstet werden können. Die überschüssigen Mengen dürften nach den Angaben in Mattheß und Ubell, S. 320, ein Drittel der Niederschläge auf dem Plan-Grundstück, also etwa 4 bis 5 Tausend m³ im Jahr ausmachen.</p>	<p>Das auf den straßenseitigen Vordächern, straßenseitigen Balkonen und Loggien anfallende Regenwasser und die erdgebundenen befestigten Flächen (Zuwegung, Traufstreifen und Müll/ Fahrradaufstellflächen in der Bernardstraße / Goethering werden im Vorgartenbereich entlang des Goetherings und der Bernardstraße durch Versickerungsrigolen zur Grundwasserneubildung versickert. Ebenso werden die erdgebundenen befestigten Flächen an der Berliner Straße und die befestigten Flächen im Innenhof des Quartiers, wie Terrassen, Traufstreifen und Wege usw. außerhalb der für das Wohnen vorgesehenen Tiefgarage über östlich und südlich der Tiefgarage vorgesehene Versickerungsrigolen zur Grundwasserneubildung versickert.</p> <p>Ansonsten kann eine „überschüssige Menge“ bei einem sehr komplexen Entwässerungs- und Rückhaltesystem nicht per Lehrbuch aus der Hydrogeologie bestimmt werden. Nach DWA-A138 (Arbeitsblatt für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) wird für gekoppelte Systeme ein hydrologisch-hydraulischer Nachweis per Langzeitsimulation empfohlen. Genau dieser hydrologisch-hydraulische Nachweis wurde von Optigrün/Sieker auf dem neuesten Stand der Technik erstellt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P03.13 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>5. Versickerung auf dem derzeitigen Brachgelände Das Plan-Grundstück, das weder über einen natürlichen Abfluss, noch über einen Abfluss in einen Kanal verfügt, ist im derzeitigen Zustand eine perfekte Versickerungsfläche. Die Tatsache, dass sich dort seit mindestens 40 Jahren allenfalls nach Starkregen vereinzelte Pfützen bilden, beweist das. Daher ist die im ANHANG 7 (S. 6 oben, S. 9 oben, S. 12 unten, S. 14) mehrfach wiederholte Aussage, dort sei "die Versickerung von Oberflächenwasserschon bisher nicht möglich", falsch. Sollte gemeint sein, dass sie wegen noch vorhandener</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung der letzten 40 Jahre unterstützt die Ergebnisse des Bodengutachtens. Der Boden ist sehr gut versickerungsfähig. Diese Versickerung wurde im hydrologisch-hydraulischen Nachweis mit einbezogen. Der gedroselte Abfluss der Dachflächen versickert in den Rigolen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		Kontaminationen nicht zulässig sei, stünde das auf einem anderen Blatt. Das würde dann aber erst recht gelten für die am Ost-rand des Plan-Grundstücks geplante Versickerungszone.			
P03.14 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>6. Fehlender Regenwasserkanal Der Grund für die problematische Idee der 100%- Verdunstung und Versickerung liegt offenbar darin, dass das Plan-Grundstück nicht ausreichend erschlossen ist. Die Kanalisation des Offenbacher Nordens ist Jahrzehnte alt; sie wurde nicht in dem Maße erneuert, wie es die starke Bebauung in den vergangenen Jahrzehnten erfordert hätte.</p> <p>Schon die infolge der geplanten intensiven Bebauung des Plan-Grundstücks anfallenden Abwässer für mehr als 300 Wohnungen wie auch für die geplanten Gewerbebetriebe werden die Kanalisation stark beanspruchen. Es fehlt ein ausreichend dimensionierter Regenwasserkanal, der die auf dem Plan-Grundstück niedergehenden Niederschläge aufnehmen könnte. Das soll durch "Verdunstung und Versickerung" der Niederschläge auf dem Grundstück kompensiert werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang weist Gutachten BFM, S. 23 unten, darauf hin, dass ein Notüberlauf an eine gesicherte Vorflut vorgesehen werden müsse. Vorflut könnte hier nur ein ausreichend dimensionierter Regenwasserkanal sein, der aber offenbar nicht existiert.</p> <p>Das Wasser würde somit unkontrolliert die Nachbar-Grundstücke überschwemmen, insbesondere B257, aber auch Pirazzistr. 12.</p> <p>Damit verstößt die Planung gegen das Gebot, die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen, § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB.</p> <p>Außerdem berücksichtigt sie nicht die berechtigten Schutzbedürfnisse der Nachbarn, wie im Folgenden aufgezeigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Problem der veralteten und unterdimensionierten Kanalisation ist bekannt, aber nicht Gegenstand dieser verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Die Kanalisation auf heutige Versiegelungsgrade auszubauen ist aus kostentechnischen Gründen unmöglich und vor allem wasserhaushaltsmäßig nicht sinnvoll. Stattdessen geht man heute einen anderen Weg, der den natürlichen Wasserhaushalt berücksichtigt nicht mehr den schnellen Abfluss. Das bedeutet Regenwasser muss auf den Grundstücken bewirtschaftet werden. Priorität hat nicht mehr die Versickerung (wie noch vor einigen Jahren), sondern die natürliche Verteilung der Komponenten des lokalen Wasserhaushalts. Die größte und wichtigste Komponente im natürlichen Wasserhaushalt ist die Verdunstung.</p> <p>Diesem Ansatz wird im neuen Regelwerk DWA-A102/BWK-A 3 Rechnung getragen. Neuerschließungen müssen den Ist-Zustand des Wasserhaushalts berücksichtigen und die Verteilung der Komponenten im Soll-Zustand abbilden (Verdunstung, Versickerung, Abfluss). Diese Anpassung der Planungspraxis ist für die notwendige Klimaanpassung unumgänglich.</p> <p>Dieser hochaktuelle und zukunftsweisende Ansatz wurde im bestehenden Entwässerungskonzept berücksichtigt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
P03.15 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>7. Berechnungen im Gutachten OPTIGRÜN Die Aussagen des Gutachtens beruhen auf Berechnungen einer Software "STORM", Gutachten OPTIGRÜN, S. 7, über deren Voraussetzungen und deren Zuverlässig-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die verwendete Software RWS4.0 basiert auf der Software Storm von Ing.-Gesellschaft Prof. Dr. Sieker. Alle relevanten</p>		

		<p>keit der Unterzeichner keine Informationen beschaffen konnte.</p> <p>Die Rechenwege dieser Software, sowie die den Berechnungen zugrunde gelegten Basisdaten sind nicht nachprüfbar dokumentiert. Die auf S. 7 gegebenen Informationen sind für Außenstehende nicht nachvollziehbar.</p> <p>Auch die in dem Gutachten angegebenen Eigenschaften der vorgeschlagenen "Retentionsboxen" sowie der Rigolen konnten nicht überprüft werden.</p> <p>Es ist nicht nachprüfbar ersichtlich, inwieweit es sich bei den Ergebnissen von "STORM" um Mittelwerte oder geglättete Werte handelt, und welche kurzfristigen Ausbrüche möglich sind. Den Nachbarn ist jedoch schon das Risiko gelegentlicher Überschwemmungen oder Grundwassereinbrüche, selbst wenn sie nur Stunden oder Tage anhalten sollten, nicht zuzumuten.</p>	<p>Informationen zur Software werden in Kapitel 5 „Hydrologische Berechnung“ erläutert. Das verwendete Programm ist Stand der Technik und unterliegt einer ständigen Fortschreibung und Anpassung.</p> <p>In der Modellierung wurden keine „kurzfristigen Ausbrüche“ festgestellt. Sowohl in der Langzeitsimulation über 10 Jahre, als auch in der 100-jährlichen Betrachtung kommt es zu keinen Überläufen des Systems.</p> <p>Weitere Informationen zur Software oder den Produkten können jederzeit gestellt werden.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P03.16 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>8. Risiken nach Frostperioden</p> <p>Es ist ungeklärt, welche Wassermengen auf die Versickerungsfläche strömen werden, wenn die Oberschichten der Retentionsboxen, der Rigolen und der Gründächer nach einer Frostperiode zugefroren sind und sich in einer solchen Situation eine massive Regenfront über dem Grundstück entlädt.</p> <p>Auch die Versickerungsfläche selbst kann zugefroren sein. Wohin soll dann das Wasser abfließen?</p> <p>Solche immer wieder auftretenden Wetterereignisse sind sattem bekannt als "Weihnachts-Hochwasser" oder "Januar-Hochwasser".</p> <p>Auch der im Gutachten BFM, S. 23 unten, geforderte Notüberlauf würde dann versagen, weil kein zur derzeit nicht existenten Vorflutführendes planmäßiges Gerinne vorgesehen ist.</p> <p>Ein solches kann auf einer Versickerungsfläche nur sehr unvollkommen hergestellt werden. Letztlich müsste das ein in einen Regenwassereinlauf führender Graben sein. Dann führt man das überschüssige Wasser besser gleich in die Kanalisation ein, statt auf den Überlauf der Versickerungsfläche zu setzen, die erst nach vollständiger Durchnässung und Versumpfung des Geländes Wasser an der Oberfläche zeigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Genau diese Bedenken der Funktionsfähigkeit im Winter waren Gegenstand der inhaltlichen Abstimmung mit der zuständigen Behörde. Deshalb wurde eine Langzeitsimulation beauftragt, um das Abflussverhalten auch in den Wintermonaten zu prüfen und nachzuweisen. In der Langzeitsimulation wird das Modell mit den Regen aller Monate überregnet und das Abflussverhalten bestimmt. In allen Monaten der Überregnung kam es zu keinen Überläufen, somit ist das System auch im Winter funktionsfähig.</p> <p>Sofern eine Oberfläche (z.B. TG-Fläche) zugefroren ist, kann über ausreichend Hofabläufe dafür gesorgt werden, dass Oberflächenwasser direkt in die Wasserretentionsboxen ablaufen kann.</p> <p>Generell findet die beabsichtigte Versickerung in Rigolen nicht an der Oberfläche statt, sondern im frostfreien Bereich unter der Oberfläche.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

