

Anlage Nr. 2
Zur Mag.-Vorl. Nr.

BEBAUUNGSPLAN NR. 645 „STRAHLENBERGERSTRASSE OST“

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN

**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 06.11.2020

Offenbach
am Main

OF

BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
002 Hessen-Mobil	28.05.2020 (Fristverlängerung bis 22./29.05.2020)	<p>„Gegen den Bebauungsplan und die damit einhergehende Erschließung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die das Vorhaben umgebenden Hauptverkehrsstraßen Strahlenbergerstraße, Goethering und Berliner Straße. Als weitere Erschließungsstraße des Gebiets setzt der Bebauungsplan gemäß Rahmenplan Kaiserlei eine neue öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) im westlichen Teil des Geltungsbereichs fest. Sie erschließt das Vorhabengebiet von Westen sowie das westlich liegende Kerngebiet. Überörtlich ist das Plangebiet an die Bundesstraße 43 sowie an die Autobahn BAB 661 angebunden. Der Autobahnanschluss „Offenbach Kaiserlei“ liegt in direkter Nähe zum Plangebiet.</p> <p>Bei den unmittelbar betroffenen Straßen handelt es sich überwiegend um Gemeindestraßen, für welche die Kommune zuständig ist. Die hiervon mittelbar betroffenen klassifizierten Straßen liegen in der Straßenbaulast der Stadt Offenbach.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			
		<p>Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement</p> <p>Hinsichtlich des Mobilitätskonzepts sei darauf hingewiesen, dass der Bezug auf die 15 Jahre alte Datengrundlage zur "Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung", Dr. Ing.-D. Bosserhoff, 2005, nicht mehr dem aktuellen Stand entspricht. Es sollte Bezug genommen werden auf eine aktuelle Ausgabe des Programms Ver_Bau: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung basiert auf dem Verkehrsgutachten zum Rahmenplan Kaiserlei 2013 bzw. der "Untersuchung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit des Straßennetzes", PTV 2013. Für diese Untersuchung wurde - soweit der Straßenbauverwaltung bekannt - lediglich eine Prognose für das</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Abschätzung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens orientiert sich an der Datengrundlage zur "Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung" (Dr. Ing.-D. Bosserhoff, 2005) unter Einbeziehung aktueller Erkenntnisse zur Verkehrserzeugung und zum Mobilitätsverhalten.</p> <p>Das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 645 „Strahlenbergerstraße Ost“ baut auf der Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan Kaiserlei (PTV AG) aus dem Jahr 2013 auf, da zu Projektbeginn keine aktuellere Daten- bzw. Modellgrundlage vorlagen. Außerdem konnte damit 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.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Jahr 2025 erstellt. Die aktuelle VDRM Prognose 2030 (basierend auf Grundlagen der VDRM Analyse 2014/2015) geht von anderen Fernverkehrsdaten und vor allem wesentlich höheren Einwohner- und Arbeitsplatzdaten für die Rhein-Main Region aus. Inwiefern die aktuellen Daten in die vorliegende Prognose eingeflossen sind, kann nicht festgestellt werden. Die erhöhten Verkehrsdaten können aber einen erheblichen Einfluss auf die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen haben.</p> <p>Den Leistungsfähigkeitsuntersuchungen wird unter den Vorgaben der ausgeführten Datengrundlage zugestimmt. Grundsätzlich sollten aber Untersuchungen auf einer aktuellen Analyse aufbauen und auf dieser Basis eine Prognose erstellt werden. Zu beachten ist, dass mit den oben aufgeführten VDRM Prognosedaten 2030 andere Ergebnisse zur Leistungsfähigkeit auftreten können.</p> <p>Eine Überprüfung der Leistungsfähigkeitsuntersuchung mittels VISSIM erscheint nur dann sinnvoll, wenn eine Kalibration der Analyse anhand der tatsächlich vorhandenen Fahrzeugmengen und dem real existierenden Fahrverhalten erfolgt. Andernfalls wird durch die Kalibration an den Vorgaben der HBS Vorgaben nur das Ergebnis der HBS Leistungsfähigkeit bestätigt.</p> <p>Es wird empfohlen, die Leitungsfähigkeiten des Straßensystems unter dem Aspekt der veränderten Bevölkerungs- und Arbeitsplatzprognosen insbesondere in Hinsicht auf den Umbau des Kaiserleiknoten zu überprüfen.</p>	<p>Die vorliegende Daten- und Modellgrundlage wurde für das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 645 „Strahlenbergerstraße Ost“ auf das Prognosejahr 2025/2030 fortgeschrieben und berücksichtigt alle für den Straßennetausschnitt Kaiserlei verkehrsrelevanten und bis zum Jahr 2030 absehbaren Infrastrukturmaßnahmen und Baugebietsentwicklungen der Stadt Offenbach am Main (u.a. Bebauungsplan Nr. 528 C „Goethequartier“ und Hafenviertel).</p> <p>Der Nachweis der äußeren Verkehrserschließung für den Bebauungsplan Nr. 645 „Strahlenbergerstraße Ost“ erfolgte zunächst auf Grundlage von Leistungsfähigkeitsberechnungen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Daran anschließend wurde eine mikroskopische Verkehrsflusssimulation (VISSIM) zur vertiefenden Untersuchung der komplexen Verkehrssituation in dem an die Bebauungspläne Nr. 645 „Strahlenbergerstraße Ost“ und Nr. 528 C „Goethequartier“ angrenzenden Straßennetausschnitt Kaiserlei erarbeitet.</p> <p>Eine Kalibrierung der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation anhand von Analysedaten ist nicht möglich, da für die Knotenpunkte keinerlei Daten zum tatsächlichen Fahrverhalten vorliegen bzw. aufgrund des Umbaus Kaiserleikreisel nicht erhoben werden konnten.</p> <p>Die Berechnung der Leistungsfähigkeit nach HBS geht von voneinander unabhängigen Einzelknotenpunkten aus. Die im Planungsraum auftretenden Wechselwirkungen zwischen den Knotenpunkten (Fahrzeugpulkbildung, Koordinierung der LSA, Verflechtung der Kfz-Ströme zwischen den Knotenpunkten usw.) lassen sich durch das HBS-Verfahren jedoch nicht abbilden. Daher ist im vorliegenden Fall eine Simulation der Gesamtsituation notwendig und sinnvoll, da der reine HBS-Nachweis nicht ausreicht, um die Leistungsfähigkeit der gesamten Verkehrsanlage nachzuweisen. Demnach werden mit der Simulation auch nicht die Ergebnisse der HBS-Berechnung bestätigt, was sich u.a. in den von der HBS-Berechnung abweichenden mittleren Wartezeiten der einzelnen Verkehrsströme zeigt.