<p>P03.17 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun</p>	<p>17.07.2017</p>	<p>9. Risiken bei, auch sommerlichen, Starkregen a. Dem Gutachten ist auch nicht deutlich zu entnehmen, welche Wassermengen auch außerhalb von Hochwasser-Ereignissen von den Balkonen, Dachgärten und den Verkehrsflächen auf die Versickerungsfläche strömen können. Auch ohne subtile Berechnung ist es offensichtlich, dass die Versickerungsfläche ein Vielfaches von dem aufnehmen soll, was über ihr selbst als natürlicher Niederschlag anfällt. Eine überschlägige Berechnung ergibt: Auch wenn man annehmen will, dass im Normalfall das Niederschlagswasser zu etwa 2 / 3 zurückgehalten und verdunstet werden kann (Mattheß und Ubell, S.320), so würden immerhin noch etwa 1/ 3 der Niederschläge über den bebauten rund 90% des Plan-Grundstücks, also rund 4 Tausend m³ auf die Versickerungsflächen mit ihren angenommenen 8,4%, davon 4,2% am Ostrand strömen. Es kann nicht zweifelhaft sein, dass diese Mehrmengen sich Wege auf die natürlich berechneten Grundstücke der Nachbarn suchen werden. Das ist eine Emission vom Plan-Grundstück auf die Nachbar-Grundstücke, die nach § 1 VI Nr. 7 e und g BauGB nicht zulässig ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie oben beschrieben, wird für gekoppelte Entwässerungssysteme (Dachfläche – TG-Fläche – Rigole) in der Fachwelt ein hydrologisch-hydraulischer Nachweis per Langzeitsimulation empfohlen. Dieser hydrologisch-hydraulische Nachweis wurde mit einer in der Siedlungswasserwirtschaft gängigen marktüblichen Software (RWS4.0 bzw. Storm) erstellt. Über die Langzeitsimulation werden alle Regen, sowohl Winter wie Sommerniederschläge, abgebildet und das Abflussverhalten überprüft. Überläufe wurden zu keiner Zeit festgestellt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
<p>P03.18 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun</p>	<p>17.07.2017</p>	<p>b. Auch unter sommerlichen Bedingungen sind Starkregen möglich zu einem Zeitpunkt, in dem die Retentionsboxen und die Rigolen bereits gefüllt sind. Dass "Extremwetter-Ereignisse" infolge des Klimawandels künftig häufiger zu erwarten sind, ist Mehrheitsmeinung der Experten. Die Retentionsboxen und Rigolen mögen noch so groß dimensioniert sein; auf Dauer werden sie sich komplett füllen müssen. Im Gutachten OPTIGRÜN, S. 12, wird ein Gesamtspeichervermögen der Rigolen von 5,08 m³ angegeben, wobei aber nicht gesagt wird, ob es sich um das Volumen der Rigolen oder das Porenvolumen des Füllmaterials handelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie oben beschrieben, wird für gekoppelte Entwässerungssysteme (Dachfläche – TG-Fläche – Rigole) ein hydrologisch-hydraulischer Nachweis per Langzeitsimulation empfohlen. Dieser hydrologisch-hydraulische Nachweis wurde mit einer in der Siedlungswasserwirtschaft gängigen marktüblichen Software (RWS4.0 bzw. Storm) erstellt. Über die Langzeitsimulation werden alle Regen, sowohl Winter wie Sommerniederschläge, abgebildet und das Abflussverhalten überprüft. Überläufe wurden zu keiner Zeit, auch nicht für das 100-jährliche Ereignis, festgestellt.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		In dem angenommenen Fall von Starkregen bei bereits gefüllten Retentionsboxen und Rigolen würden, ebenso wie nach einer Frostperiode, 100% des Niederschlags auf die Versickerungsflächen strömen. Bei angenommenen 20mm, wie sie am 16. Juni 2017 in Offenbach fielen, sind das 366m ³ Wasser.	Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
P03.19 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>10. Speichervolumen der Versickerungsfläche OST Das Gutachten OPTIGRÜN, S. 4 (3. 1), nennt als "Rahmenbedingung", dass " in einer Tiefe von ca. 3m Kiesböden anzutreffen" seien. Der Nachweis, dass die Bedingung zuverlässig erfüllt ist, wird nicht erbracht. Es fehlt die wesentliche Angabe der Mächtigkeit dieser angeblichen Kiesschicht und damit des Aufnahmevermögens. Zudem ist das Speichervolumen verschiedener Kies-Sortierungen höchst unterschiedlich, insbesondere auch abhängig von den sandigen oder tonigen Beimischungen. Gerade die vorgesehene Versickerungsfläche ist bei den vor einigen Jahren durchgeführten Altlast-Sanierungen nicht ausgebaggert worden, sodass nicht nur Zweifel an der Behauptung der Kiesschicht bestehen, sondern auch die Kies-Sortierung unbekannt sein dürfte. Es fehlt schließlich eine Aussage darüber, ob, in welcher Weise und wohin das aus der Versickerung resultierende zusätzliche Grundwasser aus dieser Kiesschicht fortgeleitet werden kann und soll. Denn auf Dauer kann es in dieser Schicht nicht bleiben. Dem Gutachten BFM, S. 12 und 17, ist zu entnehmen, dass der Grundwasserhorizont im Normalfall bei etwa 4 m oder 3,5 m unter GOK ansteht. Als vorläufiger zeitweiliger Speicherraum für die Versickerung kann daher nur die Bodenschicht von 3,5 bis 4 m Mächtigkeit oberhalb des Grundwasser-Spiegels in Betracht kommen. Und hiervon wiederum nur das Porenvolumen dieser Schicht. Das Grundwasser unterhalb des Spiegels ist hydrogeologisch "gespanntes" Wasser. Es ist nicht komprimierbar und kann nicht weiter in die Tiefe gedrückt werden, wenn darüber Niederschläge versickern. Alles darüber sich ansammelnde Wasser wird sich nach</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um unter Anderem auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens festzustellen wurde ein Bodengutachten erstellt. Ergebnis des Bodengutachtens war eine sehr gute Versickerungsfähigkeit mit Kiesböden und Durchlässigkeitsbeiwerten von 5*10⁻⁴ m/s. Eine zulässige Versickerung unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes wird im Rahmen der Baugenehmigung durch die Behörde geprüft.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		dem Gesetz der kommunizierenden Röhren in die Breite verteilen, also auf die Nachbar Grundstücke übertreten. Wenn das im Kies je nach Sortierung begrenzte Porenvolumen aufgefüllt ist, muss das Wasser an die Oberfläche treten, bzw. kann nicht mehr versickern.			
P03.20 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>IV. Problematik Grundwasserstau</p> <p>1. Grundwasser im Offenbacher Nordend Das Plan-Grundstück liegt im Offenbacher Nordend etwa 800 m südlich des Mains auf 99,50 NN. Der Normalpegel des Flusses liegt bei 94 NN. Von den südlich gelegenen Anhöhen fließt das Versickerungswasser als Grundwasser durch das Nordend Richtung Main. Das Grundwasser im Nordend wird daher einerseits durch einströmendes Flusswasser ("Uferwasser") beeinflusst, je nach Pegelstand des Mains, andererseits von den versickernden Niederschlägen, die südlich des Grundstücks fallen. Dadurch befindet sich das Plan-Grundstück in einer problematischen Grundwasserzone mit kaum berechenbaren Wechselwirkungen zwischen Flusspegel und Niederschlag. Diese Situation ist seit langem bekannt. Die Hallen der Maschinenfabrik Collet& Engelhardt, die sich bis nach dem Krieg auf dem Plan-Grundstück befunden hatte, standen auf Einzelfundamenten und waren nur partiell unterkellert. Die östlich der Grundstücke B257 und B112 gelegene ehemalige Rheinberger-Schuhfabrik, jetzt Berliner Str. 255, Pirazzistr. 12 und Pirazzistr. 18, ist nicht unterkellert. Das heutige Erdgeschoss lag ursprünglich als Souterrain nur geringfügig unter Gelände-OK. Es ist anzunehmen, dass der Verzicht auf Unterkellerung durch die Grundwassersituation bedingt war.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Themen sind durch die zuständigen Fachbehörden und Dienststellen im Rahmen der fachlichen Abstimmung des Vorhabens angesprochen und geklärt worden.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
P03.21 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>2. Verrohrte Bäche, S-Bahn Durch das fragliche Gebiet verliefen früher einige Bäche zum Main. Dazu müssten sich noch Nachweise in den städtischen Archiven finden. Diese Bäche wurden im</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets verläuft innerhalb des Goethe-rings der verrohrte Buchrain. Dieser wird im Bebauungsplan</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>Lauf der Zeit entweder zugeschüttet oder verrohrt. Bekannt ist die Verrohrung des ehemaligen "Mühlgrabens", die unmittelbar westlich des Plan-Grundstücks unter dem Goethering verläuft.</p> <p>Welchen Einfluss der Bau der S-Bahn unter der Berliner Straße auf die Grundwassersituation hatte, ist den Beteiligten nicht bekannt und konnte vom Unterzeichner noch nicht recherchiert werden.</p>	<p>nachrichtlich übernommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P03.22 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>3. Hochwasser 2016</p> <p>Im Jahre 2016 traten nach heftigen Niederschlägen nicht unerhebliche Mengen Grundwasser in den Keller der B257, in die Unterfahrt des Aufzugschachts und in die Tiefgarage ein. Wie und wo es eindringen konnte, konnte nicht genau geklärt werden. Die nach dem Abpumpen des Wassers verbliebene Feuchtigkeit konnte erst nach etlichen Wochen einigermaßen behoben werden. Es ist erheblicher Schaden entstanden.</p> <p>Während der starken Niederschläge war auch die Kanalisation in der Berliner Straße nicht mehr in der Lage, das gesamte Oberflächenwasser abzuführen. Das Wasser stand bordsteinhoch auf der Straße. In dieser Situation war auch das Abpumpen von eindringendem Grundwasser in die Kanalisation nicht mehr möglich.</p> <p>Das Bauvorhaben gemäß B-Plan 528C wird eine weitere erhebliche Belastung der Kanäle bewirken, durch Abwasser von 327 Wohnungen und diversen Gewerbeflächen.</p> <p>Außerdem durch fehlende Retention im bisher brachliegenden Plan-Grundstück.</p> <p>Im Sommer 2016 floss nach Starkregen Wasser über den nördlichen Bordstein der Berliner Straße auf den Hof der Pirazzistraße 12 und dort bis an die ebenerdigen Haustüren.</p> <p>Das Risiko der Beeinträchtigung durch verstärktes Grundwasser wie Hochwasser infolge der gemäß B-Plan 528C vorgesehenen Bebauung betrifft daher auch den Beteiligten zu 9).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Überprüfung des Abflussverhaltens wurde auch mit einem 100-jährlichen Modellregen durchgeführt. Selbst beim 100-jährlichen Regenereignis kommt es in der Simulation zu keinen Überläufen, weder auf den Dachflächen, noch in den Rigolen. Demnach ist kein zusätzlicher negativer Einfluss durch die geplante Bebauung zu erwarten.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P03.23 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>4. Hydrogeologische Barriere durch Bau von Untergeschossen gemäß B-Plan 528C</p> <p>Der B-Plan 528C sieht eine intensive, auch unterirdische</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei normalen, statistisch häufig (beziehungsweise überwie-</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>Bebauung des Plan-Grundstücks vor. Etwa 90% des Plan-Grundstücks sollen mit Untergeschossen bebaut werden, deren Fundamentsohle etwa 4,25 m unter dem Niveau der Berliner Straße liegen soll. Sie würde damit auch etwa 0,70 m unter der Fundamentsohle der B257 liegen. Diese Untergeschosse würden eine hydrogeologische Barriere darstellen, die den zum Main fließenden Grundwasserstrom zwischen B257 und Goethering quer zur Strömungsrichtung staut.</p>	<p>gend) vorliegenden Grundwasserständen, in Verbindung mit einer Normalwasserführung des Mains, tritt nach dem Bau der hier geplanten Untergeschossebene erfahrungsgemäß vor der südlichen Kelleraußenwand ein geringer, räumlich jedoch eng begrenzter Aufstauereffekt ein. Dieser liegt erfahrungsgemäß, respektive wie durch entsprechende hydrogeologische Modellberechnungen für andere vergleichbare Baumaßnahmen im Umfeld des hier betrachteten Projektstandortes rechnerisch nachgewiesen, maximal in der Größenordnung von einigen Zentimetern und ist bei den hier vorliegenden gut bis sehr gut wasserdurchlässigen quartären Kiessanden der Mainterrasse bereits wenige Meter daneben bzw. auch davor / dahinter praktisch nicht mehr relevant. Der durch diesen Effekt eintretende Aufstau liegt auf jeden Fall innerhalb der Größenordnung für die übliche Grundwasserschwankungsbreite von bis zu mehreren Dezimetern bis > 1 m und stellt deshalb für die Umgebung keine zusätzliche nachteilige Beeinflussung dar. Im Übrigen ist festzustellen, dass sich dieser aufstauende Effekt bei hohen Grundwasserständen eben mit diesen Einflüssen überlagert und der dadurch bedingte zusätzliche lokale Aufstau an Bedeutung weiter verliert. Grundsätzlich gilt hier außerdem, dass das Objekt nach dem Stand der Technik gegen einen Grundwasserzutritt bis in Höhe des Bemessungswasserstandes abgedichtet ist (s. dazu z. B. DIN 18195). Dieses Thema wird im Rahmen der Baugenehmigung behandelt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P03.24 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>5. Verdrängung von Speicherfläche. Der intensiven Bebauung gemäß sind von den insgesamt 18.300 m² nur etwa angenommene 1.560 m², möglicherweise nur 780 m², als Versickerungsfläche vorgesehen; dazu oben III Abs. 4. Demnach würden nach der Bebauung des Plan-Grundstücks rund 92-95% von dessen derzeitigem Vo-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe Ausführung weiter oben. Der durch die geplante Bebauung entstehende Verlust an Versickerungsfläche bzw. Speicherfläche wird durch die von der Fa. Optigrün geplanten Maßnahmen praktisch voll-</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>lumen oberhalb des Grundwasserspiegels als (Zwischen-) Speicher für das anfallende Niederschlagswasser fehlen.</p> <p>Bei einem Grundwasserhorizont in 4 m Tiefe beträgt das Volumen dieser Schicht rund 72.000 m³ (18.000*4m). Rechnet man das Porenvolumen dieser Schicht mit 10 bis 20% (etwa bei Kies), dann vermindert die Bebauung das (Zwischen-) Speichervolumen des Grundstücks um 7.000 bis 14.000 m³ Wasser.</p> <p>Das ist die Größenordnung der Niederschläge eines ganzen Jahres (18.300 * 770 mm).</p> <p>Diese Menge muss, wenn der Zwischenspeicher entfällt, größtenteils sofort auf andere Grundstücke abgeführt werden. Retentionsboxen können dieses Volumen bei weitem nicht abdecken.</p>	<p>ständig kompensiert und ausgeglichen.</p> <p>Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept bedarf im Rahmen der Baugenehmigung einer wasserrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P03.25 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>6. Auflast durch Bebauung</p> <p>Es kommt hinzu, dass die geplante Bebauung eine enorme Auflast auf die das Grundwasser speichernden wie auch führenden Bodenschichten bringen wird. Das Gutachten BFM trifft dazu keine Aussage. Vorausgesetzt, die Last des Bauwerks längs der Berliner Straße wird nicht auf Streifenfundamente, sondern auf die gesamte Bodenplatte verteilt, übt der vorgesehene Bauungsriegel längs der Berliner Straße mit Untergeschoß und 6 Hauptgeschossen einen Druck von etwa 25 bis 35 to/m² aus. Das ergeben Vergleiche mit den Statiken ähnlich dimensionierter Gebäude.</p> <p>Es kann daher nicht zweifelhaft sein, auch wenn genaue Berechnungen dazu fehlen, dass sowohl die Speicherkapazität wie auch die Fließgeschwindigkeit des Grundwassers in den Böden unter dieser Bebauung stark abnehmen werden.</p> <p>Die geplante Bebauung wird daher zumindest für eine gewisse Zeit nahezu wie ein auf die Fließsohle des Grundwassers reichendes Wehr wirken, also einen Stau verursachen, der erst nach und nach wieder absinken kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist zunächst physikalisch richtig, dass es infolge der zukünftigen Überbauung zu einer Konsolidierung des Baugrundes und dadurch bedingt zu einer Verringerung des Porenvolumens zumindest im Nahbereich unterhalb der Bodenplatte kommen wird. Faktisch ist jedoch dieser Einfluß nahezu vernachlässigbar, was schnell aus dem Vergleich der hier zu erwartenden Setzungen in der Größenordnung von wenigen Zentimetern bezogen auf die Gesamtschichtmächtigkeit der quartären Kiessande unterhalb der Gründungsplatte von mehreren Metern deutlich wird.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P03.26 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>7. Stauwasser infolge der Bebauung</p> <p>Es liegt auf der Hand, dass die Fließ-Behinderung bei erhöhten Niederschlägen zu Stauwasser ("Rückstau"</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe auch vorherige Abwägungsentscheidung.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>bzw. "Aufstau") und damit zumindest zeitweilig zu deutlich höherem Stand des Grundwassers unter der Berliner Straße, sowie im Bereich der Grundstücke östlich (und westlich) des Plan-Grundstücks führen muss. Die Wasserverteilung nach dem Gesetz der kommunizierenden Röhren kann hier nur in eingeschränktem Umfang und nur mit Verzögerung erfolgen, weil das Plan-Grundstück nach der Bebauung nur noch minimal in der Lage sein wird, Wasser aufzunehmen und weiterzuleiten. Daher ist es unvermeidlich, dass zumindest zeitweilig, was aber Tage oder gar Wochen andauern kann, das Grundwasser im Bereich der Nachbar-Grundstücke ansteigen wird, und zwar wesentlich höher, als dies bisher je der Fall gewesen ist. Dies wird dazu führen, dass jedenfalls für diese vorübergehenden Zeiträume die dortigen Grundstücke jeweils erheblich gefährdet werden. Weder das Gutachten BFM, noch das Gutachten OPTIGRÜN trifft eine konkrete nachprüfbare oder in wissenschaftlicher Weise plausibel gemachte Aussage zu der durch die geplante Bebauung verursachten möglichen Staudruckhöhe im Oberstrom.</p>	<p>Die Aussage, wonach es infolge der hier geplanten Bau-maßnahmen zu einem Aufstau / Grundwasseranstieg im Bereich der Nachbargrundstücke kommen wird, wie dies bisher jeweils der Fall gewesen ist, ist falsch, weil in Verbindung mit der nahezu vollständigen Rückhaltung / Speicherung des Niederschlagswassers durch die Maßnahmen des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts der Fa. Optigrün einerseits und unter nochmaligem Hinweis auf die ohnehin vorhandene natürliche Grundwasserschwankungsbreite von mehreren Dezimetern und im Extremfall von über 1 m kein Szenario vorstellbar ist, bei dem diese natürlichen Einflüsse von den hier durch die geplante Maßnahme bedingten überprägt werden könnten!</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P03.27 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>V. Restkontamination und Versickerung 1. Rest-Kontamination am östlichen Rand des Plan-Grundstücks Das Gutachten BFM, S. 23, weist aus, dass Rest-Kontaminationen aus der industriellen Vorgeschichte im östlichen Bereich des Plan-Grundstücks vorhanden sind, wo auf Breite von ca. 15m die vorhandenen Fundamente noch nicht beseitigt sind und der Boden nicht ausgetauscht worden ist. Dort ist die Versickerungsfläche des Plan-Grundstücks geplant. Das Gutachten BFM, S. 23, weist darauf hin, dass die Versickerung Kontaminationen in die Nachbar-Grundstück schwemmen kann. Das müssen die Nachbarn nicht hinnehmen. Sie haben ihrerseits vor der Bebauung ihre Grundstücke komplett von Altlasten befreit und dafür immense Beträge aufgewandt. Sie müssen es nicht dulden, dass die Grundstücke durch Maßnahmen auf dem Plan-Grundstück erneut</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aktuelle Planung sieht vor, dass im Bereich der geplanten Versickerung entlang des nicht zur Bebauung vorgesehenen östlichen Geländestreifens die dort noch vorhandenen Auffüllungen / Restkontaminationen großzügig ausgehoben und gegen unbelasteten gut versickerungsfähigen Boden ausgetauscht werden. Unter dieser Voraussetzung besteht dann kein Risiko hinsichtlich einer möglichen Schadstoffverschleppung auf die Nachbargrundstücke infolge der geplanten Versickerung.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		kontaminiert werden. Dazu gelten § 1 VI Nr.6 e) und g), sowie § 1 VII BauGB.			
P03.28 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>2. Kontamination durch Versickerung Die Versickerung wird auf längere Sicht durch den Eintrag von Verunreinigungen, etwa von den Verkehrsflächen, zu einer ständig ansteigenden Versehrnutzung der Versickerungsböden führen und so eine Neukontamination bewirken. Die Versickerungsböden würden den Schmutz heraus filtern und aufspeichern. Die sonst zu begrüßende reinigende Kraft der Böden, die gereinigtes Grundwasser bereitstellt, filtert natürliche Bestandteile der Niederschläge heraus, seien sie organischer oder anorganischer Natur, die problemlos im Boden bleiben dürfen. Hier geht es aber um Zivilisationsschmutz von den versiegelten Flächen des Grundstücks. Auch diese Verschmutzungen würden in die Nachbar Grundstücke hinübersickern. Der B-Plan 528C schweigt dazu. Die Rigolen wären Brutstätten für Schnaken und könnten als Faulwasser Gerüche bilden. Um dem vorzubeugen, müssten sie permanent in ausreichendem Maße mit Bioeiden dotiert werden, die ebenfalls eine Kontamination darstellen können. Der B-Plan 528C schweigt dazu.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch vorherige Abwägungsentscheidung.</p> <p>Vorbehandlungsmaßnahmen vor einer Versickerung werden aktuell über das Merkblatt DWA-M153 betrachtet. Gründächer gelten i.d.R. als unbedenklich. Eine hohe Verkehrsbelastung im Hof kann ausgeschlossen werden, da Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind.</p> <p>Das verschmutzte Regenwasser durchläuft nicht nur die Dachbegrünung auf den Dächern, sondern auch die Begrünung auf der Tiefgarage. Der belebte Oberboden hat auf das Wasser eine vorreinigende Wirkung. In der Regel werden sehr wenige Feinstoffe in den Wasserretentionsboxen ankommen. Diese geringe Menge an Feinstoffen kann sich in den Boxen ablagern ohne die Funktion zu beeinträchtigen. Eine Gefahr der Kolmination der Versickerungsebene in den Versickerungsrigolen wird hierdurch sogar verringert, da die Feinstoffe nicht bis in die Versickerungsanlage gelangen. Grobe Schmutzpartikel können an den Kontrollschächten der Drosseln auf der Tiefgarageebene herausgenommen werden. Eine Wartung der Dachabläufe wird nach Norm halbjährlich gefordert.</p> <p>Geruchsbildung in den Retentionsboxen: Das gespeicherte Regenwasser in den Wasserretentionsboxen wird nach den Regenereignissen über Kapillarsäulen wieder entleert. Die Dachfläche fällt somit immer wieder trocken. Geruchsbildung und Brutstätte für Insekten sind in vergleichbaren Anlagen nicht bekannt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
P03.29 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>VI. Maßüberschreitung, Unzulässige Risikoabwälzung 1. Hohe Ausnutzung (GRZ 0,9) Die Probleme, die durch die Ideen zu Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswassers gelöst werden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Städtebauliche Zielsetzung der Plangeberin ist, in dieser innenstadtnahen, hervorragend gut erschlossenen Lage</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>sollen, ergeben sich ursächlich aus der geplanten ungewöhnlich hohen Ausnutzung des Plan-Grundstücks, die den natürlichen Gegebenheiten nicht ausreichend Rechnung trägt.</p> <p>Die Beteiligten zu 1) bis 9) sind der Auffassung, dass die Voraussetzungen für die vorgesehene GRZ von 0,9 nicht gegeben sind.</p> <p>a. Die in der textlichen Begründung (Anlage 4 zur Mag.-Vorlage) vorgenommene Einstufung nach BauNVO überzeugt nicht. Die Einfügung einer Einzelhandelsfläche in eine Wohnanlage mit mehr als 300 Wohnungen kann den Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet mit zulässiger GRZ von 0,4 nicht derart verändern, dass nunmehr eine GRZ von 0,9 zulässig wäre.</p> <p>b. Durch die Obergrenzen für die GRZ sollen die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens eingeschränkt werden. Dazu etwa § 19 IV BauGB.</p> <p>Diese Funktionen würden vorliegend zu 90% entfallen, was ein unzulässiges Übermaß darstellt und was letztlich zu den problematischen Ideen in Bezug auf die Regenwasserbewirtschaftung führt.</p>	<p>verdichteten Wohnraum in größerem Maßstab zu schaffen. Das geplante Vorhaben hilft durch Konversion der bereits einmal baulich intensiv genutzten Brachfläche die Inanspruchnahme bisher freier Landschaftsbereiche zu minimieren.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist nicht an die Regelungsinhalte der BauNVO gebunden. Mit dem „Urbanen Quartier“ wurde im Rahmen der ausführlich in der Begründung dargelegten Abwägung ein eigener Gebietstypus geschaffen, der eine Mischung aus überwiegend Wohnen, gewerblicher Nutzung, kulturellen und sozialen Einrichtungen und großflächigem Einzelhandel zulässt. Gleichwohl wird in Anlehnung an die BauNVO deren Nomenklatura benutzt, da diese eingeführt und allgemein verständlich ist.</p> <p>Die auf die hochbaulichen Vorhaben bezogene Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das gesamte Vorhabengebiet eine Verhältniszahl von 0,56, das bedeutet dass 56 % der Vorhabengebietsfläche durch Gebäude überdeckt sein wird. Die sonstigen Versiegelungen nach § 19 (4) BauNVO dürfen maximal den Wert 0,9 erreichen, werden aber im zu beantragenden Vorhaben kleiner sein. Die natürlichen Bodenfunktionen sind aufgrund der intensiven gewerblichen Vornutzung bereits stark gestört und eingeschränkt. Die geplante Substratüberdeckung über den zukünftigen Tiefgaragen von 0,80 m bis 1,80 m schafft in Bezug auf die Bodenfunktion im Vergleich zur Bestandssituation eine deutlich höhere Qualität, was im Rahmen der Abwägung positiv beurteilt wird.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P03.30 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>2. Emissionen infolge hoher Ausnutzung</p> <p>Im übrigen führt die übermäßige für das Nordenduntypische Ausnutzung gemäß B-Plan 528C auch unmittelbar zu einer rechtlich relevanten Beeinträchtigung der Nachbarn, sei es durch den enormen zusätzlichen Autoverkehr für mehr als 300 Wohnungen sowie die zusätzlichen Gewerbeflächen, sei es durch materielle wie akustische Emissionen aller Art.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe auch vorherige Abwägungsentscheidung.</p> <p>Die Satzung des Bebauungsplans ist ein städtebauliches Instrument, das Grundlage für die Entscheidung im Genehmigungsverfahren sein wird. Im Sinne des vorbeugenden Gesundheitsschutzes müssen alle relevanten Emissionen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, erkannt,</p>			

		<p>a) Es ist absehbar, dass die erforderlichen Entlüftungsanlagen für die Tiefgaragen erheblichen Dauer-Lärm verursachen werden, der auch in der Nachbarschaft hörbar sein wird. Bei mehrgeschossigen Parkhäusern wird in entsprechender Höhe entlüftet. Hier wird das vermutlich in geringer Höhe über Gelände geschehen, was die Nachbarn stärker beeinträchtigt.</p> <p>b) Es ist ferner absehbar, dass auch der Verkehr innerhalb der Tiefgaragen erhebliche Abgasmengen erzeugen wird, die sodann in das Innere des Quartiers ausgeblasen werden müssen. Von dort können sie infolge der geschlossenen Blockrandbebauung am ehesten nach Osten hin zu den Grundstücken der Beteiligten zu 1) bis 9) entweichen.</p> <p>Der Plan müsste dazu Aussagen treffen, damit die Problematik nicht im Bau-Genehmigungsverfahren, oder gar danach, ausgetragen werden muss.</p>	<p>untersucht und in die abwägende Entscheidung eingestellt werden. Im Bebauungsplanverfahren ist mithin die grundsätzliche Lösbarkeit der durch das Vorhaben ausgelösten Auswirkungen auf die Nachbarschaft nachzuweisen. Dies ist hier geschehen. Dieser Nachweis ersetzt nicht die eingehende Prüfung und konkrete Behandlung im Rahmen der Baugenehmigung.</p> <p>Zu a) Die Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über zwei Fortlufttürme, welche sich im Innenhofbereich befinden. Die Ausblasöffnungen der Türme befinden sich etwa 3 m über Geländeniveau (Fortlufttürme TG-Gewerbe) bzw. etwa 3 m über dem Dach der Gewerbeeinheit (Fortlufttürme TG-Wohnungen). Im Gutachten ga-002-215291 TK/m ist die Lage der Fortlufttürme auf Anlagenblatt 6 (Schallquellen Nr. 17 und Nr. 19) dargestellt.</p> <p>Dieses Thema wurde im Rahmen der Bearbeitung ausführlich mit den zuständigen Dienststellen abgestimmt.</p> <p>Im o.g. Gutachten wird zu den Schallemissionen der Fortlufttürme in Kapitel 5.5 folgendes ausgeführt: „Die Fortlufttürme werden zur Entlüftung der beiden Tiefgaragen benötigt. Die Ventilatoren werden über eine Regelautomatik hinsichtlich des zulässigen CO₂-Gehaltes gesteuert. Über die tatsächliche Laufzeit der Ventilatoren kann derzeit“ keine verbindliche Angabe gemacht werden, da sie sich aus der Nutzung ergeben wird. „Für die Prognose wurde daher ein Dauerbetrieb, auch für die lauteste Nachtstunde, zugrunde gelegt. Die Schall-Leistungspegel je Fortluftturm sind demnach wie folgt zu begrenzen:</p> <p>Fortlufttürme für Abluft Tiefgarage Bernardstraße: LWA,max = 65 dB(A) Fortlufttürme für Abluft Tiefgarage Goethering: LWA,max = 70 dB(A).“</p> <p>Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Schallleistungspegel auf die o.g. Werte liegen auch bei Dauerbetrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm vor.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	
--	--	--	---	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

<p>P03.31 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun</p>	<p>17.07.2017</p>	<p>3. Unzulässige Risikoüberwälzung Die sich aus der hohen Ausnutzung ergebenden Probleme der Regenwasser-Entsorgung sollen durch das Konzept der Verdunstung und Versickerung gelöst werden. Letztere wiederum soll weitgehend zu Lasten der östlichen Nachbarn erfolgen. Es ist nicht einzusehen, warum der Plan nicht statt dessen die Versickerung im Westen oder im Inneren des "Goethe-Quartiers" vorsieht. Die Untergeschosse werden als weiße Wannen errichtet, Gutachten BFM, S. S.28 oben; sie können also im Grundwasser stehen. Die Nachbarn wollen diese Risikoüberwälzung nicht hinnehmen. Sie müssen es nicht dulden, dass auf dem östlichen Streifen des Plan-Grundstücks mehr als der natürliche Niederschlag versickert wird. Denn das Mehr würde nach dem Gesetz der kommunizierenden Röhren sich zwangsläufig auf den Grundwasserstand auf ihrem eigenen Grundstück auswirken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch oben stehende Abwägungsentscheidung. Das ganze Regenwasserbewirtschaftungskonzept bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Behörde überprüft anhand der Planung und Gutachten (u.a. Bodengutachten) den Sachverhalt und erteilt oder verweigert Genehmigung. Verantwortung für Grundwasser und Versickerung liegen bei der zuständigen Behörde. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
<p>P03.32 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun</p>	<p>17.07.2017</p>	<p>4. Verkehrsaufkommen und Parkplatznot In ANHANG 7, S. 12, wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 600 Fahrzeugen am Tag, zuzüglich Lieferfahrzeuge, angenommen. Dafür ist die Kapazität der Berliner Straße in diesem Bereich nicht ausgelegt. Es kommt bereits jetzt vor dem Kreisel im Schnittpunkt mit dem Goethering zu häufigem Rückstau von Fahrzeugen. Die Verschärfung dieses Problems beeinträchtigt auch die nachbarlichen Interessen der Beteiligten zu 1) bis 9), die infolge des Rückstaus bereits jetzt oft nur unter Schwierigkeiten von ihren Grundstücken auf die Berliner Straße ausfahren können. Die in den Tiefgaragen vorgesehenen Stellplätze werden offensichtlich nicht ausreichen für die Fahrzeuge der Bewohner von 327 geplanten Wohnungen auf insgesamt 35.000 m² Geschossfläche. Viele Haushalte werden mehr als 1 Fahrzeug haben. Ob alle Kunden der geplanten 2.600 m² Ladenflächen Plätze in der Tiefgarage finden werden, wird sich zeigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leistungsfähigkeit der an das Vorhaben angrenzenden Straßen sind fachplanerisch begutachtet und mit den zuständigen städtischen Ämtern abgestimmt worden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Sonderzone 2 gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung). Laut Nr. 1.2 sind für Mehrfamilienwohnhäuser 0,5 Stellplätze je selbstständiger Wohneinheit und 2 Abstellplätze für Fahrräder je selbstständiger Wohneinheit nachzuweisen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind in der Bewohner-tiefgarage für die geplanten 327 Wohneinheiten 164 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die in der Gewerbetiefgarage vorgesehenen 110 PKW- Stellplätze überschreiten die erforderliche Anzahl um 29. Im Plangebiet sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan ober- und unterirdisch insgesamt 773 Fahrradstellplätze vor. Der Nachweis laut Stellplatzsat-</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		Es wird jedenfalls vorhersehbar einen zusätzlichen Druck auf das ohnehin schon knappe Parkplatzangebot im öffentlichen Bereich geben. Das wird auch in der Berliner Straße erheblichen zusätzlichen Verkehr für die Parkplatzsuche erzeugen.	zung wird demnach erfüllt und bzgl. gewerblich genutzter PKW- Stellplätze übererfüllt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
P03.33 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	VII. Verknennung der Mängel des B-Plan 528C Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 528C konnte nach allem vorstehend Ausgeführten nur in Verknennung der Mängel des Plans erfolgen. Er beachtet weder die aus der massiven Versickerung, noch die aus der geplanten Barriere für das von Süden anströmende Grundwasser entstehenden Risiken für die Nachbarn.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch oben stehende Abwägungsentscheidungen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
P03.34 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	1. Bedenken gegenüber Gutachten OPTIGRÜN Der B-Plan 528C verkennt die Mängel des Gutachtens OPTIGRÜN, wie sie oben unter III. Absatz 6 dargestellt sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch oben stehende Abwägungsentscheidungen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
P03.35 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	2. Bedenken gegenüber Gutachten BFM Der B-Plan 528C verkennt auch die Mängel des Gutachtens BFM und die Bedenken, die sich gerade aus diesem Gutachten ergeben. Das Gutachten BFM zeigt einerseits Risiken auf, tut sie aber andererseits mit lapidaren Bemerkungen ab, die nicht geeignet sind, jene schlüssig auszuräumen. a. Zunächst fällt auf, daß die Ausführung der sämtlichen Untergeschosse als "weiße Wanne" also druckwasserdicht, empfohlen wird, Gutachten S. 28. Das impliziert die Annahme, dass diese Geschosse, jedenfalls bei erhöhtem Wasseranfall, nicht nur im Bereich von wenigen cm in den Grundwasserhorizont eintauchen werden. Das wird bestätigt in Gutachten BFM, S. 22, wo ein Grundwasseranstieg bis 2 m unter GOK angesprochen wird. Dies hier allerdings nur in Bezug auf	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch oben stehende Abwägungsentscheidungen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		das anströmende Grundwasser, nicht im Hinblick auf die geplante massive Versickerung.			
P03.36 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>b. Die Bemerkung, Gutachten BFM, S. 29: "Die Beeinflussung der Bauwerke in der Umgebung ist unter Inkaufnahme eines geringen Restrisikos (der Nachbarn - Einfügung durch Unterzeichner) auszuschließen, da... " kann in dieser pauschalen Kürze keinesfalls beruhigen. Was aus Sicht des Bauherrn ein geringes Restrisiko sein mag, kann sich aus Sicht der Nachbarn zu einer Katastrophe für ihre Grundstücke auswachsen. Dieses Risiko kann ein solches im Sinne des § 907 Abs. 1 BGB sein. Eine Expertise, die das klären und gegebenenfalls beweiskräftig belegen soll, ist derzeit noch nicht fertiggestellt. Das Gutachten BFM, S. 22, verstärkt indes die Bedenken der Nachbarn mit der, sich allerdings auf die geplante Versickerung beziehenden, Bemerkung, "dass zumindest für die ..im Osten angrenzenden Liegenschaften ...geprüft werden muss, ob hier ein Schadenrisiko besteht."</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch oben stehende Abwägungsentscheidungen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
P03.37 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>c. Die Bemerkung, Gutachten BFM, S. 35: "... dass der zukünftig zu erwartende Grundwasseraufstau im Oberstrom nach eigenen Erfahrungen nur im Bereich von wenigen Zentimetern .. liegen wird ..." vermag ebenfalls nicht zu überzeugen, vor allem nicht angesichts des Umstands, dass im Gutachten, S. 28, empfohlen wird, das gesamte Untergeschoss als "weiße Wanne" auszubilden. Diese Empfehlung lässt auf die Besorgnis des Gutachters schließen, dass das Untergeschoss durch Grundwasser gefährdet ist, dessen möglichen Anstieg bis 2m unter GOK er annimmt, S.20. Die angeführten "eigenen Erfahrungen" des Gutachters sind nicht in der wissenschaftlich gebotenen Weise dokumentiert und daher nicht überprüfbar. Letztlich ist diese Formulierung völlig unverbindlich und kann daher nicht Grundlage für die Entscheidung über den B-Plan 528C sein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch oben stehende Abwägungsentscheidungen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

<p>P03.38 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun</p>	<p>17.07.2017</p>	<p>3. B-Plan 528C verstößt gegen Vorgaben des § 1 BauGB, Rechtsverletzung gegenüber Nachbarn. Die nicht ausreichende Betrachtung bzw. Berücksichtigung der aufgezeigten den Nachbarn drohenden Gefahren im B-Plan 528C verstößt gegen verbindliche Vorschriften, insbesondere des § 1 BauGB für die Bauleitplanung. Insbesondere, jedoch nicht abschließend, ist zu verweisen auf die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB zu beachtenden "Belange des Hochwasserschutzes". Auch die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erforderliche Abwägung der mit einzubeziehenden privaten Belange der von dem Rechtsanwalt vertretenen Nachbarn ist nicht erfolgt. Im Ergebnis befasst sich der B-Plan 528C mit den aufgezeigten Risiken nicht in der gebotenen Weise und tut das mit Hinweisen auf die lapidaren Aussagen der Gutachten ab. Der B-Plan 528C darf daher nicht als Satzung beschlossen werden. Durch ihn würden die Beteiligten in ihren Rechten verletzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch oben stehende Abwägungsentscheidungen. Der Bebauungsplan ist ein städtebauliches Instrument zur Leitung der zukünftigen baulichen Entwicklung. Im satzungsggebenden Verfahren werden von der Plangeberin alle relevanten privaten und öffentlichen Belange über Beteiligungsverfahren ermittelt und in einer abschließenden Abwägungsentscheidung gewichtet und in die Planung eingestellt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
<p>P03.39 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun</p>	<p>17.07.2017</p>	<p>VIII. Notwendige Änderungen, Etwaige Auflagen. Ob der B-Plan 528C in veränderter Form zulässig wäre, ist offen. Dazu müssten Erwägungen über notwendige Änderungen angestellt werden. Ob unter Umständen bestimmte Auflagen dazu dienen könnten, die aufgezeigten Risiken für die Nachbarn auszuschließen, ist sorgfältig zu prüfen. Insbesondere wären folgenden Änderungen zum Schutz der Nachbarn gegenüber Hochwasser, wie gegenüber dem Risiko des Einschwemmens von Kontaminationen, wie generell gegenüber Überflutungen vom Plan-Grundstück her unabdingbar. Die Ausführungsdetails müssten vorab durch Expertisen bestimmt werden. Die hier vertretenen Nachbarn sind nicht in der Lage, das zu leisten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch oben stehende Abwägungsentscheidung. Nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren folgt die Prüfung des Bauantrags im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren. Dort werden die vorgetragenen Punkte abschließend bewertet. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
<p>P03.40 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun</p>	<p>17.07.2017</p>	<p>1. Zwangs-Anschluss des Plan-Grundstücks an einen ausreichend dimensionierten Regenwasser-Kanal Wie in anderen Fällen üblich, muss der Zwangs-Anschluss des Plan-Grundstücks an einen ausreichend dimensionierten Regenwasser-Kanal vorgegeben werden. Gegebenenfalls ist dieser noch zu bauen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch oben stehende Abwägungsentscheidung. Nach Gesetzgebung besteht kein Anschlusszwang für Regenwasser, es muss nicht an einen Regenwasserkanal</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		Dorthin ist das Niederschlagswasser zu führen, das auf versiegelten Flächen anfällt. Das beinhaltet den Verzicht auf die naturwidrige Versickerung von extern anfallendem Wasser auf "Versickerungsflächen".	angeschlossen werden. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
P03.41 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	2. Untersagung planmäßiger Versickerung am Ostrand des Plan-Grundstücks. In jedem Falle ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf anderen- versiegelten - Flächen anfällt, am Ostrand des Plan-Grundstücks zu untersagen. Denn eine solche Versickerung würde zu unnatürlich hohen Grundwasser-Ständen und zu Emissionen von Wasser und Kontaminationen auf die Nachbar-Grundstücke führen, die nicht geduldet werden müssen. Es ist auch zu untersagen, Rigolen in Richtung der östlichen Nachbar-Grundstücke anzulegen. Wenn überhaupt über den natürlichen Niederschlag hinaus in unnatürlicher Weise eine planmäßige Versickerung auf speziellen Flächen stattfinden sollte- und zulässig wäre -, dann allenfalls im Innenbereich des Plan-Grundstücks. In diesem Falle wäre zu prüfen, ob dadurch die Risiken zu Lasten der Nachbarn ausgeschlossen werden könnten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch oben stehende Abwägungsentscheidung. Das Vorhaben entspricht dem neuesten Stand der Technik. Die Versickerung des Regenwassers ist in der östlich gelegenen Rigole bis zum 100-jährlichen Regen-Ereignis ohne Überlauf nachweislich möglich. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
P03.42 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	3. Flutgraben an der Berliner Straße Im Hinblick auf die durch das geplante Bauwerk gebildete hydrogeologische Barriere längs der Berliner Straße ist die Anlage eines zwischen Bauwerk und Berliner Straße liegenden mindestens 5 m tiefen Flutgrabens anzuordnen. Dieser muss bei dem durch die Barriere erzwungenen Ansteigen des von Süden her anströmenden Grundwassers über Pumpen in den Regenwasser-Kanal, gegebenenfalls in die westlich am Plan-Grundstück vorbeiführende Verrohrung des früheren Mühlgrabens entwässern. Die südliche Grabenwand muss in einer Weise geplant und ausgestaltet sein, dass sie nicht ihrerseits als hydrogeologische Barriere wirkt. Der Flutgraben muss entlang der gesamten südlichen Grenze des Plan-Grundstücks angelegt werden, von der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch oben stehende Abwägungsentscheidung. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>Grenze zum Nachbar-Grundstück Berliner Straße 257 bis zum Goethering. Da die Anlage des Flutgrabens im öffentlichen Straßenraum wegen dortiger Leitungsführungen nicht möglich sein dürfte, muss die Bebauung- im Untergeschoss - zu diesem Zweck um etwa 2 m zurückweichen. Das ist zumutbar und machbar. Es würde sich insgesamt um ca. 300 m² handeln, was bei einer Gesamtfläche des Grundstücks von über 18.000 m² nicht ins Gewicht fällt. Die Abwägung der zu berücksichtigenden Belange wird zwingend zu dem Ergebnis führen, dass das Abpumpen aus dem Flutgraben vor dem Plan-Grundstück dem fallweisen Abpumpen aus Kellern und Tiefgaragen der Nachbarn in jeder Hinsicht- auch in rechtlich zwingender Weise - vorzuziehen ist. Die Anlage des Flutgrabens ist zur Risiko-Vorsorge schon im B-Plan 528C unabdingbar vorzusehen. Nach erfolgter Bebauung kann nachträglich keine durchgreifende Abhilfemaßnahme mehr realisiert werden, wenn sich die Grundwassersituation, wie hier prognostiziert, als unbeherrschbar erweist. Dem stünde entgegen, dass knapp südlich der Grundstücksgrenze unter Gehweg und/ oder Fahrbahn der Berliner Straße umfangreiche Leitungspakete verlegt sind. Unmittelbar südlich von diesen wiederum befindet sich die S-Bahn-Röhre. Zu untersagen ist die Versickerung von Regenwasser südlich des Plan-Grundstücks, wie sie laut Gutachten OPTIGRÜN, S. 6, 8, durch eine Rigole an der Berliner Straße vorgesehen ist.</p>				
<p>P03.43 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun</p>	<p>17.07.2017</p>	<p>4. Wasserdichte Baugrubenumschließung am Ostrand Die geplante Bebauung des Plan-Grundstücks beseitigt 90% des Stauraums für das Niederschlagswasser, der bisher auf diesem Grundstück besteht. Dazu oben IV. Abs. 5. Das wird mit Wahrscheinlichkeit bewirken, dass Wasser, das bisher dorthin ausweichen konnte, künftig vom Plan-Grundstück auf die Nachbar-Grundstücke drängen wird. Das ist zu verhindern. Geboten ist daher die Herstellung einer zwischen den Bauwerken auf dem Plan-Grundstück und der Grenze zu</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch oben stehende Abwägungsentscheidung. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>B257 und B112 liegenden wasserdichten dauerhaften Baugrubenumschließung (Verspundung), die mindestens so tief reichen sollte wie die Untergeschosse des Bauvorhabens. Dadurch soll das Eindringen des durch das Bauvorhaben aufgestauten Grundwassers auf die Nachbar-Grundstücke unterbunden werden.</p> <p>Die Verspundung soll zudem Schutz bieten gegen den Übertritt des Niederschlagswassers, das auf der östlichen Partie des Plan-Grundstücks versickert, und soll damit die Einschwemmung von Kontamination vom Plan-Grundstück her verhindern.</p>			
P03.44 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>5. Ersatz-Retentionsraum</p> <p>Da das Plan-Grundstück in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz liegt, muss der Plan eine -bisher fehlende - Aussage darüber treffen, wo die erforderlichen Retentionsräume für den Hochwasserschutz liegen werden. Das Plan-Grundstück als der seit Jahrzehnten faktisch vorhandene Retentionsraum entfällt durch eine Bebauung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe auch oben stehende Abwägungsentscheidung.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
P03.45 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>6. Abbiegespur von der Berliner Straße zum Plan-Grundstück</p> <p>Wegen der in VI Ziffer 3 aufgezeigten Verkehrsproblematik muss der Plan großzügig bemessene Abbiege- und Einfädelungsspuren, auch für schwere LKW (Anhang 7, S. 12) für den zusätzlichen Verkehr zu und von dem Grundstück vorsehen.</p> <p>Dafür muss ein Teil der Fläche von der Bebauung freigehalten werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anbindung des Plan-Grundstückes an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über Grundstückszufahrten am Goethering und an der Bernardstraße. Eine Grundstückserschließung über die Berliner Straße ist nicht vorgesehen.</p> <p>Zur Sicherstellung der leistungsfähigen Verkehrsabwicklung unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs aus den geplanten Gebieten der Bebauungspläne Nr. 528 C (Goethequartier) und Nr. 645 (KWU) ist am Max-Willner-Platz eine Änderung der Fahrstreifenaufteilung (innerhalb des vorhandenen öffentlichen Verkehrsraums) vorgesehen (vgl. Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 528 C (Goethequartier) in Offenbach am Main, Seite 35).</p> <p>Die Fahrstreifenbreiten (u.a. für die Abbiegespuren von der Berliner Straße in den Goethering) sind im Zuge der weiteren Planung unter Berücksichtigung von Fahr- bzw. Schleppkurven für Lkw und Bus festzulegen.</p> <p>Am Goethering ist eine Grundstückszufahrt für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und den angrenzenden Anlieferhof</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