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Stellungnahme der Verkehrsbehörde für Autobahnen und Straßen von besonderer Verkehrsbedeutung</p> <p>Die Erschließung des Areals mit dem IV (Kfz) über die "Planstraße", die Berliner Straße (TG-Zufahrten) sowie die Strahlenbergerstraße (Zufahrt Parkplatz) unmittelbar an den aktuell noch im Umbau befindlichen Knotenpunkt "Kaiserlei" resp. Anschlussstelle Offenbach-Kaiserlei hat derart zu erfolgen, dass zu allen Tageszeiten - insbesondere in Spitzenzeiten - sichergestellt wird, dass sich grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf den künftig lichtsignalgeregelten Großknoten "Kaiserlei" sowie die Anschlussstellenäste der AS OF-Kaiserlei einstellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die verkehrstechnische Dimensionierung der an den noch im Umbau befindlichen Kaiserlei-Knoten angrenzenden Knotenpunkte im Zuge der Strahlenbergerstraße und Goethering erfolgte mit besonderem Augenmerk auf einen störungsfreien Verkehrsablauf im Zuge der Strahlenbergerstraße, insbesondere in Hinsicht auf den Zu- und Abfluss an den Knotenpunkten Kaiserlei-Knoten und Strahlenbergerstraße/ Goethering.</p>			
		<p>Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement</p> <p>Während der gesamten Bauzeit ist sicherzustellen, dass der Verkehr im Bereich der aktuellen Baustelle im Bereich des Großknotenpunktes Kaiserlei sowie der Anschlussstelle OF-Kaiserlei nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine abgestimmte Baustellen-Andienung liegt bereits vor. Änderungen oder Erweiterungen werden frühzeitig mit der Straßenverkehrsbehörde oder weiteren Beteiligten abgestimmt und zur Genehmigung eingereicht.</p>			
		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geplanten Teilnutzung des Areals zu Wohnzwecken keine straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm im Zuge der BAB 661 abgeleitet werden können."</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung vor dem anliegenden Verkehrslärm sind bereits festgesetzt.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
008 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	07.05.2020	<p>„Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:</p> <p>Gegen das o.g. Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Abstimmung von Baumaßnahmen</p> <p>Alle Baumaßnahmen im Einflussbereich von Bahnanlagen müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die relevanten öffentlich-rechtlichen Vorgaben werden bei der Genehmigung von Bauvorhaben beachtet.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren wird die DB AG grundsätzlich beteiligt. <i>Nachrichtlich: Im bereits abgeschlossenen und genehmigten Bauantragsverfahren für die Phase 0 (bereits nach §34 BauGB genehmigter Teil des Vorhabens) liegt die Zustimmung der DB AG nach Prüfung der Unterlagen bereits vor.</i></p>			
		<p>Standsicherheit / Standsicherheitsnachweis</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere des Tunnels etc.) sind stets zu gewährleisten. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass die betroffenen Bahnbetriebsanlagen durch das geplante Vorhaben auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.</p> <p>Bei Bauvorhaben neben dem S-Bahn-Bauwerk sind vom Bauherrn die folgenden Nachweise zu erbringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es dürfen weder seitliche Verschiebungen, Verdrehungen noch Beschädigungen an Abdichtungen und Fugenkonstruktionen des S-Bahn-Bauwerkes eintreten. • Zur Außenkante des Bauwerkes (Grundwasserdüker o. ä. gelten als Teil des Bauwerkes) ist ein seitlicher Abstand von 1,50 m und ein oberer Sicherheitsabstand ab OK Bauwerk von 1,00 m einzuhalten. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Es wurden Beweissicherungen bzgl. des S-Bahn-Tunnels vorgenommen.</p>			
		<p>Beachtung Druckbereich von Eisenbahnverkehrslasten</p> <p>Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, sondern der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		(Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden.				
		<p>Baudurchführungsvereinbarung</p> <p>Ggf. ist vor Beginn der Bauarbeiten mit der DB 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, sondern der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>			
		<p>Beweissicherungsverfahren</p> <p>Durch die Ausführung der vorgenannten Baumaßnahmen könnten vorhandene Anlagen der DB Netz AG tangiert werden. Zur Sicherung der Bahnanlagen muss evtl., ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden. Diese Unterlagen werden Bestandteil des Baudurchführungsvertrages. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. seiner Rechtsnachfolger. Konkrete Aussagen können erst nach Vorlage der entsprechenden Detailplanung/Ausführungsplanung gemacht werden.</p> <p>Für den Fall, dass die Erschütterungen beim Abriss und anschließendem Bau der Gebäude Schäden am Tunnel hervorrufen ist vor Abrissbeginn eine Bestandsaufnahme des S-Bahn-Tunnels inklusive Messungen erforderlich. Diese Messungen sind kontinuierlich bis zur Fertigstellung der neuen Gebäude fortzusetzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, sondern der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>			
		<p>Zuwegung zu den Bahnanlagen</p> <p>Während der gesamten Bauzeit ist die Baustelle so zu sichern, dass Reisende weder beabsichtigt noch unbeabsichtigt in den Baubereich gelangen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, sondern der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>können.</p> <p>Die Zugänge zu den Bahnsteigen und Serviceeinrichtungen für Reisende dürfen durch die geplante Maßnahme nicht behindert werden und müssen jederzeit gefahrlos gewährleistet sein.</p> <p>Feuerwehruzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.</p> <p>Das Betriebs- und Brandschutzkonzept der Verkehrsstation darf durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Mit dem Anlagenmanagement der DB Station & Service AG ist zur Abstimmung der Umsetzung der geplanten Maßnahme frühzeitig Kontakt aufzunehmen. Ansprechpartner:</p> <p>DB Station & Service AG Anlagenmanagement Im Hauptbahnhof 60329 Frankfurt Tel.: 069 265-25540 Herr Bopp</p>	<p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>			
		<p>Immissionen</p> <p>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. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Entsprechende Erschütterungsmessungen sind im Zuge des Bauablaufs erfolgt bzw. werden bei Bedarf im weiteren Bauablauf vorgenommen.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		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.	Auf Grund der unterirdischen Führung der S-Bahn erfolgt auf das Plangebiet kein Lärmeintrag.			
		Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
016 Eigenbetrieb Stadt Of-fenbach - Entwässerung	15.04.2020	„Der ESO -Entwässerung- nimmt wie folgt zum Entwässerungskonzept Stellung:	Die ESO hat per Mail vom 19.06.2020 die benannten Bedenken in den unten stehenden Abwägungsvorschlägen als entsprechend ausgeräumt bzw. ausreichend berücksichtigt bestätigt.			
		1. In der Planstraße ist ein Kanalstauraum (KST) DN 1600 geplant, hierfür ist eine entsprechende Trasse vorzusehen. Der KST ist notwendig um die Entwässerung des Stadtteils "Kaiserlei" zu gewährleisten. Dieses Entwässerungskonzept wurde bereits in der Planungsphase des Stadtteils in den Jahren 1998 bis 2001 vorgelegt und von allen Beteiligten befürwortet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Regelungen zur Erschließung beinhaltet der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 1 zur Satzungsvorlage). Ein entsprechender Erschließungsplan mit Darstellung der zukünftig seitens diverser Versorgungsträger geplanten Leitungen im öffentlichen bzw. zukünftig öffentlichen Bereich (Planstraße + öffentliche Gehwege) wird dabei Anlage zum Durchführungsvertrag. Hierbei wird auch der geplante Kanalstauraum nach Angaben des ESO/des Amts 60 entsprechend berücksichtigt.			
		2. Anmerkung zur Seite 10, 4. Absatz: Das öffentliche Kanalnetz ist eine Mischwasserkanalisation, nicht wie aufgeführt eine Trennkanalisation, (siehe Anhang)	Dem Hinweis wird gefolgt. Das Entwässerungskonzept wird entsprechend redaktionell angepasst.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>3. Anmerkung zur Seite 12: Die Entwässerung von dem Baugrundstück in einen noch zu errichtenden öffentlichen Kanal DN 1600 in der Planstraße ist nicht zulässig. Dies wurde bereits mehrfach (u.a. an das Planungsbüro) kommuniziert. Ein Anschluss der Entwässerung der Bauteile A & B ist, gemäß zuletzt dem ESO vorgelegten Planungen, nur noch an die öffentliche Kanalisation in der Berliner Straße vorgesehen und genehmigt, (siehe Anhang)</p>	<p>Der Hinweis wird nichtig.</p> <p>Seitens des Baugrundstückes werden keine Bauteile in dem zu Rede stehenden, noch zu errichtenden Kanal innerhalb der Planstraße entwässert. Gemäß dem durch das ESO am 14.05.2020 genehmigten Entwässerungsgesuchs wird das Bauteil F über separate Leitungen auf dem eigenen Grundstück über einen Übergabeschacht nördlich des BT F1 in die Strahlenbergerstraße entwässert. Die Bauteile A+B werden gemäß Entwässerungskonzept vollständig über die Berliner Straße entwässert.</p>			
		<p>Anbei zudem unsere Anmerkungen aus der letzten Stellungnahme von 2019. Diese wurden nur zum Teil berücksichtigt.</p> <p>Hr. Kühn hatte zum B 645 schon ausgiebig Kontakt zu Sieker, aus diesem Grund ist die Anmerkung etwas umfangreicher.</p>	<p>Die Hinweise werden wie folgt zur Kenntnis genommen.</p>			
		<p>Nach dem letzten offiziellen und mit dem ESO abgestimmten Entwässerungskonzept, Stand 23. Mai 2018, für die Bauteile A + B war ein Druckentwässerungssystem vorgesehen. Im Wesentlichen soll das Regenwasser zurück gehalten und gedrosselt (auf den bekannten Wert 10 l/s*ha) in den öffentlichen Kanal in der Berliner Straße geleitet werden. Eine Versickerung bzw. Verdunstung ist darin nicht vorgesehen. Das entsprechend überarbeitete, vollständige Entwässerungsgesuch ist dem ESO allerdings bis heute nicht zugegangen.</p>	<p><i>Der Hinweis aus der Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung wurde bereits in der Auswertung der Stellungnahmen im Vorfeld der Offenlage wie folgt abschließend behandelt und geklärt (Anlage 2 - Auswertung Stellungnahmen aus Frühzeitiger Beteiligung):</i></p> <p>„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Abstimmungstermin mit dem ESO hat stattgefunden.</p> <p>Ein aktualisiertes Entwässerungsgesuch folgt im Rahmen der Tektur zur Baugenehmigung und ist nicht im Rahmen des B-Planverfahrens erforderlich, da dieses bereits abgestimmt ist.</p> <p>Die Versickerung und Verdunstung des anfallenden Regenwassers im gesamten Quartier wird gemäß Entwässerungskonzept Sieker umgesetzt: Für die Neubauten kann das im Plangebiet auftkommende Niederschlagswasser fast vollständig versickert werden.</p> <p>Für die Bestandsgebäude im MI AB (BT A + BT B) wird das anfallende Regenwasser der Gebäudeteile gedrosselt eingeleitet, wobei die Regenwasserfalleitungen als Rückstau für die Drosselung dienen.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wird redaktionell geändert.“</p>			
		<p>Zum aktuell ausgelegten Entwässerungskonzept von Sieker vom 8. März 2019:</p> <p>Im Punkt 3.7 muss es wohl anstatt DIN 1968-100 richtig 1986-100 heißen.</p>	<p>Der Hinweis aus der Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung wurde bereits in der Auswertung der Stellungnahmen im Vorfeld der Offenlage wie folgt abschließend behandelt und im Gutachten berichtigt (Anlage 2 – (Auswertung Stellungnahmen aus Frühzeitiger Beteiligung):</p> <p>„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wurde entsprechend berichtigt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.“</p>			
		<p>Im Punkt 5.4 ist anzumerken, dass beim Anschluss der Lichtschacht-Notüberläufe an die Füllkörperrigolen auf Rückstausicherheit bei möglichen Kanaleinstau bzw. Betriebsverhältnissen zu achten ist. Bei den tiefen Licht- und Lüftungsschächten ist sicher zu stellen, dass bei möglichen, höheren Grundwasserständen, kein Grundwasser (auch nicht gepumpt) in die öffentliche Abwasseranlage geleitet wird.</p>	<p>Der Hinweis aus der Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung wurde bereits in der Auswertung der Stellungnahmen im Vorfeld der Offenlage wie folgt abschließend behandelt und geklärt (Anlage 2 - Auswertung Stellungnahmen aus Frühzeitiger Beteiligung):</p> <p>„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Rigolen sind aktuell nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, sodass es zu keinem Rückstau bei Kanaleinstau kommt.</p> <p>Das Entwässerungskonzept Sieker wird am Ende des Punkt 5.4 wie folgt ergänzt: „Mögliche Ausführung oder in der Wirkungsweise vergleichbar: Die tiefen Lichtschächte sowie die innenliegenden Lichtschächte im Bereich der TG sind bedingt des Grundwasserspiegels unten als nicht-offen ausgeführt (wasserundurchlässig). Diese werden über Hebeanlagen an Rigolen oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.