			<p>vorgesehen. Zur Vermeidung von Behinderungen des fließenden Verkehrs steht für die An- und Abfahrt des Lieferhofes eine von Lkw nur selten zum Rangieren in Anspruch genommene Lade-/ Lieferzone auf der gesamten Länge der Grundstückszufahrt zur Verfügung.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P03.46 Rechtsanwalt Dr. Bernd Braun	17.07.2017	<p>7. Parkhaus / Frischluftschneise Da die Einstellplätze in den Tiefgaragen nicht ausreichen für den zusätzlichen Bedarf und da die in Bodennähe aus den Tiefgaragen kommenden Emissionen die Nachbarn beeinträchtigen, sollte erwogen werden, ausreichenden Parkraum in einem Parkhaus zu schaffen, dessen Emissionen in etwa 20 m Höhe ausgeblasen werden können. Zumindest in dem an die Grundstücke Berliner Straße 257 und Bernardstraße 112 angrenzenden Bereich sollte eine ausreichend breite Frischluftschneise frei gehalten werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anzahl der in den Tiefgaragen geplanten Stellplätze ist gemäß der Stellplatz Satzung der Stadt Offenbach bemessen. Ein Parkhaus wird im Rahmen dieser vorhabenbezogenen Projektplanung nicht untersucht und ist auch nicht notwendig. Die geplanten Lüftungseinrichtungen entsprechen dem Stand der Technik, Störungen der Nachbarschaft können ausgeschlossen werden.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P04 Natalie Haut und Matthias Marburger	13.07.2017	<p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung konnten sich die Bürger am 20.06.2017 über das Bauvorhaben informieren. Hierbei wurde, neben anderen kritischen Punkten, insbesondere der veranschlagte Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit diskutiert. Seitens der Verantwortlichen (Stadt und Architekturbüro) wurde die Festsetzung dieses Schlüssels mit der ÖPNV-nahen Lage des Goethequartiers begründet. Die Bürger halten diese Begründung jedoch für unzureichend, da sie einseitig die S-Bahn-Station Kaiserlei in den Mittelpunkt der Argumentation rückt, dabei aber außer Acht lässt, dass das Goethequartier ebenfalls über eine hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz verfügt (Autobahnanschluss Kaiserlei an die A661), was es für PKW-Fahrer attraktiv erscheinen lässt. Daher ist aus Sicht der Bürger zu erwarten, dass sowohl</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Sonderzone 2 gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung). Laut Nr. 1.2 sind für Mehrfamilienwohnhäuser 0,5 Stellplätze je selbstständiger Wohneinheit und 2 Abstellplätze für Fahrräder je selbstständiger Wohneinheit nachzuweisen.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind in der Bewohner-tiefgarage für die geplanten 327 Wohneinheiten 164 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die in der Gewerbetiefgarage vorgesehenen 110 PKW- Stellplätze überschreiten die erforderliche Anzahl um 29. Im Plangebiet sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan ober- und unterirdisch insgesamt</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>die zukünftigen Bewohner des Goethequartiers als auch die dort in Einzelhandel und Gastronomie Beschäftigten und darüber hinaus die Kunden des Einzelhandels und der Gastronomie in erheblichem Maße zu einem Anstieg des PKW-Verkehrs beitragen werden und infolgedessen dem tatsächlich entstehenden Parkplatzbedarf mit dem veranschlagten Schlüssel von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit in keiner Weise Rechnung getragen wird. Für umliegende Baugebiete, so auch für die Straße Auf der Reissweise, würde sich aus der Festlegung dieses Schlüssels eine Verschlechterung der Parkplatzsituation und eine Zunahme der Lärmbelastung durch Parkplatzsuchende ergeben.</p> <p>Die Bürger halten daher eine Anpassung des Schlüssels für unabdingbar und verweisen hierzu auch auf die Stellplatzsatzungen anderer Städte im Rhein-Main-Gebiet. Ferner geben die Bürger zu bedenken, dass auch ein geänderter Schlüssel nicht zwangsläufig eine breitere Nutzung der dann in größerer Zahl vorhandenen Stellplätze zur Folge hat. Daher fordern sie die verantwortlichen Stellen dazu auf, ein Anreizsystem zu schaffen, das zu einer tatsächlichen Nutzung der Stellplätze führt. Dies könnte beispielsweise in der direkten Vermietung eines Stellplatzes mit einer Wohneinheit bestehen, sodass Mietern keine offensichtlichen Zusatzkosten für einen Parkplatz entstehen. Ggf. von den Wohnungsmietern nicht benötigte Parkplätze könnten von diesen untervermietet werden.</p> <p>Abschließend möchten die Bürger darauf hinweisen, dass sie das Bauvorhaben prinzipiell begrüßen, eine weitere Verschlechterung der ohnehin in den letzten Jahren durch Flug-, Bahn- und Autoverkehr deutlich nachlassenden Wohnqualität in ihrem Viertel jedoch nicht hinnehmen können.</p>	<p>773 Fahrradstellplätze vor. Der Nachweis laut Stellplatzsatzung wird demnach erfüllt und bzgl. gewerblich genutzter PKW- Stellplätze übererfüllt.</p> <p>Alle Stellplätze des Vollversorgers in der gewerblichen Tiefgarage stehen auch außerhalb der Öffnungszeiten des Vollversorgers für die Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung und werden mit einem besonderen Betriebskonzept adressiert an Anwohner und Besucher als Quartiersgarage betrieben. Hierbei werden auch Parkmöglichkeiten für Kurzzeitparker vorgehalten. Die Nutzung dieser Stellplätze durch Pendler soll ausgeschlossen werden. Das Betriebskonzept der Quartiersgarage wird einvernehmlich mit der Stadt abgestimmt, die Nutzung der Quartiersgarage wird nur auf Grundlage dieses Betriebskonzepts in die Vereinbarungen zwischen Stadt und Vorhabenträger aufgenommen. Car-Sharing-Angebote sind vorgesehen. Im Rahmen der Realisierung wird der Vorhabenträger Plätze in der gewerblichen Tiefgarage zur Verfügung stellen, die für das Angebot eines Car-Sharing-Betreibers geeignet sind.</p> <p>In der Summe der unterschiedlichen Angebote von Stellplätzen, Abstellplätzen, vorgesehenen Car-Sharingangebot, Besucherstellplatzangebot in der Gewerbetiefgarage außerhalb der Gewerbebetriebszeiten und der direkten S-Bahnnahe liegen besonders günstige Voraussetzungen vor, dass vom Vorhaben induzierte ruhende Verkehre den Parkdruck in der Umgebung nicht wesentlich erhöhen. Die Vermietung der Stellplätze in der Bewohnertiefgarage obliegt als privatrechtliche Angelegenheit dem Eigentümer/Vermieter. Eine öffentlich-rechtliche Vermietungsverpflichtung ist nicht möglich.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P05.1 Frank Präder für WoWiReG	20.07.2017	Es werden 44 Stellungnahmen sowie die Auflistung mit den Namen der stellungnehmenden Personen überreicht.				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

<p>P05.2 Frank Präder für WoWiReG</p>	<p>20.07.2017</p>	<p>Aus der Sicht des Einwenders als Anwohner kann davon ausgegangen werden, dass als Folge der aktuellen Planung für die Bebauung Goethequartier eine erhebliche Verschlechterung der Parkplatzsituation und ein zusätzlicher Parkplatzsuchverkehr zu erwarten ist. Der Bürger ist nicht bereit, dies hinzunehmen! Der Bürger ist Wohnungseigentümer.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Summe der unterschiedlichen Angebote von Stellplätzen, Abstellplätzen, vorgesehenen Car- Sharingangebot, Besucherstellplatzangebot in der Gewerbetiefgarage außerhalb der Gewerbebetriebszeiten und der direkten S-Bahnnahe liegen besonders günstige Voraussetzungen vor, dass vom Vorhaben induzierte ruhende Verkehre den Parkdruck in der Umgebung nicht wesentlich erhöhen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
<p>P05.3 Frank Präder für WoWiReG</p>	<p>20.07.2017</p>	<p>Begründung: Der Stellplatz-Schlüssel ist ein theoretischer Wert. Er ist eine Annahme und keine Aussage über das tatsächliche PKW-Aufkommen. Von der Stadt Offenbach vorgegeben ist 0,5 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit. Dies geht aus der Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge, kurz „Stellplatzsatzung“ hervor. Innerhalb der Stadtverwaltung wurde gerade vor einiger Zeit wieder darüber diskutiert, ob der Faktor 0,5 PKW-Stellplätze pro Wohnung ausreichend ist.</p> <p>Zum Vergleich: In der Offenbacher Innenstadt gelten bereits 0,7 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit. Es gibt andere Städte, in denen 1,3 – 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert werden. Dies hängt sicher mit der Dichte der Bebauung und der Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel zusammen.</p> <p>Dass nur jeder zweite Bewohner jeweils einen PKW hat, erscheint den Einwendern mehr als fraglich. Es muss aus ihrer Sicht davon ausgegangen werden, dass mindestens jeder Haushalt ein Auto hat. Wie zum Beispiel allgemein bekannt ist, gibt es am aktuellen Arbeitsmarkt viele Job-Pendler, die längere Fahrstrecken meistens mit einem eigenen PKW zurücklegen. In einer 4-5 Zimmerwohnung werden in der Regel mindestens zwei oder mehr Menschen wohnen. Wenn jeder zweite Haushalt zwei Autos</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Offenbacher Innenstadt und das Plangebiet befinden sich innerhalb der Sonderzone 2 gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung). Laut Nr. 1.2 sind für Mehrfamilienwohnhäuser 0,5 Stellplätze je selbstständiger Wohneinheit und 2 Abstellplätze für Fahrräder je selbstständiger Wohneinheit nachzuweisen.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind in der Bewohner-tiefgarage für die geplanten 327 Wohneinheiten 164 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die in der Gewerbetiefgarage vorgesehenen 110 PKW- Stellplätze überschreiten die erforderliche Anzahl um 29. Im Plangebiet sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan ober- und unterirdisch insgesamt 773 Fahrradstellplätze vor. Der Nachweis laut Stellplatzsatzung wird demnach erfüllt und bzgl. gewerblich genutzter PKW- Stellplätze übererfüllt.</p> <p>Die Stellplatzsatzung differenziert bewußt in Sonderzonen, die (in diesem Fall) durch den Einzugsbereich der S- Bahnhaltestellen bestimmt wurden. Aufgrund der direkten Nähe zur S-Bahn und weiteren ÖPNV- Angeboten drängt sich die öffentlich- rechtliche Forderung nach einer über die Satzung hinausgehende Anzahl an Stellplätzen nicht auf.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>hat, dann kommt bereits bei 324 Wohnungen eine PKW-Anzahl von 324 PKWs zustande! Damit wären es bei 164 Tiefgaragen-Einstellplätzen bereits 160 Plätze zu wenig. Für den hier diskutierten Standort Goethequartier wird von Seiten der Projektentwickler gesagt, dass die Stellplätze ausreichen. Sie würden vergleichbare Objekte kennen, in denen PKW-Stellplätze ungenutzt leer stehen. Der Grund dafür aus Sicht der Einwender ist jedoch nicht nur, dass einige Menschen kein Auto haben, sondern der, dass sie die Miete für einen Stellplatz nicht zahlen wollen oder können, weil der Mietpreis zu hoch angesetzt wird. Das ist eine unter Städteplanern und Hausverwaltung bekannte Tatsache. Auswirkungen sind Überparierung und belastender Parkplatzsuchverkehr in dem Wohnviertel der Anwohner!</p>	<p>Die im Rahmen des freien planerischen Ermessens in der Abwägung getroffenen Entscheidungen der Plangeberin, stehen vor dem Hintergrund, dass eine weitere unverhältnismäßig starke Verkehrszunahme, die mit entsprechender Zunahme von Schadstoffausstoß und Verkehrslärm verbunden sein wird, in der Stadt nicht gewollt ist. Deshalb sind integrierte, hoch verdichtete, innerstädtische Wohnstandorte wie hier im Goethequartier (kompakte Stadt der kurzen Wege) besonders geeignet, eine möglichst geringe Zunahme des Straßenverkehrs zu erreichen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass mehrere Anschlüsse an unterschiedliche Verkehrssysteme bestehen (hier zwei S-Bahnlinien, vier Buslinien) und Nahversorgungseinrichtungen sowie soziale Infrastruktur fußläufig gut erreichbar sind</p> <p>Im Goethequartier wird für alternative Mobilitätsangebote zum eigenen PKW, u.a. das Angebot einer vorgesehenen Car-Sharing-Station in der gewerblichen Tiefgarage angeboten.</p> <p>Je Wohneinheit werden zudem gemäß Satzung zwei Fahrradabstellplätze nachgewiesen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P05.4 Frank Präder für WoWiReG	20.07.2017	<p><u>Nutzung von Tiefgaragen-Stellplätzen</u> Wie viel Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung stehen, ist die eine Sache. Entscheidend für die zu erwartende Mehrbelastung ist, ob und wie intensiv die Tiefgaragen-Stellplätze genutzt werden. Tatsache ist, dass die Stellplätze vermietet werden. Die Höhe der Miete wird darüber entscheiden, wie intensiv die Stellplätze genutzt werden. Zum Beispiel wird ein Mitarbeiter in den seltensten Fällen für einen PKW-Stellplatz an seinem Arbeitsplatz € 80,0 – 100,00 monatlich von seinem Gehalt zahlen. Kaum ein Arbeitgeber wird seinen Mitarbeitern in Gewerbe und Gastronomie freiwillig einen Parkplatz mieten und kostenfrei zur Verfügung stellen. Auch Wohnungseigentümer und Woh-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vermietung der Stellplätze in der Bewohnertiefgarage obliegt als privatrechtliche Angelegenheit dem Eigentümer/Vermieter. Eine öffentlich-rechtliche Vermietungsverpflichtung ist nicht möglich.</p> <p>Der Nachweis laut Stellplatzsatzung wird erfüllt und bzgl. der gewerblich genutzten PKW- Stellplätze übererfüllt.</p>			

		<p>nungsmieter werden sich genau überlegen, ob sie für die Miete eines PKW-Stellplatzes im Jahr zirka € 960,00 – 1.200,00 aufwenden wollen.</p> <p>Neben den vielen immer weiter steigenden Belastungen durch Lärm und Abgase durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist ein durch den Bebauungsplanentwurf vorgeprogrammierter Parkplatzsuchverkehr und damit einhergehender Parkplatzmangel in dem Wohnviertel des Einwenders ein unabschätzbare Risiko, lebensqualitäts-senkend und einfach unzumutbar.</p> <p>Fazit: 1. Es ist eine ausreichende Anzahl von PKW-Stellplätzen notwendig. 2. Es ist eine Regelung erforderlich, die sicherstellt, dass diese Parkplätze auch genutzt werden.</p> <p>Die Situation: An Werktagen ist morgens ab 06.30 Uhr ein Parkplatz-Suchverkehr zu beobachten. S-Bahn-Fahrer kommen mit dem Auto in den Stadtteil Kaiserlei und finden an der S-Bahn-Haltestelle Kaiserlei keinen Parkplatz. Daraufhin suchen sie in den umliegenden Straßen.</p> <p>Eine sehr angespannte Parkplatzsituation erleben die Anwohner im WoWiReG ganz real nahezu jeden Sonntag zwischen 10.30 – 12.30 Uhr, wenn der Gottesdienst der polnischen Gemeinde stattfindet. Parkende Fahrzeuge im Parkverbot, auf den Grünflächen des August-Bebel-Rings usw. lassen eine unübersichtliche Verkehrssituation entstehen. Hierbei ist von „nur“ 50 – 60 Fahrzeugen auszugehen. Was eine Parkplatz-Unterdeckung von 200 – 300 Plätzen allein durch die Goethequartier-Bebauung bedeuten würden, kann sich jeder logisch nachvollziehbar vorstellen!</p>	<p>Die Vorhabenplanung stellt einen Beitrag zu einer möglichst geringen Zunahme des Straßenverkehrsaufkommens dar, indem im Sinne einer „kompakten Stadt der kurzen Wege“ Anreize geschaffen werden, auf ein eigenes Fahrzeug zu verzichten und auf alternative Verkehrsmittel umzusteigen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
<p>P05.5 Frank Präder für WoWiReG</p>	<p>20.07.2017</p>	<p>Lösungsansätze: Die Anwohner sind keine Stadtplaner oder Verkehrsspezialisten, daher können sie nur aus ihrer Sicht Lösungsansätze anbieten: A. Jeder Wohnung im Goethequartier wird ein PKW-Stellplatz zugewiesen, sofern der Mieter ein Auto hat. B. Jedem Nutzer des Goethequartiers wird ein PKW-Stellplatz zugewiesen, sofern dieser Nutzer mit einem</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu den Lösungsvorschlägen: Es ist zwingend erforderlich, die Abmaße und den Umfang der Tiefgarage im Vorfeld zu bestimmen. Dies ist eine komplexe Aufgabe, da hier auch Gebäudestatik, Technikräume, Abstellräume, Fahrgassen etc. zu berücksichtigen sind,</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>Auto zum Goethequartier kommt. C. Gelegentliche Nutzer wie zum Beispiel Dienstleister, Handwerker, häufige Besucher bekommen eine Zufahrts-Karte. Die schlechteste Lösung wäre sicherlich, das Viertel wird komplett und ausschließlich Anwohner-Parkzone werden, denn es würde zwar den Anwohnern eine Aussicht auf Parkplatz erhöhen, aber den Besuchern der Anwohner keine Möglichkeit zum Parken geben. Die Hauseigentümer und Anwohner des „Wohngebiets WoWiReG“ machen deutlich, dass sie durch die Bebauung des Goethequartiers <u>keine Verschlechterung ihrer Lebens- und Wohnqualität hinnehmen können und wollen</u>. Bestehende Mehrfach-Belastungen für die Anwohner des Wohngebiets WoWiReG sind bereits in den vergangenen Jahrzehnten stärker geworden. Dies sind: 1. Mehrfachbelastung durch Lärmbelästigung und Luftverschmutzung durch Flugverkehr, Autobahn + Bahnstrecke. 2. Fehlende Park + Ride Parkplätze an der S-Bahn-Station Kaiserlei. 3. Wohnwert-Minderung und Wertminderung der Immobilie durch Verkehrs-Mehrbelastung.</p>	<p>gleichzeitig die Unterbauung des Grundstücks aber so gering wie möglich sein soll, um die natürlichen Eigenschaften des Bodens weitgehend zu erhalten. Es kann im Vorfeld aber nicht ermittelt werden, welcher späterer Nutzer der Wohnung ein oder mehrere PKW besitzt und ob PKW im Laufe der Mietdauer hinzukommen oder abgegeben werden. Deshalb wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach abgestellt.</p> <p>Für Paketdienstleister, Handwerker etc. wird in der Bernar-dstraße eine Abstellmöglichkeit vorgesehen.</p> <p>Das Vorhaben verfügt über die satzungskonforme Anzahl an PKW- Stellplätzen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main stellt gemäß politischem Beschluss die Berechnungsgrundlage dar.</p> <p>.</p> <p>Für die Stadt besteht kein Zugriff auf eine für einen P+R-Parkplatz geeignete Fläche am Kaiserlei. Für den Stadtteil Kaiserlei wird auf die Weiterentwicklung als Standort mit hochwertigen und arbeitsplatzintensiven Gewerbebetrieben abgezielt. Bei Einzelvorhaben wird dabei stets eine verträgliche Erschließungslösung für das Vorhaben und dessen Umgebung angestrebt. Der Regionale Flächennutzungsplan/ RPS 2010 weist die Herstellung/ den Erhalt von P+R- Parkplätzen an den Bahnhöfen Bieber und Offenbach- Ost aus.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P05.6 Anne Geißelmann Extra-Stellungnahme	16.07.2017	<p>Aus der Sicht der Bürgerin als Anwohnerin in der Willemerstraße ist ein zunehmendes Parkchaos sowohl im August-Bebel-Ring als auch in den Straßen Willemerstraße, Wolframstraße, Auf der Reismiese sowie Grenzgraben zu befürchten. Schon jetzt werden diese Straßenzüge von Pendlern genutzt, die Autos werden dort abgestellt, um dann mit</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Offenbacher Innenstadt und das Plangebiet befinden sich innerhalb der Sonderzone 2 gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung). Laut Nr. 1.2 sind für Mehrfamilienwohnhäuser 0,5</p>			

	<p>der S-Bahn in die Frankfurter Innenstadt zu fahren. Desweiteren sind die Anwohner mehr als eingeschränkt, wenn Gottesdienste in der Sankt Peter Kirche, Berliner Straße, stattfinden. Nun könnte die Stadt Offenbach argumentieren, dass diese Gottesdienste "nur" zu Messen und Feiertagen zu Beeinträchtigungen führen. Diese sind jedoch derart massiv, dass man es als Anwohner vermeidet, in diesen Stunden wegzufahren. Einfahrten werden zugeparkt, die Autos der Kirchenbesucher stehen in den Kurven, so dass teilweise keine Übersicht gegeben ist, ob man gefahrlos in die Straßen einfahren kann. Zudem werden prinzipiell die Gehwege zugeparkt, so dass Fußgänger gezwungen sind, auf die Fahrbahn auszuweichen. Nicht ungefährlich bei Familien mit Kindern oder Rollator-Nutzern, Rollstuhlfahrer ein unerträglicher Zustand. Selbst die Rasenflächen der Parkanlage werden teilweise als Parkplatz genutzt.</p> <p>Speziell für die Willemerstraße ist anzumerken, dass diese seit über einem Jahr bevorzugt als Parkplatz für Lieferwagen frequentiert wird. Teilweise stehen bis zu 8 Hermes-Subunternehmer ab 15 Uhr in parkender Position, Fahrzeuge von Möbelhäusern, Bauunternehmern. Einzelne Fahrzeughalter kommen regelmäßig nach 2 Stunden, um die Parkscheibe umzustellen, andere verzichten gänzlich darauf, eine Parkscheibe sichtbar anzubringen. Einige dieser Fahrzeughalter wurden von der Bürgerin angesprochen. Sie erklärten, dass sie in der Hochhausanlage Berliner Straße/ Ecke August Bebel Ring wohnen und sie aus Kostengründen keine Parkplätze dort anmieten. Die Begründungen lauteten generell: "Wenn ich zweimal im Monat einen Strafzettel bekomme, hat es sich für mich schon gerechnet, ansonsten müsste ich bis zu 80 Euro monatlich für einen angemieteten Parkplatz zahlen".</p> <p>Da die Willemerstraße nicht sehr breit ist und auf beiden Seiten geparkt werden darf, ist bei einem so hohen Aufkommen von Lieferwagen mit entsprechenden Abmessungen kaum eine Möglichkeit gegeben, in die eigene Einfahrt ein- bzw. auszufahren. Hinzu kommt die Lärmbelästigung, wenn diese Autos morgens um 5 Uhr angelassen werden. Teilweise befinden sich die Schlafzimmer der Nachbarn im Erdgeschoss, knapp 4 Meter trennen</p>	<p>Stellplätze je selbstständiger Wohneinheit und 2 Abstellplätze für Fahrräder je selbstständiger Wohneinheit nachzuweisen.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind in der Bewohner-tiefgarage für die geplanten 327 Wohneinheiten 164 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die in der Gewerbetiefgarage vorgesehenen 110 PKW- Stellplätze überschreiten die erforderliche Anzahl um 29. Im Plangebiet sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan ober- und unterirdisch insgesamt 773 Fahrradstellplätze vor. Der Nachweis laut Stellplatzsatzung wird demnach erfüllt und bzgl. gewerblich genutzter PKW- Stellplätze übererfüllt.</p> <p>Die Stellplatzsatzung differenziert bewußt in Sonderzonen, die (in diesem Fall) durch den Einzugsbereich der S- Bahnhaltstellen bestimmt wurden. Aufgrund der direkten Nähe zur S-Bahn und weiteren ÖPNV- Angeboten drängt sich die öffentlich- rechtliche Forderung nach einer über die Satzung hinausgehende Anzahl an Stellplätzen nicht auf.</p> <p>Die im Rahmen des freien planerischen Ermessens in der Abwägung getroffenen Entscheidungen der Plangeberin, stehen vor dem Hintergrund, dass eine weitere unverhältnismäßig starke Verkehrszunahme, die mit entsprechender Zunahme von Schadstoffausstoß und Verkehrslärm verbunden sein wird, in der Stadt nicht gewollt ist. Deshalb sind integrierte, hoch verdichtete, innerstädtische Wohnstandorte wie hier im Goethequartier (kompakte Stadt der kurzen Wege) besonders geeignet, eine möglichst geringe Zunahme des Straßenverkehrs zu erreichen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass mehrere Anschlüsse an unterschiedliche Verkehrssysteme bestehen (hier zwei S-Bahnlinien, vier Buslinien) und Nahversorgungseinrichtungen sowie soziale Infrastruktur fussläufig gut erreichbar sind</p> <p>Im Goethequartier wird für alternative Mobilitätsangebote zum eigenen PKW, u.a. das Angebot einer vorgesehenen Car-Sharing-Station in der gewerblichen Tiefgarage angeboten.</p> <p>In der Summe der unterschiedlichen Angebote von Stell-</p>	
--	---	--	--

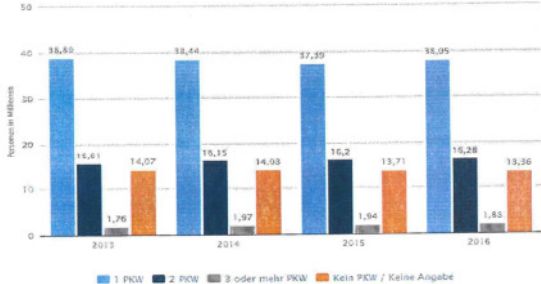
Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>sie vom Anlassgeräusch altersschwacher Springer. Gerade im Winter – wenn bei laufendem Motor die Scheiben enteist werden, ist dies äußerst unangenehm, zumal es sich nicht um 1 – 2 Lieferwagen handelt.</p> <p>Nachdrückliche Beschwerden seitens der Anwohner beim Ordnungsamt mit der Bitte, die Willemerstraße öfter auf die Parksituation zu überprüfen, hat für eine vorübergehende Entlastung gesorgt, seit einiger Zeit pendelt sich das Aufkommen von Lieferwagen wieder ein.</p> <p>Aufgrund der geplanten Groß-Bauprojekte in unmittelbarer Nachbarschaft wird es nicht ausbleiben, dass sich die Parkplatzsituation noch mehr zuspitzt, da es für den einen oder anderen Mieter auch eine Kostenfrage sein wird, ob er einen Parkplatz anmietet. Der angenommene Stellplatz-Schlüssel der Stadt Offenbach erscheint der Bürgerin mehr als unzureichend.</p>	<p>plätzen, Abstellplätzen, vorgesehenen Car- Sharingangebot, Besucherstellplatzangebot in der Gewerbetiefgarage außerhalb der Gewerbebetriebszeiten und der direkten S-Bahnnähe liegen besonders günstige Voraussetzungen vor, dass vom Vorhaben induzierte ruhende Verkehre den Parkdruck in der Umgebung nicht wesentlich erhöhen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P06.1 Frank Präder Gehört eigentlich zu P05, ist in der Liste mit aufgeführt	20.07.2017	<p>In Folge der Planung für die Bebauung Goethequarier kann davon ausgegangen werden, dass im Umkreis von 400-500 Metern eine erhebliche Verschlechterung der Parkplatzsituation und ein zusätzlicher Parkplatzsuchverkehr eintritt. Für den Bürger als betroffener Anwohner sind diese Auswirkungen nicht hinnehmbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Summe der unterschiedlichen Angebote von Stellplätzen, Abstellplätzen, vorgesehenen Car- Sharingangebot, Besucherstellplatzangebot in der Gewerbetiefgarage außerhalb der Gewerbebetriebszeiten und der direkten S-Bahnnähe liegen besonders günstige Voraussetzungen vor, dass vom Vorhaben induzierte ruhende Verkehre den Parkdruck in der Umgebung nicht wesentlich erhöhen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P06.2 Frank Präder	20.07.2017	<p>Begründung: Die Zahl der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach geforderten 0,5 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit sind ein theoretischer Wert, der an der Realität vorbeigeht. Er ist eine Annahme und keine Aussage über das tatsächliche Pkw-Aufkommen pro Haushalt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben verfügt über die satzungskonforme Anzahl an PKW- Stellplätzen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main stellt gemäß politischem Beschluss die Berechnungsgrundlage dar.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

<p>P06.3 Frank Präder</p>	<p>20.07.2017</p>	<p>Anzahl der Stellplätze im Vergleich Für das Goethequartier sind 0,5 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit gefordert. In der Offenbacher Innenstadt gelten bereits 0,7 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit. Es gibt andere Städte, in denen 1,3 – 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert werden. In der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach wird davon ausgegangen, dass durchschnittlich nur jeder zweite Haushalt/ Wohneinheit jeweils einen Pkw hat. Dieser Annahme wird hier widersprochen. Es muss davon ausgegangen werden, dass mindestens jeder Haushalt ein Auto hat. Wie z.B. allgemein bekannt ist, gibt es am aktuellen Arbeitsmarkt viele Job-Pendler, die längere Fahrstrecken meistens mit einem eigenen Pkw zurücklegen. Von Arbeitnehmern wird eine Flexibilität hinsichtlich des Standorts ihres Arbeitsplatzes gefordert. Doch viele Standorte sind mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (kurz ÖPNV) schlecht erreichbar. Auch vom Standort Kaiserlei mit der Nähe der S-Bahn-Haltestelle sind eine Arbeitsstellen im Umkreis mit Öffentlichen Verkehrsmitteln schwierig oder nur mit langwieriger Anfahrt zu erreichen. Für den hier diskutierten Standort Goethequartier wird von Seiten der Projektenwickler gesagt, dass die Stellplätze ausreichen. Sie würden vergleichbare Objekte kennen, in denen Pkw-Stellplätze ungenutzt leer stehen. Der Grund dafür ist aus Sicht des Bürgers jedoch nicht nur, dass einige Menschen kein Auto haben, sondern der, dass einige Mieter die Miete für einen Stellplatz nicht zahlen wollen oder können, weil der Mietpreis zu hoch angesetzt wird. Das ist eine unter Städteplanern, Wohnungsbaugesellschaften und Hausverwaltungen bekannte Tatsache. Auswirkung sind Überparkung und belastender Parkplatzsuchverkehr in dem Wohnviertel! Der Bürger fragt, was die objektiven Gründe dafür sind, die erforderliche Stellplatzanzahl bei Neubauten wie dem Goethequartier mit 0,5 Stellplatz für pro Wohneinheiten anzunehmen. Seit 2007 ist die Anzahl der zugelassenen Fahrzeuge in der BRD um 4 Millionen kontinuierlich auf 45,8 Mio. angestiegen. Quelle: Anzahl der gemeldeten Pkw in Deutschland in den Jahren 1960 bis 2017 https://de.statista.com/statistik/daten/studie/12131/umfra</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Sonderzone 2 gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung). Laut Nr. 1.2 sind für Mehrfamilienwohnhäuser 0,5 Stellplätze je selbstständiger Wohneinheit und 2 Abstellplätze für Fahrräder je selbstständiger Wohneinheit nachzuweisen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind in der Bewohner-tiefgarage für die geplanten 327 Wohneinheiten 164 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die in der Gewerbetiefgarage vorgesehenen 110 PKW- Stellplätze überschreiten die erforderliche Anzahl um 29. Im Plangebiet sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan ober- und unterirdisch insgesamt 773 Fahrradstellplätze vor. Der Nachweis laut Stellplatzsatzung wird demnach erfüllt und bzgl. gewerblich genutzter PKW- Stellplätze übererfüllt.</p> <p>Die Stellplatzsatzung differenziert bewußt in Sonderzonen, die (in diesem Fall) durch den Einzugsbereich der S- Bahnhaltestellen bestimmt wurden. Aufgrund der direkten Nähe zur S-Bahn und weiteren ÖPNV- Angeboten drängt sich die öffentlich- rechtliche Forderung nach einer über die Satzung hinausgehende Anzahl an Stellplätzen nicht auf.</p> <p>Die im Rahmen des freien planerischen Ermessens in der Abwägung getroffenen Entscheidungen der Plangeberin, stehen vor dem Hintergrund, dass eine weitere unverhältnismäßig starke Verkehrszunahme, die mit entsprechender Zunahme von Schadstoffausstoß und Verkehrslärm verbunden sein wird, in der Stadt nicht gewollt ist. Deshalb sind integrierte, hoch verdichtete, innerstädtische Wohnstandorte wie hier im Goethequartier (kompakte Stadt der kurzen Wege) besonders geeignet, eine möglichst geringe Zunahme des Straßenverkehrs zu erreichen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass mehrere Anschlüsse an unterschiedliche Verkehrssysteme bestehen (hier zwei S-Bahnlinien, vier Buslinien) und Nahversorgungseinrichtungen sowie soziale Infrastruktur fussläufig gut erreichbar sind.</p>			
---------------------------	-------------------	--	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		ge/pkw-bestand-in-deutschland/	<p>Im Goethequartier werden alternative Mobilitätsangebote zum eigenen PKW geschaffen, u.a. das Angebot einer vorgesehenen Car-Sharing-Station, die in der gewerblichen Tiefgarage angeboten werden soll.</p> <p>Je Wohneinheit werden zudem gemäß Satzung zwei Fahrradabstellplätze nachgewiesen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P06.4 Frank Präder	20.07.2017	<p>Wohnungsgröße, daraus folgende Pkw-Anzahl und Stellplatz-Defizit</p> <p>In den 215 Wohnungen des Goethequartiers mit 3-5 Zimmern werden in der Regel mindestens zwei oder mehr Menschen wohnen. Konkret für den Wohnungsmix im Goethequartier bedeutet dies, dass wenn jeder zweite Haushalt zwei Autos hat, bei 324 Wohnungen bereits eine Pkw-Anzahl von 324 Pkws zustande kommt! Damit wären es bei 164 Tiefgaragen-Einstellplätzen bereits 160 Plätze zu wenig!</p> <p>Anzahl der geplanten Wohnungen im Goethequartier: 327, davon</p> <p>5 Zimmer: 17 Wohnungen 4 Zimmer: 89 Wohnungen 3 Zimmer: 109 Wohnungen 2 Zimmer: 112 Wohnungen</p> <p>Siehe hierzu auch späteren Punkt dieser Stellungnahme.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich hierbei um Annahmen. Die Anzahl der Zimmer einer Wohnung oder die Größe einer Wohnung gibt nicht allein Aufschluss auf die zu erwartenden PKW eines Haushalts. Gleichsam sind auch die Lage der Wohnung und deren Anbindung zu betrachten. Aufgrund der hervorragenden ÖPNV- Anbindung können auch große Haushalte komplett auf einen eigenen PKW verzichten, während Singlehaushalte einen PKW für Wochenendpendelfahrten besitzen. Der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen ist in der Planungsphase kaum exakt zu bestimmen und kann auch nach Bezug eine hohe Dynamik aufweisen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main stellt gemäß politischem Beschluss die Berechnungsgrundlage dar.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P06.5 Frank Präder	20.07.2017	<p>Bestehende Belastung durch Überparkung des Parkplatzsuchverkehrs</p> <p>Dies ist in dem Wohnviertel des Bürgers bereits der Fall. Besonders in der Willemer Straße werden von Bewohnern der Hochhäuser Berliner Straße 282, 284, 286 und 290 Fahrzeuge im Anwohner-Parkbereich abgestellt. Die Fahrzeughalter wurden mehrfach darauf angesprochen. Sie sagten, dass die Bußgelder für ordnungswidriges Parken günstiger sind, als die Miete für einen Stellplatz</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Herangezogen wird eine Statistik, die den PKW- Besatz in Haushalten bezogen auf Gesamtdeutschland aufzeigt. Der PKW- Besatz in großstädtischen Haushalten liegt jedoch deutlich darunter. Auch die zitierte Statistik gibt keinen Aufschluss über den tatsächlichen, späteren Bedarf an Stellplätzen.</p> <p>Die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main stellt</p>			

		<p>auf dem zu ihrer Mietwohnung gehörenden Grundstück. Die Begründung, dass die Stellplatzzahl mit 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit zu gering angesetzt ist, wird weiterhin durch folgende Tatsachen belegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anzahl der Pkw pro Haushalt <p>Bevölkerung in Deutschland pro Haushalt von 2013 bis 2016 (Personen in Millionen)</p>  <p>Quelle: Statista; "Durchschnittlich gibt es ein bis zwei Autos pro Haushalt"</p>	<p>gemäß politischem Beschluss die Berechnungsgrundlage dar.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
<p>P06.6 Frank Präder</p>	<p>20.07.2017</p>	<p>Ausblick zur Anzahl der Pkw pro Haushalt Seite 48 aus Untersuchung von Stellplatzsätzen "BMUB", Quelle siehe unten</p> <p><i>(6.6) Fazit zu Entwicklungen im Mobilitätsverhalten</i> <i>Den ausgewerteten Studien zufolge sind zukünftig vor allem folgende Entwicklungen zu erwarten: Generell ist in den nächsten fünf bis zehn Jahren von einer wachsenden Pkw-Motorisierung auszugehen. Langfristig wird eine Stagnation, sogar eine Schrumpfung prognostiziert. (Stand 30. Juli 2015)</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main stellt gemäß politischem Beschluss die Berechnungsgrundlage für das Vorhaben dar.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
<p>P06.7 Frank Präder</p>	<p>20.07.2017</p>	<p>Richtzahlen für notwendige Stellplätze bei Wohnbauvorhaben in den Landesbauordnungen (Seite 13 aus Untersuchung von Stellplatzsätzen (BMUB))</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zitierte Tabelle führt Flächenbundesländer und einen Stadtstaat. Innerhalb der Flächenbundesländer gibt es wiederum eine Anzahl an kommunalen Stellplatzsätzen. Bsp.: Die Stellplatzsatzung der niedersächsischen Stadt Osnabrück limitiert den Stellplatznachweis in der Kernstadt auf ein Niveau, welches mit Offenbach vergleichbar ist. Die Freie und Hansestadt Hamburg regelt in § 48 HBauO, dass die Herstellung von Stellplätzen</p>			