</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 – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Zur Anlage 4, Begründung vom 5. Juli 2019 mit Umweltbericht:</p> <p>Im Punkt 13 ist beschrieben, dass von den BT A + B das Regenwasser über einen zusätzlichen zu erstellenden Privatkanal in die leistungsfähigere Kanalisation in der Strahlenberger Straße geleitet werden soll. Auch die darin beschriebene spätere Einleitung in den in der Planstraße noch zu erstellenden öffentlichen Stauraumkanal ist darin noch beschrieben. Diese Version wurde unsererseits allerdings schon 2016 als unzulässig abgelehnt.</p>	<p>Der Hinweis aus der Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung wurde bereits in der Auswertung der Stellungnahmen im Vorfeld der Offenlage wie folgt abschließend behandelt und geklärt (Anlage 2 - Auswertung Stellungnahmen aus Frühzeitiger Beteiligung):</p> <p><i>„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Umweltbericht wird auf das aktuell abgestimmte Entwässerungskonzept angepasst. Das Entwässerungskonzept/-gesuch wurde überarbeitet und genehmigt.</i></p> <p><i>Der Umweltbericht, Punkt 13 wird entsprechend berichtigt.</i></p> <p><i>Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.“</i></p>			
		<p>Hinweis vom Eigenbetrieb Stadt Offenbach -Entwässerung-</p> <p>Für die ordnungsgemäße Entsorgung des Abwassers, ist, wie bereits bei den Planungen zum Stadtteil „Kaiserlei“ (in den Jahren 1997 bis 2001) in der Planstraße ein Abwasserkanal vorzusehen.</p> <p>Die Ausführung sollte zwischen den Beteiligten abgestimmt werden.</p> <p>Wird diese Trasse nicht berücksichtigt und dieser Kanal nicht gebaut, ist die Erschließung des Stadtteils nicht gesichert.“</p>	<p>Der Hinweis aus der Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung wurde bereits in der Auswertung der Stellungnahmen im Vorfeld der Offenlage wie folgt abschließend behandelt und geklärt (Anlage 2 - Auswertung Stellungnahmen aus Frühzeitiger Beteiligung):</p> <p><i>„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Leitungsverlegung für die zukünftig öffentliche Planstraße wird mit dem Stadtplanungsamt Offenbach und dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement, Bereich Verkehrsplanung, Stadtgestaltung und Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.“</i></p> <p>Regelungen zu Kosten und Verantwortlichkeiten bezüglich des geplanten Kanalstauraumes trifft der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 1 zur Satzungsvorlage).</p>			
<p>Die vorgenannten Änderungen werden umgesetzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>						
020 Fraport AG	02.04.2020	<p>„zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 06.09.2019.“</p>	Die Stellungnahme wird hier vollständig aufgenommen und behandelt.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Stellungnahme vom 06.09.2019:</p> <p>„zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt mit seinem westlichen Teil innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und außerhalb des Hindernisinformativbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG.</p> <p>Das Gebiet liegt mit seinem westlichen Teil innerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 10 Kilometern bis 15 Kilometern Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt 1. Die zulässige Höhe beträgt 100 Meter (Höhe bezogen auf die Startbahnbezugspunkte 1 der Start- und Landeflächen von 100 m üNN) (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 b) LuftVG).</p> <p>Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen. Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das höchste geplante Bauwerk (zu revitalisierendes, bestehendes Hochhaus BT A im MI AB) ist eine maximale Höhe (inkl. Technikaufbauten) von 77,00 m, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt 99,60 m ü.NN, auf (maximal 76,60 m in Bezug auf die Startbahnbezugspunkte von 100 m üNN) zulässig.</p> <p>Somit wird die Bauhöhenbeschränkung gemäß Luftverkehrsgesetz von 100 m bezogen auf die Startbahnbezugspunkte 1 der Start- und Landeflächen von 100 m üNN nicht überschritten. Eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist nicht erforderlich.</p>			
		<p>Das Plangebiet befindet sich zudem im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Tag- Schutzzone 2, in der Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage im Lärmschutzbereich, Tagschutzzone 2 ist bekannt. Ein Hinweis erfolgt bereits unter Punkt IV Hinweise. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Lage im Lärmschutzbereich entsprechend thematisiert (Begründung Punkt 5.5 Fluglärmgesetz/Lärmschutzbereichsverordnung).</p> <p>Im Bebauungsplan wird eine Kita planungsrechtlich ermöglicht. Für die Zulässigkeit der Neuerrichtung einer Kindertagesstätte innerhalb der Tag-Schutzzone 2 ist gemäß § 5 Abs. 1 FluLärmG eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Die Ausnahmegenehmigung kann zugelassen werden, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Der Kita-Entwicklungs-</p>			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>plan der Stadt Offenbach stellt eine Kindertageseinrichtung mit ca. 100 Betreuungsplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Die Errichtung der Kindertagesstätte, als öffentliche Einrichtung zur Kinderbetreuung, dient der Versorgung der Bevölkerung und ist im öffentlichen Interesse dringend geboten. Die Stadt Offenbach beabsichtigt die Einrichtung als Eigenbetrieb zu betreiben.</p> <p>Ein entsprechender Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz vor Fluglärm wurde am 1.07.2020 beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht. Darin wurde aufgezeigt, dass ein dringender Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen besteht.</p> <p>Das Regierungspräsidium Darmstadt hat per Stellungnahme vom 13.07.2020 zum o.g. Antrag mitgeteilt, „dass für das Bauvorhaben Kita in der Strahlenberger Straße OST (Bebauungsplan 645) eine Befreiungslage objektiv gegeben ist und eine Ausnahmegenehmigung nach § 5 Abs. 1 S. 3 FluglärmG hinreichend absehbar ist.</p> <p>Im Rahmen der Prüfung des konkreten Bauantrags für das o.g. Vorhaben wird abschließend über die Erteilung einer Ausnahme nach § 5 Abs. 1 S. 3 FluglärmG entschieden.“</p> <p>Die planungsrechtliche Ermöglichung einer Kindertagesstätte wird durch die positive Stellungnahme gestützt.</p> <p>Die Begründung Abschnitt I Punkt 5.5 Fluglärmgesetz / Lärmschutzbereichsverordnung wird um den aktuellen Sachstand zur Antragstellung sowie zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums ergänzt.</p>			