		<table border="1" data-bbox="645 225 1070 842"> <thead> <tr> <th>Bundesland</th> <th>Richtzahlen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Brandenburg *3</td> <td>1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m² Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Baden-Württemberg *4</td> <td>1 Stellplatz je Wohnung, kann auf bis zu 2 Stellplätze je Wohnung erhöht werden</td> </tr> <tr> <td>Bayern *5</td> <td>1 Stellplatz je Wohnung</td> </tr> <tr> <td>Niedersachsen *6</td> <td>1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Nordrhein-Westfalen *7</td> <td>1 Stellplatz je Wohnung bei Wohngebäuden</td> </tr> <tr> <td>Rheinland-Pfalz *8</td> <td>1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Sachsen *9</td> <td>1-2 Stellplätze je Wohnung bei Wohngebäuden</td> </tr> <tr> <td>Schleswig-Holstein *10</td> <td>1 Stellplatz je Wohnung bei Einfamilienhäusern 0,7-1 Stellplatz je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Thüringen *11</td> <td>1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Bremen *12</td> <td>1 Stellplatz je Wohnung bis 160 m² 2 Stellplätze je Wohnung über 160 m² 0,8 Stellplätze je Wohnung bei Bauvorhaben mit mehr als 4 Wohnungen bis zu je 90 m²</td> </tr> <tr> <td>Quellen</td> <td>3 Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, BBSR 4 LfL, 1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg 5 Anlage zur GefStoffV 6 Anlage zu den Ausführungsbestimmungen zu § 47 StBauO 7 Anlage zu § 11 der Verordnungsverordnung zur BldO über 8 Anlage zur Verordnungsverordnung über Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge 9 Nr. 48.1.2. der Verordnungsverordnung zur Sächsischen Bauordnung 10 BauNVO 11 Anlage StBauO - Anmerkung: unverbindlich, da außer Kraft getreten, siehe auch Fußnote 19 12 Anlage zu Nr. 48.1.2 der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau-, Landesentwicklung und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung 13 Anlage 1 StellplzOD, da die Bremer Bauordnung keine Richtzahlen vorgibt, werden diese durch die kommunale Verordnung festgelegt.</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="622 874 1238 1185"> Studie: "Untersuchung von Stellplatzsatzungen vom 30. Juli 2015" Quelle: Untersuchung von Stellplatzsatzungen und Empfehlungen für Kostensenkungen unter Beachtung moderner Mobilitätskonzepte vom 30. Juli 2015 Bundesministerium für Umweltschutz, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) http://www.forschungsinitiative.de/impressum/suchergebnisse/#Seite-1-151211_LKA_Argus_-_Stellplatzsatzungen-barrierefrei_final.pdf </p>	Bundesland	Richtzahlen	Brandenburg *3	1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m ² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m ² Wohnfläche	Baden-Württemberg *4	1 Stellplatz je Wohnung, kann auf bis zu 2 Stellplätze je Wohnung erhöht werden	Bayern *5	1 Stellplatz je Wohnung	Niedersachsen *6	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen	Nordrhein-Westfalen *7	1 Stellplatz je Wohnung bei Wohngebäuden	Rheinland-Pfalz *8	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen	Sachsen *9	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Wohngebäuden	Schleswig-Holstein *10	1 Stellplatz je Wohnung bei Einfamilienhäusern 0,7-1 Stellplatz je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen	Thüringen *11	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen	Bremen *12	1 Stellplatz je Wohnung bis 160 m ² 2 Stellplätze je Wohnung über 160 m ² 0,8 Stellplätze je Wohnung bei Bauvorhaben mit mehr als 4 Wohnungen bis zu je 90 m ²	Quellen	3 Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, BBSR 4 LfL, 1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg 5 Anlage zur GefStoffV 6 Anlage zu den Ausführungsbestimmungen zu § 47 StBauO 7 Anlage zu § 11 der Verordnungsverordnung zur BldO über 8 Anlage zur Verordnungsverordnung über Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge 9 Nr. 48.1.2. der Verordnungsverordnung zur Sächsischen Bauordnung 10 BauNVO 11 Anlage StBauO - Anmerkung: unverbindlich, da außer Kraft getreten, siehe auch Fußnote 19 12 Anlage zu Nr. 48.1.2 der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau-, Landesentwicklung und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung 13 Anlage 1 StellplzOD, da die Bremer Bauordnung keine Richtzahlen vorgibt, werden diese durch die kommunale Verordnung festgelegt.	<p data-bbox="1249 225 1890 363">für den Wohnungsbau im Ermessen des Bauherrn liegt. Die genannten Zahlen sind für Flächenländer und Stadtstaaten grundsätzlich unterschiedlich. Die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main stellt gemäß politischem Beschluss die Berechnungsgrundlage für das Vorhaben dar.</p> <p data-bbox="1249 416 1861 475">Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
Bundesland	Richtzahlen																													
Brandenburg *3	1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m ² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m ² Wohnfläche																													
Baden-Württemberg *4	1 Stellplatz je Wohnung, kann auf bis zu 2 Stellplätze je Wohnung erhöht werden																													
Bayern *5	1 Stellplatz je Wohnung																													
Niedersachsen *6	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen																													
Nordrhein-Westfalen *7	1 Stellplatz je Wohnung bei Wohngebäuden																													
Rheinland-Pfalz *8	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen																													
Sachsen *9	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Wohngebäuden																													
Schleswig-Holstein *10	1 Stellplatz je Wohnung bei Einfamilienhäusern 0,7-1 Stellplatz je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen																													
Thüringen *11	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen																													
Bremen *12	1 Stellplatz je Wohnung bis 160 m ² 2 Stellplätze je Wohnung über 160 m ² 0,8 Stellplätze je Wohnung bei Bauvorhaben mit mehr als 4 Wohnungen bis zu je 90 m ²																													
Quellen	3 Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, BBSR 4 LfL, 1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg 5 Anlage zur GefStoffV 6 Anlage zu den Ausführungsbestimmungen zu § 47 StBauO 7 Anlage zu § 11 der Verordnungsverordnung zur BldO über 8 Anlage zur Verordnungsverordnung über Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge 9 Nr. 48.1.2. der Verordnungsverordnung zur Sächsischen Bauordnung 10 BauNVO 11 Anlage StBauO - Anmerkung: unverbindlich, da außer Kraft getreten, siehe auch Fußnote 19 12 Anlage zu Nr. 48.1.2 der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau-, Landesentwicklung und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung 13 Anlage 1 StellplzOD, da die Bremer Bauordnung keine Richtzahlen vorgibt, werden diese durch die kommunale Verordnung festgelegt.																													
P06.8 Frank Präder	20.07.2017	<p data-bbox="622 1201 1238 1374"> Beispiel München Seite 18 aus Untersuchung von Stellplatzsatzungen (BMUB) Höhe des Stellplatzschlüssels (1 Stellplatz je Wohnung) wird in München als angemessen angesehen. Der Pkw-Bestand je Haushalt beträgt in der Stadt 0,9 Kfz. Wenn </p>	<p data-bbox="1249 1201 1778 1230">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="1249 1257 1861 1342">Die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main stellt gemäß politischem Beschluss die Berechnungsgrundlage für das Vorhaben dar.</p>																											

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		zusätzlich 10% der Stellplätze für Besucher vorgehalten werden sollen, wird genau der Schlüsselwert erreicht. Von Seiten der Bauenden werden die Stellplatzrichtzahlen nur selten beanstandet.	Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
P06.9 Frank Präder	20.07.2017	<p>Die erforderliche Stellplatzanzahl Wohnungsgröße/ Zimmerzahl abhängig Die tatsächlich erforderliche Stellplatzanzahl ist von der Wohnungsgröße/ Zimmerzahl abhängig. Dies wird in der Stellplatzsatzung nicht berücksichtigt. Das ist nicht nachvollziehbar, denn in größeren Wohnungen leben im Regelfall mehr Bewohner als in kleinen Wohnungen. Damit steigt auch der Bedarf an Mobilität pro Wohneinheit. Das dies nicht berücksichtigt ist, ist einer der Haupt-Kritikpunkte dieser Stellungnahme! In Bremen und Brandenburg findet die Wohnungsgröße sinnvollerweise Berücksichtigung bei der Bemessung der Stellplatzanzahl: <i>Brandenburg: 1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m² Wohnfläche (4.2.3) Bremen – Grundlegende Vorschriften</i> Dokument Seite 18 aus Untersuchung von Stellplatzsatzungen (BMUB) <i>In der Hansestadt Bremen reglt das zum 1. Januar 2013 in Kraft getretene Stellplatzortsgesetz die Vorschriften zum Stellplatzbau. Das Ortsgesetz legt die Stellplatzbaupflicht fest (§ 2 StellplOG), die nicht durch die Bremer Landesbauordnung vorgeschrieben wird. Die Baupflicht betrifft Kfz-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder. Als Ausgangspunkt für die Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze dient eine zum Ortsgesetz gehörige Richtzahlenliste ("Stellplatznormbedarf"). Dabei werden im Falle von Wohnvorhaben je nach Größe der Wohnung verschiedene Berechnungsschlüssel angelegt (Anlage 1 StellplOG):</i> <i>1 Stellplatz je Wohnung bei Wohnungen mit einer Fläche von unter 160 m², 2 Stellplätze je Wohnung bei Wohnungen mit einer Fläche von über 160 m², 0,8 Stellplätze je Wohnung bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen zu je maximal 90 m².</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main stellt gemäß politischem Beschluss die Berechnungsgrundlage für das Vorhaben dar.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P06.10 Frank Präder	20.07.2017	Durch Gewerbe ausgelöster Parkplatzbedarf ist in der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>Planung für das Goethequartier <u>nicht</u> ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Entnommen aus der Öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs Nr. 528C, Nachweis der Einstellplätze Kfz gem. Stellplatzsatzung Offenbach_aus A_03.5_Berechnungen_Gesamt.pdf, Seite 09, sind im Goethequartier vorgesehen:</p> <p><i>(2) Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume im EG</i> <i>Gefordert: 1 Stellplatz je 120 qm Nutzflächen, mindestens 2 je Nutzungseinheit Bürofläche 859 m² Nutzfläche 7 Einstplätze erforderlich</i></p> <p>Sichtweise des Verfassers: Dass bei 859 m² Bürofläche nur 7 Arbeitnehmer mit einem Pkw zur Arbeit kommen wird bestritten. Wenn nur die Hälfte der Fläche Großraumbüros sein sollten, dann ergibt sich folgende – konservative – Rechnung: 430 m² Bürofläche geteilt durch 15 m² Raum pro Arbeitsplatz = 28,6 Arbeitsplätze. Wenn die Hälfte davon mit einem Pkw zum Arbeitsplatz kommen, ergibt sich hier ein Bedarf von 14 Stellplätzen, <u>also 100% mehr als nach der Stellplatzsatzung gefordert werden!</u></p> <p><i>(3) Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume im 1. OG</i> <i>Gefordert: 1 Stellplatz je 120 qm Nutzflächen, mindestens 2 je Nutzungseinheit Bürofläche 2.306 m² Nutzfläche 19 Einstplätze erforderlich</i></p> <p>Sichtweise des Verfassers: 1.153 m² Bürofläche geteilt durch 15 m² Raum pro Arbeitsplatz = 76,8 Arbeitsplätze. Wenn die Hälfte davon mit einem Pkw zum Arbeitsplatz kommen, ergibt sich hier ein Bedarf von 38 Stellplätzen, <u>also wieder 100% mehr als nach der Stellplatzsatzung gefordert werden!</u></p> <p>Das sind – allein bei dieser Position – in der Summe ein Defizit von 52 Stellplätzen für den durch Gewerbe ausgelösten Parkplatzbedarf!</p>	<p>Das Vorhaben verfügt über die satzungskonforme Anzahl an PKW- Stellplätzen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main stellt gemäß politischem Beschluss die Berechnungsgrundlage dar.</p> <p>Die gewerbliche Tiefgarage unter anderem für den großflächigen Einzelhandel hat rechnerisch mehr Stellplätze als für die vorgesehenen Nutzungen notwendig nachzuweisen wären. Insgesamt sollen 110 Stellplätze in der gewerblichen Tiefgarage geschaffen werden. Dies sind 29 Stellplätze mehr als sich nach Aufschlüsselung der Nutzflächen rechnerisch aus der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach ergeben würde.</p> <p>Alle Stellplätze des Vollversorgers in der gewerblichen Tiefgarage stehen auch außerhalb der Öffnungszeiten des Vollversorgers für die Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung und werden mit einem besonderen Betriebskonzept adressiert an Anwohner und Besucher als Quartiersgarage betrieben. Hierbei werden auch Parkmöglichkeiten für Kurzzeitparker vorgehalten. Die Nutzung dieser Stellplätze durch Pendler soll ausgeschlossen werden. Das Betriebskonzept der Quartiersgarage wird einvernehmlich mit der Stadt abgestimmt, die Nutzung der Quartiersgarage wird nur auf Grundlage dieses Betriebskonzepts in die Vereinbarungen zwischen Stadt und Vorhabenträger aufgenommen. Car-Sharing-Angebote sind vorgesehen. Im Rahmen der Realisierung wird der Vorhabenträger Plätze in der gewerblichen Tiefgarage zur Verfügung stellen, die für das Angebot eines Car-Sharing-Betreibers geeignet sind.</p> <p>Bei den Aussagen handelt es sich um Annahmen des Einwenders.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P06.11 Frank Präder	20.07.2017	<p>Daraus folgt Nutzung von Stellplätzen</p> <p>Wieviel Tiefgaragen-Stellplätze zur Verfügung stehen, ist</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vermietung der Stellplätze in der Wohnertiefgarage</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>die eine Sache. Entscheidend für die zu erwartende Mehrbelastung in dem Wohnviertel des Bürgers ist, ob und wie intensive die Tiefgaragen-Stellplätze genutzt werden! Dies gilt sowohl für die Bewohner des Goethequartiers als auch dort arbeitende Pkw-Nutzer. Tatsache ist, dass die Stellplätze vermietet werden. Die Höhe der Miete wird darüber entscheiden, wie intensiv die Stellplätze genutzt werden. Zum Beispiel wird ein Mitarbeiter in den seltensten Fällen für einen PKW-Stellplatz an seinem Arbeitsplatz € 80,00 – 100,00 monatlich von seinem Gehalt zahlen. Kaum ein Arbeitgeber wird seinen Mitarbeitern in Gewerbe und Gastronomie freiwillig einen Parkplatz mieten und kostenfrei zur Verfügung stellen. Auch Wohnungseigentümer und Wohnungsmieter werden sich genau überlegen, ob sie für die Miete eines PKW-Stellplatzes im Jahr zirka € 960,00 – 1.200,00 aufwenden wollen. Neben den vielen immer weiter steigenden Belastungen durch Lärm und Abgase durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist ein durch den Bebauungsplanentwurf vorgeplanter Parkplatzzuchverkehr und damit einhergehender Parkplatzmangel in dem Wohnviertel des Einwohners ein unabschätzbare Risiko, lebensqualitäts-senkend und einfach unzumutbar.</p>	<p>obliegt als privatrechtliche Angelegenheit dem Eigentümer/ Vermieter. Eine öffentlich-rechtliche Vermietungsverpflichtung ist nicht möglich. Der Nachweis laut Stellplatzsatzung wird erfüllt und bzgl. der gewerblich genutzten PKW- Stellplätze übererfüllt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P06.12 Frank Präder	20.07.2017	<p>Die Situation ist bereits jetzt: <i>S-Bahn</i> An Werktagen ist morgens ab 06.30 Uhr ein Parkplatz-Suchverkehr zu beobachten. S-Bahn-Fahrer kommen mit dem Auto in den Stadtteil Kaiserlei und finden an der S-Bahn-Haltestelle Kaiserlei keinen Parkplatz. Daraufhin suchen sie in den umliegenden Straßen. Dies rührt daher, weil ab Kaiserlei das Frankfurter Tarifgebiet beginnt. Das Zusteigen in allen anderen Offenbacher S-Bahn Haltestellen würde eine zusätzliche Beförderungsgebühr erfordern. <i>Gottesdienste in der Kirchengemeinde St. Peter</i> Eine sehr angespannte Parkplatzsituation erleben die Anwohner im WoWiReG ganz real nahezu jeden Sonntag zwischen 10.30 – 12.30 Uhr, wenn 14-tägig der Gottesdienst der polnischen Gemeinde stattfindet. Parkende Fahrzeuge im Parkverbot, auf den Grünflächen des Au-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Summe der unterschiedlichen Angebote von Stellplätzen, Abstellplätzen, vorgesehenem Car- Sharingangebot, Besucherstellplatzangebot in der Gewerbetiefgarage außerhalb der Gewerbebetriebszeiten und der direkten S-Bahnnahe liegen besonders günstige Voraussetzungen vor, dass vom Vorhaben induzierte ruhende Verkehre den Parkdruck in der Umgebung nicht wesentlich erhöhen.</p> <p>Das Vorhaben selbst führt weder zur Verbesserung noch zur Verschlechterung der der Tarifgestaltung des RMV geschuldeten Situation.</p> <p>Alle Stellplätze des Vollversorgers in der gewerblichen Tiefgarage stehen auch außerhalb der Öffnungszeiten des</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		<p>gust-Bebel-Rings usw. lassen eine unübersichtliche Verkehrssituation entstehen. Hierbei ist von „nur“ 50 – 60 Fahrzeugen auszugehen. Was eine Parkplatz-Unterdeckung von 200 – 300 Plätzen allein durch die Goethequartier-Bebauung bedeuten würden, kann sich jeder logisch nachvollziehbar vorstellen!</p>	<p>Vollversorgers für die Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung und werden mit einem besonderen Betriebskonzept adressiert an Anwohner und Besucher als Quartiersgarage betrieben. Hierbei werden auch Parkmöglichkeiten für Kurzzeitparker vorgehalten. Die Nutzung dieser Stellplätze durch Pendler soll ausgeschlossen werden. Das Betriebskonzept der Quartiersgarage wird einvernehmlich mit der Stadt abgestimmt, die Nutzung der Quartiersgarage wird nur auf Grundlage dieses Betriebskonzepts in die Vereinbarungen zwischen Stadt und Vorhabenträger aufgenommen. Car-Sharing-Angebote sind vorgesehen. Im Rahmen der Realisierung wird der Vorhabenträger Plätze in der gewerblichen Tiefgarage zur Verfügung stellen, die für das Angebot eines Car-Sharing-Betreibers geeignet sind.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P06.13 Frank Präder	20.07.2017	<p>Fazit: 1. Es ist eine ausreichende Anzahl von PKW-Stellplätzen notwendig. 2. Es ist eine Regelung erforderlich, die sicherstellt, dass diese Parkplätze auch genutzt werden. Die schlechteste Lösung wäre sicherlich, das Viertel wird komplett und ausschließlich Anwohner-Parkzone werden, denn es würde zwar den Anwohnern eine Aussicht auf Parkplatz erhöhen, aber den Besuchern der Anwohner keine Möglichkeit zum Parken geben. Auch die zukünftigen Mieter des Goethequartier sind hier virtuell auch schon mit ihren Argumente vertreten, genug Parkflächen zu haben, solidarisch mit den Anwohnern. Für beide Seiten stellen sich unterschiedliche Symptome der gleichen Ursache. Der Bürger macht an der Stelle deutlich, dass er durch die Bebauung des Goethequartiers keine Verschlechterung seiner Lebens- und Wohnqualität hinnehmen kann und will. Bestehende Mehrfach-Belastungen für die Anwohner des "Wohngebiet WoWiReG" sind bereits in den vergange-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Summe der unterschiedlichen Angebote von Stellplätzen, Abstellplätzen, Car-Sharingangebot, Besucherstellplatzangebot in der Gewerbetiefgarage außerhalb der Gewerbebetriebszeiten und der direkten S-Bahnnähe liegen besonders günstige Voraussetzungen vor, dass vom Vorhaben induzierte ruhende Verkehre den Parkdruck in der Umgebung nicht wesentlich erhöhen.</p> <p>Die letztendliche Anwendung und Umsetzung in das tägliche Verhalten obliegt den zukünftigen Bewohnern und entzieht sich der hoheitlichen Gestaltungsmöglichkeit der Plangeberin. Im Bebauungsplan als städtebauliches Instrument können und dürfen keine Festsetzungen getroffen werden, die eine Zwangsnutzung von Stellplätzen vorsehen.</p> <p>Die Vermietung der Stellplätze in der Bewohnertiefgarage obliegt als privatrechtliche Angelegenheit dem Eigentümer/Vermieter. Eine öffentlich-rechtliche Vermietungsverpflichtung</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C