		<p><i>Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.“</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage des Geltungsbereiches innerhalb eines im Regionale Flächennutzungsplan(RegFNP) 2010 ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsgebiets ist bekannt und wurde im Bebauungsplan entsprechend thematisiert (Begründung Punkt 5.1 Flächennutzungsplan).</p>			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>Gemäß Regionalem Flächennutzungsplan ist innerhalb des ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsbereichs des Flughafens Frankfurt Main die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich nicht zulässig. Allerdings regelt der RegFNP weiterhin, dass Bauflächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungen eine Ausnahme bilden. Dazu zählen auch Flächen, die bisher gewerblich genutzt wurden. Die Ausnahmeregelung trifft auf das Vorhabengebiet zu und kann hier angewendet werden.</p> <p>Weiterhin ist im Geltungsbereich mit Vorhabenbezug bislang bereits die Zulässigkeit als Mischgebiet und damit einer Wohnnutzung nach § 34 BauGB gegeben.</p> <p>Im Umweltbericht wird die Information ergänzt.</p>			
<p>Die vorgenannten Änderungen werden umgesetzt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>						
023 Hochtaunuskreis - Der Kreisausschuss, Amt für den ländlichen Raum	06.05.2020	<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.</p> <p>Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:</p> <p>1. Planungsanlass und Ziele</p> <p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 645 „Strahlenberger Straße Ost“ soll planungsrechtlich die Neuordnung des direkt östlich des Kaiserleikreises und ehemals von der Kraftwerk Union (KWU) genutzten Geländes erfolgen. Es soll ein gemischt genutztes Quartier aus Wohnen und Gewerbe entstehen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,32 ha und unterliegt im Bestand einer weitgehenden Bebauung mit Leerstand, wobei sich Bauvorhaben derzeit auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilen.</p> <p>2. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 18.09.2019 wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zur Kenntnis genommen. Hieraus ergab sich kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Aufgrund der Lage direkt westlich des derzeit im Umbau befindlichen Kaiserleikreisels und der bestehenden Bebauung waren bisher im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gern. § 4 (1) BauGB öffentliche Belange der Landwirtschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.</p> <p>Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme vom 18.09.2019.</p>				
		<p>Stellungnahme vom 18.09.2019:</p> <p><i>„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.</i></p> <p><i>Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:</i></p> <p><i>1. Planungsanlass und Ziele</i></p> <p><i>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 645 „Strahlenberger Straße Ost“ soll planungsrechtlich die Neuordnung des direkt östlich des Kaiserleikreisels und ehemals von der Kraftwerk Union (KWU) genutzten Geländes erfolgen. Es soll ein gemischt genutztes Quartier aus Wohnen und Gewerbe entstehen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,3 ha und unterliegt im Bestand einer weitgehenden Bebauung mit Leerstand, wobei sich Bauvorhaben derzeit auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilen.</i></p> <p><i>2. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</i></p> <p><i>Aufgrund der Lage direkt westlich des derzeit im Umbau befindlichen Kaiserleikreisels und der bestehenden Bebauung sind öffentliche Belange der Landwirtschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt. Dies gilt auch für den Umweltbericht mit integriertem landschaftsplanerischen Fachbeitrag, der nach Ziffer 11 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung und Ziffer 12 Bewältigung des Eingriffsdefizits- / Kompensationsbedarfs in seiner verbal-deskriptiven Beschreibung und der extern am Mainufer direkt östlich der Mainbrücke der A 661 vorgesehenen „Grünausgleichsfläche“ keine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft generiert.</i></p> <p><i>Insoweit sind nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft im Rahmen der</i></p>	<p>Auswertung der Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung:</p> <p><i>„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.“</i></p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB keine Anregungen zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans</p> <p>Nr. 645 „Strahlenbergerstraße Ost“ vorzubringen.“</p>				
		<p>Im Rahmen der weiteren Plankonkretisierung und der aktuellen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB zu dem Bebauungsplanentwurf Nr. 645 „Strahlenbergstraße Ost“ sind nunmehr öffentliche Belange der Landwirtschaft berührt. Dies insoweit, als dass gem. Ziffer 11 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung und Ziffer 12 Bewältigung des Ausgleichdefizits / Kompensationsbedarfs des Umweltberichtes nach KV ein rechnerisches Biotopwertdefizit von 17.300 Biotopwertpunkten bilanziert wurde.</p> <p>Zur Abgeltung des bestehenden Ausgleichsdefizits wurde ein Flächenbedarf von ca. 1.500 bis 2.000 m² ermittelt. Dieses soll - unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses - durch extern durchzuführende Maßnahmen ausgeglichen werden. Zu diesem Zweck sind in der Außenbereichsfeldflur von Rumpenheim aufgrund einer Eignungsprüfung zunächst drei Flurstücke ermittelt worden. Beabsichtigt ist dabei eine Offenlandfläche mit Gehölzen und blütenreichen Saumen zu entwickeln und damit zusätzlicher Lebensraum für den Stieglitz geschaffen werden. Die Plankonkretisierung soll bis zum Satzungsbeschluss erfolgen.</p> <p>Im Einzelnen handelt es sich um folgende drei Vorschlagsflächen in der Gemarkung Rumpenheim:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Flur 5, Flurstück Nr. 45 (ca. 2.000 m²) 2. Flur 13, Flurstück Nr. 101 (ca. 2.500 m²) 3. Flur 13, Flurstück Nr. 90 (6.450 m²) <p>Alle drei in der landwirtschaftlichen Außenbereichsfeldflur von Rumpenheim gelegenen Flurstücke sind planerisch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010, als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Vorschlagsfläche 1 als Fläche für Landwirtschaft und die Flächen 2 und 3 als Vorranggebiet für Landwirtschaft.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Korrektur der E/A-Bilanzierung gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes Offenbach kommt es zu einer Veränderung des Bilanzierungsergebnisses. Für das nun positive Bilanzierungsergebnis ist kein externer Ausgleich mehr erforderlich.</p> <p>Es ist jedoch eine artspezifische Ausgleichsmaßnahme für den Stieglitz gefordert. Eine Fläche in der Feldflur soll mit für den Stieglitz nutzbaren Habitatstrukturen, wie beschrieben, aufgewertet werden.</p> <p>Die Stadt Offenbach stellt hier einen Randstreifen auf der 3. Fläche (Flur 13, Flurstück Nr. 90) zur Verfügung. An dieser Stelle wurden auf einer Teilfläche bereits für die Bebauungspläne Nr. 614 A und Nr. 610 Artenschutzmaßnahmen für den Stieglitz durchgeführt.</p> <p>Der entlang des Feldweges in Verlängerung dieser Fläche liegende, ca. 15 m breite Streifen, soll diese bestehenden Strukturen weiterführen. Dieser Bereich befindet sich nicht in landwirtschaftlicher Nutzung, sondern liegt brach. Für die Maßnahme soll also nicht das gesamte Flurstück in Anspruch genommen werden, sondern lediglich 1.000 m², als schmaler Streifen entlang des westlichen Weges. Die bewirtschaftete Fläche des Landwirtes verringert sich demnach nicht. Durch die Randlage wird der bewirtschaftete Teil der Ackerfläche auch nicht zerschnitten und der größere Ackerschlag bleibt unverändert in Gänze erhalten. Es ist nicht geplant die Ausgleichsmaßnahme auf die aktiv genutzte Ackerfläche auszuweiten.</p> <p>Es soll daher nur ein randlicher, bewirtschafteter Teilbereich des Flurstücks für die Maßnahme herangezogen und keine bestehende landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben werden. Der landwirtschaftliche Betrieb wird in keiner Weise durch die Umsetzung der Maßnahme in seiner Existenz gefährdet.</p>			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu den Vorschlagsflächen 1 und 2 mit dem erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf von 1.500 m²- 2.000 m². Dies insoweit, als die Flächen in der landwirtschaftlichen Feldflur gern. Luftbildauswertung keiner aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.</p> <p>Was die Fläche 3 (Gemarkung Rumpenheim, Flur 13, Flurstück 90) angeht, so bestehen hierzu nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft allerdings Bedenken. Zum einen geht die Fläche mit einer Flächengröße von 6.450 m² über den ermittelten Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1.500 m² - 2.000 m² um mehr als das drei- bis Vierfache hinaus. Zum anderen ist die Fläche Teil eines größeren Ackerschlagens von 1,8 ha eines örtlichen landwirtschaftlichen Betriebs, der in Ganze erhalten bleiben sollte.</p> <p>Es handelt sich dabei um einen Vorzugsstandort für die landbauliche Nutzung, der in dem für den Regierungsbezirk Darmstadt vorliegenden Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS), hier der Karte Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen, entsprechend mit der Stufe 1a (höchste Bedeutung) dargestellt ist. In der Standortkarte von Hessen (Bl. L 5918 Frankfurt a. M. Ost), hier der Karte Standorteignung für landbauliche Nutzung, ist der Bereich ebenso mit der höchsten Stufe, hier A 1 gut ausgewiesen.</p> <p>Im BodenViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist der Bereich mit einer Acker- und Grünlandzahl (BFD5L) von 65 bis 70 ausgewiesen, was nochmals die besondere Bedeutung der Fläche für die landbauliche Nutzung unterstreicht.</p> <p>Insoweit sollte die vorgeschlagene Fläche 3 zur Abgeltung des Ausgleichsflächendefizits für die landbauliche Nutzung erhalten bleiben. Dies auch vor dem Hintergrund, dass geeignete Ausgleichsflächenalternativen (Flächen 1 und 2) zur Abgeltung des Ausgleichsdefizits in der Außenbereichsfeldflur von Rumpenheim gern. Umweltbericht bestehen. Auf die differenzierte Ausgleichsbetrachtung im Kapitel 11 des Umweltberichtes, demnach keine gravierenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan verursacht werden, die einen besonderen Ausgleichsbedarf erforderlich machen</p>	<p>Unter Einbezug der beteiligten Gutachter und Fachplaner sowie in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden und dem zuständigen Dezernat wurde übereinstimmend festgelegt, die im ursprünglichen Handlungsleitfaden angeführte Fläche 3, das Grundstück Nr. 90, zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahme Stieglitz heranzuziehen</p> <p>Entscheidender Hintergrund dieser Grundstückswahl ist der, dass bereits an eine bestehende Artenschutzfläche angeschlossen werden kann, bereits bewährte, sinnvoll und artengerecht auf den Stieglitz ausgerichtete landschaftliche Gestaltungen und Pflegekonzepte aufgegriffen sowie ergänzt werden können und somit eine große, in sich schlüssige Ausgleichsfläche für den Stieglitz realisiert wird.</p> <p>Der ursprüngliche Handlungsleitfaden des Umweltamt OF wird in Abstimmung mit den Ämtern in seinen Bestandteilen in der Maßnahmenbeschreibung zur Ausgleichsfläche Stieglitz berücksichtigt und mit den Abstimmungsergebnissen erweitert.</p> <p>Die Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Vorranggebiet für Landwirtschaft schließt die Herstellung einer Ackerrandstruktur (u.a. Wiese, Feldgehölz) für den Artenschutz nicht aus. Zudem haben solche Strukturen in einem ansonsten eher strukturarmen Umfeld eine positive Wirkung auf die bewirtschafteten Flächen z.B. durch Reduzierung der Windgeschwindigkeit, was eine Austrocknung oder Verwehung des Bodens mindern kann.</p> <p>Der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen gibt Auskunft über die verschiedenen Funktionen des durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Offenlandes. Dieses beinhaltet auch die Bereitstellung zahlreicher wichtiger Gemeinwohlfunktionen, wie die Entwicklung einer vielgestaltigen Feldflur. Dazu zählen gemäß Definition nicht nur bewirtschaftete Äcker, sondern auch Wiesen, Hecken und Baumreihen sowie Feldgehölze und Brachflächen. Eine weitere Schutzfunktion ist der Landschafts-, Biotop- und Artenschutz.</p> <p>Die Gemeinwohlfunktion der Feldflur ist eng mit der Landwirtschaft verknüpft</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>wurden, wird in dem Zusammenhang nochmals explizit verwiesen.</p> <p>Belange der Landwirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8. b) BauGB sollten daher im Rahmen der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials gem. § 2 (2) BauGB und der Abwägung nach § 1 (7) BauGB einer besonderen Gewichtung zugeführt werden.