		<p>nen Jahrzehnten starker geworden. Diese sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mehrfachbelastungen durch Lärmbelästigung und Luftverschmutzung durch Flugverkehr, Autobahn + Bahnstrecke. 2. Fehlende Park + Ride Parkplätze an der S-Bahn-Station Kaiserlei. 3. Wohnwert-Minderung und Wertminderung der Immobilie durch Verkehrs-Mehrbelastung. <p>Wie viele andere Anwohner des Wohnviertels Wolframstraße, Willemerstraße, Auf der Reismiese und Am Grenzgraben – kurz „WoWiReG“ – setzt auch der Bürger auf einen schnellstmöglich beginnenden Dialog mit allen Beteiligten, nämlich der mit dem Magistrat und der Stadtplanung Offenbach, den Projektentwicklern und den Betreibergesellschaften der Großbauprojekte, um gemeinsam eine Lösung für die zu erwartende Parkplatznot und den Parkplatz-Suchverkehr zu finden.</p>	<p>tung ist nicht möglich. Der Nachweis laut Stellplatzsatzung wird erfüllt und bzgl. der gewerblich genutzten PKW- Stellplätze übererfüllt.</p> <p>Siehe auch weiter oben stehende Abwägungsentscheidungen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P07.1 Rechtsanwalt Thom Matthiessen	21.07.2017	<p>Die Bürger sind Anwohner der Willemerstraße 5 und gehen davon aus, dass als Folge der aktuellen Planung für die Bebauung Goethequartier eine Verschlechterung der allgemeinen Wohn- und Lebensverhältnisse in dem betroffenen, Gebiet zu erwarten ist, insbesondere eine erhebliche Verschlechterung der ohnehin angespannten Parkplatzsituation.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorhabenplanung stellt einen Beitrag zur möglichst geringen Zunahme des Straßenverkehrsaufkommens dar, indem im Sinne einer „kompakten Stadt der kurzen Wege“ Anreize geschaffen werden, auf das eigene Fahrzeug zu verzichten und auf alternative Verkehrsmittel umzusteigen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P07.2 Rechtsanwalt Thom Matthiessen	21.07.2017	<p>Im Einzelnen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatzsituation <p>An Werktagen ist morgens bereits ab 06.30 Uhr ein Parkplatz-Suchverkehr im Umkreis des Plangebiets zu beobachten. S-Bahn-Fahrer finden an der S-Bahn-Haltestelle Kaiserlei keinen Parkplatz und suchen in den umliegenden Straßen. Die Situation wird durch fehlende Park + Ride Parkplätze verstärkt. Es ist in diesem Zusammenhang befremdlich, wenn man der Presse Aussagen des Pressesprechers der Stadt Offenbach über angeblichen "Parkplatz-Tourismus" entnehmen muss, der durch einen offiziellen Park-and-Ride Parkplatz nicht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Park+Ride-Parkplätze sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>In der Summe der unterschiedlichen Angebote von Stellplätzen, Abstellplätzen, Car- Sharingangebot, Besucherstellplatzangebot in der Gewerbetiefgarage außerhalb der Gewerbetriebszeiten und der direkten S-Bahnnähe liegen besonders günstige Voraussetzungen vor, dass vom Vorhaben induzierte ruhende Verkehre den Parkdruck in der Umgebung nicht wesentlich erhöhen.</p>			

		<p>noch erhöht werden soll (vgl. „Parkplatznot befürchtet“ in der Offenbach Post vom 15.07.2017). Das Problem ist den Verantwortlichen also bekannt und ohne geeignete Gegenmaßnahmen wird sich dieser Zustand zu Lasten der Anwohner noch verschlechtern.</p> <p>Einen Vorgeschmack darauf gibt bereits seit Jahren die sehr angespannte Parkplatzsituation an Sonn- und Feiertagen, wenn der Gottesdienst der polnischen Gemeinde stattfindet. Viele Besucher der Gottesdienste parken ihre Fahrzeuge in verkehrswidriger Weise, häufig im absoluten Halteverbot, genau dort, wo freie Sicht für die Verkehrsteilnehmer aus Sicherheitsgründen geboten ist. Es ist zu befürchten, dass daraus ein Dauerzustand wird, wenn im Rahmen der Planung keine geeigneten Gegenmaßnahmen getroffen werden. Dazu gehört neben der Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten u.a., dass auf dem August-Bebel-Ring an den gefährlichen Stellen Grenzmarkierungen mit Abgrenzungspfosten angebracht werden, wie dies auf das Betreiben des Bürgers hin bereits bei der Zufahrt in die Willemerstraße erfolgt ist.</p> <p>Neben weiter steigenden Belastungen durch Lärm und Abgase bei einem erhöhten Verkehrsaufkommen ist auch mit einer steigenden Verschmutzung der Straßen, Gehwege und anliegenden Grundstücke zu rechnen (eine Straßenreinigung findet dort nicht statt).</p>	<p>Die letztendliche Anwendung und Umsetzung in das tägliche Verhalten obliegt den zukünftigen Bewohnern und entzieht sich der hoheitlichen Gestaltungsmöglichkeit der Plangeberin. Im Bebauungsplan als städtebauliches Instrument können und dürfen keine Festsetzungen getroffen werden, die eine Zwangsnutzung von Stellplätzen vorsehen.</p> <p>Die Vermietung der Stellplätze in der Wohnertiefgarage obliegt als privatrechtliche Angelegenheit dem Eigentümer/Vermieter. Eine öffentlich-rechtliche Vermietungsverpflichtung ist nicht möglich.</p> <p>Der Nachweis laut Stellplatzsatzung wird erfüllt und bzgl. der gewerblich genutzten PKW- Stellplätze übererfüllt.</p> <p>Der sonntägliche Parkdruck, der durch den erwähnten Gottesdienst entsteht, ist nicht dem Vorhaben geschuldet. Trotzdem kann das Vorhaben durch das Angebot der o.g. Quartiersgarage diesen Parkdruck reduzieren.</p> <p>Die gewerbliche Tiefgarage unter anderem für den großflächigen Einzelhandel hat rechnerisch mehr Stellplätze als für die vorgesehenen Nutzungen notwendig nachzuweisen wären. Insgesamt sollen 110 Stellplätze in der gewerblichen Tiefgarage geschaffen werden. Dies sind 29 Stellplätze mehr als sich nach Aufschlüsselung der Nutzflächen rechnerisch aus der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach ergeben würde.</p> <p>Alle Stellplätze des Vollversorgers in der gewerblichen Tiefgarage stehen auch außerhalb der Öffnungszeiten des Vollversorgers für die Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung und werden mit einem besonderen Betriebskonzept adressiert an Anwohner und Besucher als Quartiersgarage betrieben. Hierbei werden auch Parkmöglichkeiten für Kurzzeitparker vorgehalten. Die Nutzung dieser Stellplätze durch Pendler soll ausgeschlossen werden. Das Betriebskonzept der Quartiersgarage wird einvernehmlich mit der Stadt abgestimmt, die Nutzung der Quartiersgarage wird nur auf Grundlage dieses Betriebskonzepts in die Vereinbarungen zwischen Stadt und Vorhabenträger aufgenommen.</p>			
--	--	---	---	--	--	--

			<p>Car-Sharing-Angebote sind vorgesehen. Im Rahmen der Realisierung wird der Vorhabenträger Plätze in der gewerblichen Tiefgarage zur Verfügung stellen, die für das Angebot eines Car-Sharing-Betreibers geeignet sind.</p> <p>Ordnungsrechtliche Maßnahmen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P07.3 Rechtsanwalt Thom Matthiessen	21.07.2017	<p>2. Stellplätze Im Plangebiet ist für den ruhenden Verkehr die Anlage von zwei Tiefgaragen vorgesehen. Für die Wohnnutzung eine Tiefgarage mit 164 Stellplätzen und für die Einzelhandels- und Gewerbenutzung eine bewirtschaftete Tiefgarage mit 110 Stellplätzen, die außerhalb der Öffnungszeiten des Einzelhandels auch für die Allgemeinheit (Anwohner und Besucher) nutzbar sein soll. Diese Anzahl von Stellplätzen bei geplanten Wohnnutzungen im Umfang von etwa 35.000 m² Geschossfläche (327 WE) ist nicht ausreichend. Zwar sind nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach nur 0,5 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit zu schaffen. Diese Richtzahl steht aber in eklatanten Widerspruch zu den Richtzahlen für notwendige Stellplätze bei Wohnbauvorhaben in den Landesbauordnungen, der Hessischen Mustersatzung und anderen Stellplatzsatzungen in Hessen. Dort ist der weit überwiegenden Anzahl der Fälle mind.1 Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen (vgl. Anlage). Es bestehen daher berechtigte Zweifel, ob die Stellplatzsatzung einer gerichtlichen Überprüfung standhält, da sie den tatsächlichen Bedarf nicht annähernd deckt. Informativ dazu ist die Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) aus dem Jahr 2015, die sich unter dem Titel "Untersuchung von Stellplatzsatzungen und Empfehlungen für Kostensenkungen unter Beachtung moderner Mobilitätskonzepte" mit der Parkplatzproblematik allgemein befasst. Zu den innovati-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Diesbezüglich wurde in diesem konkreten Planungsfall entschieden, die für die ganze Innenstadt geltenden Vorschriften der Stellplatzsatzung anzuwenden und damit die Verfügbarkeit von privaten Abstellplätzen so einzuschränken, dass die Bewohner langfristig angehalten werden zum eigenen PKW auch alternative Möglichkeiten der Fortbewegung zu entdecken und anzunehmen. Grundsätzlich bietet das hier geplante Vorhaben in diesem Sinne ideale Voraussetzungen langfristig zu einer Reduzierung der unbedachten PKW-Nutzung und der damit verbundenen Auswirkungen von Lärm und Schadstoffen beizutragen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Sonderzone 2 gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung). Laut Nr. 1.2 sind für Mehrfamilienwohnhäuser 0,5 Stellplätze je selbstständiger Wohneinheit und 2 Abstellplätze für Fahrräder je selbstständiger Wohneinheit nachzuweisen.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind in der Bewohner-tiefgarage für die geplanten 327 Wohneinheiten 164 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die in der Gewerbetiefgarage vor-</p>			

		<p>ven Ansätzen des Stellplatznachweises wird in der Studie u.a. die Bereitstellung von Zeitkarten für die Nutzung des ÖPNV vorgeschlagen. Dies sollte auch für die Mieter des Goethequartiers in Betracht gezogen werden.</p>	<p>gesehenen 110 PKW- Stellplätze überschreiten die erforderliche Anzahl um 29. Im Plangebiet sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan ober- und unterirdisch insgesamt 773 Fahrradstellplätze vor. Der Nachweis laut Stellplatzsatzung wird demnach erfüllt und bzgl. gewerblich genutzter PKW- Stellplätze übererfüllt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P07.4 Rechtsanwalt Thom Matthiessen	21.07.2017	<p>3. Hochwasserschutz Der Regionale Flächennutzungsplan (RPS/ RegFNP) legt für das Plangebiet ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz fest. Die Vorbehaltsgebiete dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotenzials hinter Schutzeinrichtungen. Dem soll u.a. dadurch Rechnung getragen werden, dass bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung darauf hinzuwirken ist, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Wie dies im Einzelnen erfolgt ist unklar. In der "Langzeitsimulation von Gründächern und nachgeschalteter Versickerung zur Überprüfung des Abflussverhaltens im Goethequartier Offenbach" wird behauptet, dass bei Starkregenereignissen (T = 100a; T = 30a) das zugeleitete Niederschlagswasser komplett versickert bzw. die Füllkörperregiole nicht überlaufen. Es mag dahinstehen, ob dies zutreffend ist, aber bereits die Annahme, dass solche Ereignisse statistisch nur alle 100 Jahre bzw. 30 Jahre vorkommen, ist falsch, wie die jüngste Vergangenheit zeigt. Im Jahr 2016 kam es allein 4x aufgrund von Starkregen zu Überschwemmungen in Kaiserlei-Gebiet und im Jahr 2017 bislang 1x. Dabei standen jeweils die Keller vieler Anwohner unter Wasser, so auch bei den Bürgern. Zu den Ursachen gibt es verschiedene Aussagen, aber es ist jedenfalls zu befürchten, dass sich der Hochwasserschutz durch die geplante Entwicklung des Plangebiets verschlechtert, zumal Wetterlagen mit Starkregen zunehmen werden. Es ist auch</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung wird erläutert, dass es sich bei dem Bereich des vorbeugenden Hochwasserschutzes um Flächen handelt, die im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan/ RPS 2010 entsprechend dargestellt sind. Das Vorhabengebiet selbst liegt außerhalb dieses im regionalen Flächennutzungsplan gekennzeichneten Bereichs, siehe Kartenausschnitt Abbildung 3 auf Seite 11 der Begründung. (blau gestrichelte Linie). In der Begründung wurde bislang fälschlicherweise die Bernardstraße statt der Goethestraße aufgeführt.</p> <p>Grundlage der Abwägung und der Aussagen in der Begründung sind die gutachterlichen Ermittlungen.</p> <p>Planerische Zielsetzung ist, dass keine Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz erfolgen soll. Deshalb wird das komplette Baufeld von der Kanalisation abgekoppelt sein. Sowohl die 10-jährliche Langzeitsimulation, wie auch die 100-jährliche Modellregenbetrachtung ergab keinen Überlauf aus den geplanten Regenwasserbewirtschaftungselementen. Anfallendes Regenwasser, das nicht verdunstet oder für Bewässerungszwecke zurückgehalten werden kann, wird über Rigolen versickert.</p> <p>Beschreibung des Regenwassermanagementkonzeptes von den Dachflächen oben bis zu den Versickerungsrigolen neben den Gebäuden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erste Abflussverzögerung auf den Dachflächen 			

		unklar, wie der vorbeugende Hochwasserschutz im Plan- gebiet insgesamt sichergestellt und der Retentionsraum- verlust ausgeglichen wird.	<p>der Gebäude mit extensiven Begrünungen (meist Spardach Lsg.1), teils mit Mäander30 Dächern (zusätzliche Abflussverzögerung, mit sehr geringem Spitzen-Abflussbeiwert)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retentionsboxen auf den Tiefgaragen stauen jeg- lich anfallendes Regenwasser zurück und lassen nur einen gedrosselten Abfluss in Richtung der Versickerungsrigolen zu. - Der Großteil des Regenwassers wird im Aufbau der Tiefgaragendächer gespeichert und über Ver- dunstung wieder an den Innenhofbereich abgege- ben. Die Gesamtwasserbilanz wurde erstellt und weist eine Verdunstungsleistung von insgesamt rund 75 % auf. - Nur der gedrosselte Abfluss von den Tiefgaragen- dächern wird in die Versickerungsrigolen geleitet und dort komplett versickert. In der Gesamtwas- serbilanz fließen ca. 25 % des Regenwassers den Rigolen zur Versickerung zu. - Zusammenfassend gibt es weder in der Lang- zeitsimulation noch in der 100-jährlichen Betrach- tung einen Überlauf von Niederschlagswasser aus dem Vorhabengebiet heraus – weder von den Gründächern inkl. der Tiefgaragendächern noch aus den Versickerungsrigolen. <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P07.5 Rechtsanwalt Thom Matthiessen	21.07.2017	Abschließend ist festzuhalten, dass das geplante Vorha- ben, wie aus der Begründung gemäß 9 Abs. 8 BauGB hervorgeht, gleich in mehrfacher Hinsicht nicht der aktu- ellen Rechtslage entspricht. Es widerspricht den Festset- zungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 528 A und entspricht nach aktueller Rechtslage nicht den gän- gigen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der seit dem 13. Mai 2017 zulässige neue Baugebietstyp "Urbanes Gebiet" (MU) enthält keine re- gelhafte Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbe- trieben. Sowohl der großflächige Lebensmittelmarkt wie	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das geplante Vorhaben macht eine Änderung des rechts- kräftigen B 528A notwendig. Diese Änderung stellt der B 528C dar.</p> <p>Das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO findet keine An- wendung, insbesondere weil das geplante Vorhaben nicht diesem Baugebietstyp entspricht. Festgesetzt wird daher ein „Urbanes Quartier“. Gemäß § 12 (3) BauGB ist die Be- stimmung der Zulässigkeit von Vorhaben in einem vorha-</p>			