</p> <p>Gemäß § 3 (2) BauGB bitten wir abschließend um Mitteilung des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>und schließt sich nicht aus, sondern ergänzt sich. Insofern ist es durchaus sinnvoll, Teilräume im Hinblick auf die Erfüllung der Feldflurfunktion zum Arten- und Biotopschutz auch auf Böden mit hoher Ertragszahl bereit zu stellen. Da für Artenschutzmaßnahme eine nicht bewirtschaftete Teilfläche des Flurstücks vorgesehen ist, werden keine Flächen die für die Ernährung und Versorgung der Bevölkerung genutzt werden in Anspruch genommen.</p> <p>Der Streifen mit einer Fläche von ca. 1.000 m² soll mit einer typischen Feldrandvegetation aufgewertet werden und knüpft an die bereits vorhandenen Strukturen an. Die Aufwertung soll anhand der vormals vorgenommenen Planung fortgeführt werden. Dazu gehören als Maßnahmen u.a. das Einsähen einer typischen Feldrandvegetation als Nahrungsgrundlage für Vögel und Insekten, das Herstellen einer Gehölzinsel sowie die Pflanzung von Solitäräumen.</p> <p>Die Aufwertung des Feldrandes wird Teil einer Verbindung zwischen anderen Grünstrukturen und ist damit ein wichtiger Baustein zur Biotopvernetzung innerhalb der Agrarflächen. Die geplante artspezifische Maßnahme für den Stieglitz fördert auch andere Arten der Feldflur (Vögel, Insekten) und hat auch auf weitere wichtige Funktionen der Feldflur (u.a. Boden, Klima, Erholung) positive Auswirkungen. Aus diesem Grund ist eine Inanspruchnahme der Teilfläche gerechtfertigt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
<p>Die vorgenannten Änderungen werden umgesetzt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>						
030 IHK Offenbach	30.04.2020	<p>„Die IHK Offenbach begrüßt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf grundsätzlich, der die Umnutzung und Neuordnung des ehemaligen KWU-Geländes in Offenbach in der Nähe des Kaiserleikreisels vorsieht.</p> <p>Wie jedoch in der frühzeitigen Beteiligung angemerkt, möchten wir erneut darauf hinweisen, dass wir die Vorgabe einer Mindeststärke der Substratschicht</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung einer Mindestsubstrathöhe von 8 cm soll eine Mindestqualität der extensiven Begrünung sichern, um den dauerhaften Erhalt und eine</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>von 8 cm, die bei Dachbegrünungen einzuhalten ist, als kritisch ansehen.</p> <p>Zwar erachten wir es ebenso als sinnvoll im Sinne der Klimaanpassung an Starkregenereignisse Dachbegrünungen vorzunehmen, jedoch erscheint uns diese Vorgabe als zu starr, als dass sie künftige Entwicklungen in der Bautechnik einbeziehen könnte. Stattdessen sollte zweckmäßiger auf den jeweils aktuellen Stand der Technik abgestellt werden, der sich in den entsprechenden fachlichen technischen Regelwerken, Richtlinien und DIN-Normen widerspiegelt, die fortlaufend weiterentwickelt werden.“</p>	<p>angemessene Qualität der Begrünung sowie eine höhere Retentionsleistung zu gewährleisten. Die Realisierung eines höheren Aufbaus ist durch die Angabe einer Mindesthöhe möglich. Eine Einschränkung kann hier nicht gesehen werden.</p> <p>Aufgrund der zeitnahen Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Aktualisierung des Standes der Technik nicht zu erwarten.</p> <p>Es ist keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
034 hessenARCHÄOLOGIE	22.04.2020	„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		Die Belange der hessenArchäologie sind, auch im Hinblick auf die paläontologische Denkmalpflege, ausreichend berücksichtigt (Seite 16 Punkt IV.2 der textlichen Festsetzung des B-Planes).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Denkmalpflege wurde im Verfahren beteiligt. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
076 Regionalverband	12.05.2020 (Fristverlängerung bis 20.05.2020)	<p>„Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p> <p>Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“, überlagert mit „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
	beantragt/gewährt)	„Siedlungsbeschränkungsgebiet“, dargestellt. Im „Siedlungsbeschränkungsgebiet“ des Flughafens Frankfurt Main ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung aber unberührt.				
		<p>Aus artenschutzfachlicher Sicht wird der folgende Hinweis gegeben:</p> <p>In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden für den Stieglitz als planungsrelevante Brutvogelart im Rahmen des Bebauungsplanverfahren vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population entgegengewirkt werden kann. Diese kann nicht ausgeschlossen werden, da nach Aussage des Umweltamtes keine ausreichenden Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung zur Verfügung stehen.</p> <p>Die genaue Lage und Ausgestaltung der Maßnahme, welche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, ist derzeit nicht im Umweltbericht verzeichnet. Dies ist zu ergänzen und die vorgezogenen Maßnahmen sind über die textlichen Festsetzungen oder einen städtebaulichen Vertrag rechtlich zu sichern.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Eine Beschreibung der geplanten Lage und Ausgestaltung der artspezifischen Ausgleichsmaßnahmen für den Stieglitz wird mit dem Umweltamt abgestimmt und im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Da sich die Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs befindet, können hierzu keine Festsetzungen erfolgen. Zudem handelt es sich um keine CEF-Maßnahme und ist dementsprechend auch nicht als vorgezogene Maßnahme zu sichern.</p> <p>Die Maßnahme wird über eine Formulierung im Durchführungsvertrag geregelt und eine Durchführung der Maßnahme damit ausreichend rechtlich sichergestellt.</p> <p>Der Umweltbericht wird ergänzt.</p>			X
		<p>Aus verkehrlicher Sicht wird der folgende Hinweis vorgebracht:</p> <p>Die vorliegende Verkehrsuntersuchung baut auf der Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan Kaiserlei 2013 auf. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Verkehrsflusses im Straßennetz sind Ertüchtigungen der Lichtsignalanlagen im Zuge der Strahlenbergerstraße notwendig. Die Realisierung dieser Maßnahmen sollte zeitnah zur Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine zeitnahe Umsetzung der Ertüchtigungen der Lichtsignalanlagen im Zuge der Strahlenbergerstraße steht in direktem Zusammenhang mit dem Umbau des Goetherings einschließlich des Knotenumbaus Strahlenbergerstraße/ Goethering. Eine diesbezügliche Planungsmaßnahme ist seitens der Stadt Offenbach vorgesehen.</p>			