		<p>auch der deutlich überwiegende Wohnanteil des Vorhabens widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans und sind nicht im Wege einer Befreiung nach § 31 BauGB zu rechtfertigen. Angesichts dieser Ausgangslage sind die privaten Belange im Rahmen des Abwägungsgebots gemäß § 1 (7) BauGB besonders zu berücksichtigen. Im Übrigen wird auf die beigefügte Stellungnahme der Anwohner der Wolframstraße, Willemerstraße, Auf der Reisdiese und Am Grenzgraben (WoWiReG) verwiesen, die die Bürger sich vollumfänglich zu eigen machen.</p>	<p>benbezogenen Bebauungsplan nicht an die §§ 9 und 9a BauGB gebunden. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>																									
<p>P07.6 Rechtsanwalt Thom Matthiessen</p>	<p>21.07.2017</p>	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p>Tabelle 1: Richtzahlen für notwendige Stellplätze bei Wohnbauvorhaben in den Landesbauordnungen</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Bundesland</th> <th style="text-align: left;">Richtzahlen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Brandenburg³</td> <td>1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m² Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Baden-Württemberg⁴</td> <td>1 Stellplatz je Wohnung, kann auf bis zu 2 Stellplätze je Wohnung erhöht werden</td> </tr> <tr> <td>Bayern⁵</td> <td>1 Stellplatz je Wohnung</td> </tr> <tr> <td>Niedersachsen⁶</td> <td>1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Nordrhein-Westfalen⁷</td> <td>1 Stellplatz je Wohnung bei Wohngebäuden</td> </tr> <tr> <td>Rheinland-Pfalz⁸</td> <td>1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Sachsen⁹</td> <td>1-2 Stellplätze je Wohnung bei Wohngebäuden</td> </tr> <tr> <td>Schleswig-Holstein¹⁰</td> <td>1 Stellplatz je Wohnung bei Einfamilienhäusern 0,7-1 Stellplatz je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Thüringen¹¹</td> <td>1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Bremen¹²</td> <td>1 Stellplatz je Wohnung bis 160 m² 2 Stellplätze je Wohnung über 160 m² 0,6 Stellplätze je Wohnung bei Bauvorhaben mit mehr als 4 Wohnungen bis zu je 90 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;"> ³ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, 2006. ⁴ § 37 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg. ⁵ Anlage zur GaStellV. ⁶ Anlage zu den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO. ⁷ Anlage zu 51.11 der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW. ⁸ Anlage zur Verwaltungsvorschrift Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. ⁹ Nr. 49.1.2 der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung. ¹⁰ Anhang StErl.; Anmerkung: unverbindlich, da außer Kraft getreten, siehe auch Fußnote 10. ¹¹ Anlage zu Nr. 49.1.7 der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung. ¹² Anlage 1 StellplzOG. Da die Bremer Bauordnung keine Richtzahlen vorgibt, werden diese durch die kommunale Vorschrift festgelegt. </p>	Bundesland	Richtzahlen	Brandenburg ³	1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m ² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m ² Wohnfläche	Baden-Württemberg ⁴	1 Stellplatz je Wohnung, kann auf bis zu 2 Stellplätze je Wohnung erhöht werden	Bayern ⁵	1 Stellplatz je Wohnung	Niedersachsen ⁶	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen	Nordrhein-Westfalen ⁷	1 Stellplatz je Wohnung bei Wohngebäuden	Rheinland-Pfalz ⁸	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen	Sachsen ⁹	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Wohngebäuden	Schleswig-Holstein ¹⁰	1 Stellplatz je Wohnung bei Einfamilienhäusern 0,7-1 Stellplatz je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen	Thüringen ¹¹	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen	Bremen ¹²	1 Stellplatz je Wohnung bis 160 m ² 2 Stellplätze je Wohnung über 160 m ² 0,6 Stellplätze je Wohnung bei Bauvorhaben mit mehr als 4 Wohnungen bis zu je 90 m ²	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zitierte Tabelle führt Flächenbundesländer und einen Stadtstaat. Innerhalb der Flächenbundesländer gibt es wiederum eine Anzahl an kommunalen Stellplatzsätzen. Bsp.: Die Stellplatzsatzung der niedersächsischen Stadt Osnabrück limitiert den Stellplatznachweis in der Kernstadt auf ein Niveau, welches mit Offenbach vergleichbar ist. Die Freie und Hansestadt Hamburg regelt in § 48 HBauO, dass die Herstellung von Stellplätzen für den Wohnungsbau im Ermessen des Bauherrn liegt. Die genannten Zahlen sind für Flächenländer und Stadtstaaten grundsätzlich unterschiedlich. Die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main stellt gemäß politischem Beschluss die Berechnungsgrundlage für das Vorhaben dar. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
Bundesland	Richtzahlen																											
Brandenburg ³	1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m ² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m ² Wohnfläche																											
Baden-Württemberg ⁴	1 Stellplatz je Wohnung, kann auf bis zu 2 Stellplätze je Wohnung erhöht werden																											
Bayern ⁵	1 Stellplatz je Wohnung																											
Niedersachsen ⁶	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen																											
Nordrhein-Westfalen ⁷	1 Stellplatz je Wohnung bei Wohngebäuden																											
Rheinland-Pfalz ⁸	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen																											
Sachsen ⁹	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Wohngebäuden																											
Schleswig-Holstein ¹⁰	1 Stellplatz je Wohnung bei Einfamilienhäusern 0,7-1 Stellplatz je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen																											
Thüringen ¹¹	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen																											
Bremen ¹²	1 Stellplatz je Wohnung bis 160 m ² 2 Stellplätze je Wohnung über 160 m ² 0,6 Stellplätze je Wohnung bei Bauvorhaben mit mehr als 4 Wohnungen bis zu je 90 m ²																											

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

<p>P07.7 Rechtsanwalt Thom Matthiessen</p>	<p>21.07.2017</p>	<p>Aus der Sicht des Einwenders als Anwohner kann davon ausgegangen werden, dass als Folge der aktuellen Planung für die Bebauung Goethequartier eine erhebliche Verschlechterung der Parkplatzsituation und ein zusätzlicher Parkplatzzuchverkehr zu erwarten ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
<p>P07.8 Rechtsanwalt Thom Matthiessen</p>	<p>21.07.2017</p>	<p>Begründung: Der Stellplatz-Schlüssel ist ein theoretischer Wert. Er ist eine Annahme und keine Aussage über das tatsächliche PKW-Aufkommen. Von der Stadt Offenbach vorgegeben ist 0,5 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit. Dies geht aus der Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge, kurz „Stellplatzsatzung“ hervor. Innerhalb der Stadtverwaltung wurde gerade vor einiger Zeit wieder darüber diskutiert, ob der Faktor 0,5 PKW-Stellplätze pro Wohnung ausreichend ist. Zum Vergleich: In der Offenbacher Innenstadt gelten bereits 0,7 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit. Es gibt andere Städte, in denen 1,3 – 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert werden. Dies hängt sicher mit der Dichte der Bebauung und der Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel zusammen. Dass nur jeder zweite Bewohner jeweils einen PKW hat, erscheint den Einwendern mehr als fraglich. Es muss aus ihrer Sicht davon ausgegangen werden, dass mindestens jeder Haushalt ein Auto hat. Wie zum Beispiel allgemein bekannt ist, gibt es am aktuellen Arbeitsmarkt viele Job-Pendler, die längere Fahrstrecken meistens mit einem eigenen PKW zurücklegen. In einer 4-5 Zimmerwohnung werden in der Regel mindestens zwei oder mehr Menschen wohnen. Wenn jeder zweite Haushalt zwei Autos hat, dann kommt bereits bei 324 Wohnungen eine PKW-Anzahl von 324 PKWs zustande! Damit wären es bei 164 Tiefgaragen-Einstellplätzen bereits 160 Plätze zu wenig. Für den hier diskutierten Standort Goethequartier wird von Seiten der Projektentwickler gesagt, dass die Stellplätze ausreichen. Sie würden vergleichbare Objekte kennen, in denen PKW-Stellplätze ungenutzt leer stehen. Der Grund dafür aus Sicht der Einwender ist jedoch nicht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Sonderzone 2 gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung). Laut Nr. 1.2 sind für Mehrfamilienwohnhäuser 0,5 Stellplätze je selbstständiger Wohneinheit und 2 Abstellplätze für Fahrräder je selbstständiger Wohneinheit nachzuweisen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind in der Bewohner-tiefgarage für die geplanten 327 Wohneinheiten 164 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die in der Gewerbetiefgarage vorgesehenen 110 PKW- Stellplätze überschreiten die erforderliche Anzahl um 29. Im Plangebiet sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan ober- und unterirdisch insgesamt 773 Fahrradstellplätze vor. Der Nachweis laut Stellplatzsatzung wird demnach erfüllt und bzgl. gewerblich genutzter PKW- Stellplätze übererfüllt. Die Stellplatzsatzung differenziert bewußt in Sonderzonen, die (in diesem Fall) durch den Einzugsbereich der S- Bahnhaltstellen bestimmt wurden. Aufgrund der direkten Nähe zur S-Bahn und weiteren ÖPNV- Angeboten drängt sich die öffentlich- rechtliche Forderung nach einer über die Satzung hinausgehende Anzahl an Stellplätzen nicht auf. Die im Rahmen des freien planerischen Ermessens in der Abwägung getroffenen Entscheidungen der Plangeberin, stehen vor dem Hintergrund, dass eine weitere unverhältnismäßig starke Verkehrszunahme, die mit entsprechender Zunahme von Schadstoffausstoß und Verkehrslärm verbunden sein wird, in der Stadt nicht gewollt ist. Deshalb sind integrierte, hoch verdichtete, innerstädtische Wohn-Standorte wie hier im Goethequartier (kompakte Stadt der kurzen Wege) besonders geeignet eine möglichst geringe</p>			

		<p>nur, dass einige Menschen kein Auto haben, sondern der, dass sie die Miete für einen Stellplatz nicht zahlen wollen oder können, weil der Mietpreis zu hoch angesetzt wird. Das ist eine unter Städteplanern und Hausverwaltung bekannte Tatsache. Auswirkungen sind Überparkung und belastender Parkplatzsuchverkehr in dem Wohnviertel der Anwohner!</p>	<p>Zunahme des Straßenverkehrs zu erreichen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass mehrere Anschlüsse an unterschiedliche Verkehrssysteme bestehen (hier zwei S-Bahnlinien, vier Buslinien) und Nahversorgungseinrichtungen sowie soziale Infrastruktur fußläufig erreichbar sind, ist das Vorhaben zur Anwendung der Stellplatzsatzung, die als Steuerungsinstrument den Stellplatzschlüssel von 0,5 pro Wohneinheit als angemessen und ausreichend für das Vorhaben wertet, qualifiziert.</p> <p>Zudem ist das Goethequartier geeignet für alternative Mobilitätsangebote zum eigenen PKW, u.a. das Angebot einer vorgesehenen Car-Sharing-Station, die in der gewerblichen Tiefgarage angeboten werden soll.</p> <p>Je Wohneinheit werden zudem gemäß Satzung zwei Fahrradabstellplätze nachgewiesen.</p> <p>Gleichwohl kann die Anzahl an Wohneinheiten in hoher Dichte zu einem erhöhten Anteil an Besucherverkehr führen, die durch die Bewohnertiefgarage nicht abgewickelt werden kann.</p> <p>Daher wird gemäß des Antrags auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Nutzungsmöglichkeit der Gewerbetiefgarage durch Besucher außerhalb der Gewerbebetriebszeiten in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Stellplätze in der für die gewerblichen Nutzungen vorgesehenen Tiefgarage soll weitest möglich den verschiedenen Gewerbeeinheiten fest zugeordnet werden. Die verbleibenden Stellplätze, die nicht fest zugeordnet sind (z.B. für den Vollversorger) werden bewirtschaftet und stehen auch außerhalb der Öffnungszeiten des Vollversorgers für die Nutzung durch die Allgemeinheit sowie als Quartiersgarage zur Verfügung. Hierbei werden auch Parkmöglichkeiten für Kurzparker vorgehalten. Die Nutzung dieser Stellplätze durch Pendler soll ausgeschlossen werden. Die Tiefgarage für die Wohnnutzungen steht den Nutzern der Wohnungen zur Verfügung.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans</p>			
--	--	---	--	--	--	--

			sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
P07.9 Rechtsanwalt Thom Matthiessen	21.07.2017	<p>Nutzung von Tiefgaragen-Stellplätzen Wie viel Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung stehen, ist die eine Sache. Entscheidend für die zu erwartende Mehrbelastung ist, ob und wie intensiv die Tiefgaragen-Stellplätze genutzt werden. Tatsache ist, dass die Stellplätze vermietet werden. Die Höhe der Miete wird darüber entscheiden, wie intensiv die Stellplätze genutzt werden. Zum Beispiel wird ein Mitarbeiter in den seltensten Fällen für einen PKW-Stellplatz an seinem Arbeitsplatz € 80,0 – 100,00 monatlich von seinem Gehalt zahlen. Kaum ein Arbeitgeber wird seinen Mitarbeitern in Gewerbe und Gastronomie freiwillig einen Parkplatz mieten und kostenfrei zur Verfügung stellen. Auch Wohnungseigentümer und Wohnungsmieter werden sich genau überlegen, ob sie für die Miete eines PKW-Stellplatzes im Jahr zirka € 960,00 – 1.200,00 aufwenden wollen. Neben den vielen immer weiter steigenden Belastungen durch Lärm und Abgase durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist ein durch den Bebauungsplanentwurf vorgeprogrammierter Parkplatzsuchverkehr und damit einhergehender Parkplatzmangel in dem Wohnviertel des Einwohners ein unabschätzbares Risiko, lebensqualitäts-senkend und einfach unzumutbar. Fazit: 1. Es ist eine ausreichende Anzahl von PKW-Stellplätzen notwendig. 2. Es ist eine Regelung erforderlich, die sicherstellt, dass diese Parkplätze auch genutzt werden. Die Situation: An Werktagen ist morgens ab 06.30 Uhr ein Parkplatz-Suchverkehr zu beobachten. S-Bahn-Fahrer kommen mit dem Auto in den Stadtteil Kaiserlei und finden an der S-Bahn-Haltestelle Kaiserlei keinen Parkplatz. Daraufhin suchen sie in den umliegenden Straßen. Eine sehr angespannte Parkplatzsituation erleben die Anwohner im WoWiReG ganz real nahezu jeden Sonntag zwischen 10.30 – 12.30 Uhr, wenn der Gottesdienst der polnischen Gemeinde stattfindet. Parkende Fahrzeuge im Parkverbot, auf den Grünflächen des August-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vermietung der Stellplätze in der Wohnertiefgarage obliegt als privatrechtliche Angelegenheit dem Eigentümer/Vermieter. Eine öffentlich-rechtliche Vermietungsverpflichtung ist nicht möglich. Der Nachweis laut Stellplatzsatzung wird erfüllt und bzgl. der gewerblich genutzten PKW- Stellplätze übererfüllt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

		Bebel-Rings usw. lassen eine unübersichtliche Verkehrssituation entstehen. Hierbei ist von „nur“ 50 – 60 Fahrzeugen auszugehen. Was eine Parkplatz-Unterdeckung von 200 – 300 Plätzen allein durch die Goethequartier-Bebauung bedeuten würden, kann sich jeder logisch nachvollziehbar vorstellen!			
P07.10 Rechtsanwalt Thom Matthiessen	21.07.2017	<p>Lösungsansätze: Die Anwohner sind keine Stadtplaner oder Verkehrsspezialisten, daher können sie nur aus ihrer Sicht Lösungsansätze anbieten:</p> <p>A. Jeder Wohnung im Goethequartier wird ein PKW-Stellplatz zugewiesen, sofern der Mieter ein Auto hat. B. Jedem Nutzer des Goethequartiers wird ein PKW-Stellplatz zugewiesen, sofern dieser Nutzer mit einem Auto zum Goethequartier kommt. C. Gelegentliche Nutzer wie zum Beispiel Dienstleister, Handwerker, häufige Besucher bekommen eine Zufahrtskarte. Die schlechteste Lösung wäre sicherlich, das Viertel wird komplett und ausschließlich Anwohner-Parkzone werden, denn es würde zwar den Anwohnern eine Aussicht auf Parkplatz erhöhen, aber den Besuchern der Anwohner keine Möglichkeit zum Parken geben. Die Hauseigentümer und Anwohner des „Wohngebiets WoWiReG“ machen deutlich, dass sie durch die Bebauung des Goethequartiers <u>keine Verschlechterung ihrer Lebens- und Wohnqualität hinnehmen können und wollen.</u> Bestehende Mehrfach-Belastungen für die Anwohner des Wohngebiets WoWiReG sind bereits in den vergangenen Jahrzehnten stärker geworden. Dies sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mehrfachbelastung durch Lärmbelästigung und Luftverschmutzung durch Flugverkehr, Autobahn + Bahnstrecke. 2. Fehlende Park + Ride Parkplätze an der S-Bahn-Station Kaiserlei. 3. Wohnwert-Minderung und Wertminderung der Immobilie durch Verkehrs-Mehrbelastung. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vermietung der Stellplätze in der Bewohnertiefgarage obliegt als privatrechtliche Angelegenheit dem Eigentümer/Vermieter. Eine öffentlich-rechtliche Vermietungsverpflichtung ist nicht möglich. Der Nachweis laut Stellplatzsatzung wird erfüllt und bzgl. der gewerblich genutzten PKW- Stellplätze übererfüllt.</p> <p>Zu den Lösungsvorschlägen: Es ist zwingend erforderlich, die Abmaße und den Umfang der Tiefgarage im Vorfeld zu bestimmen. Dies ist eine komplexe Aufgabe, da hier auch Gebäudestatik, Technikräume, Abstellräume, Fahrgassen etc. zu berücksichtigen sind, gleichzeitig die Unterbauung des Grundstücks aber so gering wie möglich sein soll, um die natürlichen Eigenschaften des Bodens weitgehend zu erhalten. Es kann im Vorfeld aber nicht ermittelt werden, welcher späterer Nutzer der Wohnung ein oder mehrere PKW besitzt und ob PKW im Laufe der Mietdauer hinzukommen oder abgegeben werden. Deshalb wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach abgestellt.</p> <p>Für Paketdienstleister, Handwerker etc. wird in der Bernardstraße eine Abstellmöglichkeit vorgesehen.</p> <p>Die Vorhabenplanung stellt einen Beitrag zu einer möglichst geringen Zunahme des Straßenverkehrsaufkommens dar, indem im Sinne einer „kompakten Stadt der kurzen Wege“ Anreize geschaffen werden, auf ein eigenes Fahrzeug zu verzichten und auf alternative Verkehrsmittel umzusteigen.</p> <p>Für die Stadt besteht kein Zugriff auf eine für einen P+R-Parkplatz geeignete Fläche am Kaiserlei. Für den Stadtteil Kaiserlei wird auf die Weiterentwicklung als Standort mit</p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – vorh. Bebauungsplan Nr. 528C

			<p>hochwertigen und arbeitsplatzintensiven Gewerbebetrieben abgezielt. Bei Einzelvorhaben wird dabei stets eine verträgliche Erschließungslösung für das Vorhaben und dessen Umgebung angestrebt.</p> <p>Der Regionale Flächennutzungsplan/ RPS 2010 weist die Herstellung/ den Erhalt von P+R- Parkplätzen an den Bahnhöfen Bieber und Offenbach- Ost aus.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
P08 Inge Falb-Siemon	21.07.2017	<p>Nach Interpretation der Bürgerin sind zwar Kinderspielplätze innerhalb des Bebauungsplans vorgesehen, es ist aber nicht erkennbar, ob diese öffentlich zugänglich sein werden.</p> <p>Die Bürgerin plädiert dafür, aufgrund der sehr dichten Wohnbebauung im Nordend alle diese Spielflächen/ Spielplätze öffentlich nutzen zu können.</p> <p>Angesichts von 350 geplanten neuen Wohnungen hält die Bürgerin den möglichen geplanten Kindergarten für unbedingt erforderlich.</p> <p>Ferner wird eine gute Verwaltung es Gesamtobjekts dringend erforderlich sein, um keinen sozialen Brennpunkt entstehen zu lassen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Vorhaben geplanten Kinderspielplätze dienen den Bewohnern des Goethequartiers und sind nicht öffentlich zugänglich. Eine öffentliche Nutzung ist nicht zuletzt aufgrund der Verkehrssicherungspflichten nicht vorgesehen.</p> <p>Eine Kindertagesstätte ist im Vorhaben geplant.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			