		Die vorgenannten Änderungen werden umgesetzt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
077 Polizeipräsidium Südosthessen	07.04.2020	„Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 29.08.2019 möchten wir gerne auf nachfolgende Punkte hinweisen:	<p>Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die Auswirkungen der Planung auf die Sicherheit</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Hinsichtlich der Beleuchtung von Wegen, Freiflächen, Tiefgaragen und Parkhäusern werden sich überschneidende Lichtkegel empfohlen, sodass keine dunklen Zwischenräume entstehen.</p> <p>Der Gesichtsausdruck und das Verhalten von Passanten sollten möglichst frühzeitig erkennbar sein.</p> <p>Bei Tiefgaragen und Parkhäusern empfiehlt es sich, auch auf eine gute Einsehbarkeit und Beleuchtung der Ein- und Ausfahrtsbereiche zu achten.</p> <p>Im Hinblick auf im Plangebiet vorgesehene öffentliche Einrichtungen, wie beispielsweise Spielplätze, Grünanlagen, sonstige Frei- und Aufenthaltsflächen, Kindertagesstätten, Außengastronomie u.ä. sollte darauf geachtet werden, dass insbesondere die Eingangs- und Aufenthaltsbereiche möglichst außerhalb des direkten Einwirkungsbereichs anfahrender Kraftfahrzeuge eingeplant werden. Ggf. sind für bestimmte Bereiche Maßnahmen des baulichen Zufahrtsschutzes sinnvoll.</p> <p>Für die geplante Kindertagesstätte wird zur Erhöhung der Zugangskontrolle empfohlen, den Publikumsverkehr möglichst auf einen Eingangsbereich zu begrenzen.</p> <p>Zur Vermeidung von Einbruchskriminalität kann neben der Ausstattung der Gebäude in gefährdeten Objektbereichen mit geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen insbesondere bei gewerblichen Objekten die Installation elektronischer Überwachungstechnik empfohlen werden. Hierbei sollte jedoch darauf geachtet werden, dass es sich um zertifizierte Anlagen handelt, die der polizeilichen Empfehlungspraxis entsprechen.</p> <p>Widerstandsgrade bei einbruchhemmenden Elementen und Grade/Klassen bei Einbruchmeldeanlagen sollten sich im Einzelfall an den jeweiligen Schutzzielen/Risiken orientieren</p> <p>Zur Prävention von Raub- und Ladendiebstahlskriminalität können bei Gewerbebetrieben weitere baulich-technische Maßnahmen sinnvoll sein.</p> <p>Für Türen, bei denen eine manuelle Verriegelung nicht gewährleistet werden</p>	<p>der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Einrichtung einer entsprechenden Beleuchtung der Freiflächen ist im VEP dargestellt.</p> <p>Die dargelegten kriminalpräventiven Aspekte sind nicht direkt im Bebauungsplan steuerbar.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zur weiteren Planung werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Gemäß VEP berücksichtigt die Planung die Anordnung der verschiedenen Frei- und Aufenthaltsflächen weitgehend außerhalb des direkten Einwirkungsbereiches von Kraftfahrzeugen.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>kann oder nicht zulässig ist, bietet sich ggf. eine Ausstattung mit selbstverriegelnden Antipanikschlössern an. Dies sollte jedoch nur mit Genehmigung der Brandschutz- sowie der Baubehörde erfolgen.</p> <p>Wir befürworten eine Durchmischung des Quartiers zur Förderung der sozialen Kontrolle.</p> <p>Diese Stellungnahme enthält zum Teil allgemeine, nicht abschließende Empfehlungen der Städtebaulichen Kriminalprävention. Für Beratungen/Auskünfte im Einzelfall stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Weitergehende Informationen sind auch unter www.polizei-beratung.de im Bereich Städtebauliche Kriminalprävention zu finden.</p> <p>Brandschutzrechtliche, bauaufsichtliche und ähnliche Bestimmungen/Vorschriften sowie Vorgaben des Denkmalschutzes wurden nicht berücksichtigt und sind mit den hierfür zuständigen Dienststellen abzustimmen.</p> <p>Wir bitten um Weitergabe an künftige Vorhabenträger/Bauherren.“</p>				
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
078 Regierungspräsidium Darmstadt	04.05.2020	<p>„Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Der Planbereich ist im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand ausgewiesen. Insoweit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Meine früheren Anregungen wurden überwiegend aufgegriffen. Der Einzelhandel ist auf die Versorgung des Gebietes beschränkt. Siedlungsbeschränkung und Fluglärmschutz wurden gewürdigt.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		<p>Hinsichtlich der Bauverbote bzw. Genehmigungsvorbehalte aus Sicht des Lärmschutzes/Fluglärmschutzes (§ 5 Abs. 1 FluLärmG) weise ich jedoch auf folgendes hin: Eine Stellungnahme ist mir bislang nur in der Form "bei wachsender Bevölkerung ist der Bedarf einer weiteren Kita absehbar" möglich. Die Stadt Offenbach wird nach telefonischer Auskunft noch mehr Informationen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan wird eine Kita planungsrechtlich ermöglicht und deren konkrete Umsetzung im Durchführungsvertrag entsprechend geregelt. Für die Zulässigkeit der Neuerrichtung einer Kindertagesstätte innerhalb der Tag-Schutzzone 2 ist gemäß § 5 Abs. 1 FluLärmG eine Ausnahmegenehmigung</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		zur Verfügung stellen, sobald diese Unterlagen auf Seiten der Stadt abgestimmt sind. Nach Auskunft der Stadt wurde eine entsprechende Formulierung in die Begründung aufgenommen werden. Daher behalte ich mir eine diesbezügliche weitere Stellungnahme vor.	<p>zu beantragen. Die Ausnahmegenehmigung kann zugelassen werden, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Der Kita-Entwicklungsplan der Stadt Offenbach stellt eine Kindertageseinrichtung mit ca. 100 Betreuungsplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Die Errichtung der Kindertagesstätte, als öffentliche Einrichtung zur Kinderbetreuung, dient der Versorgung der Bevölkerung und ist im öffentlichen Interesse dringend geboten. Die Stadt Offenbach beabsichtigt die Einrichtung als Eigenbetrieb zu betreiben.</p> <p>Ein entsprechender Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz vor Fluglärm wurde am 1.07.2020 beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht. Darin wurde aufgezeigt, dass ein dringender Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen besteht.</p> <p>Das Regierungspräsidium Darmstadt hat per Stellungnahme vom 13.07.2020 zum o.g. Antrag mitgeteilt, „dass für das Bauvorhaben Kita in der Strahlenberger Straße OST (Bebauungsplan 645) eine Befreiungslage objektiv gegeben ist und eine Ausnahmegenehmigung nach § 5 Abs. 1 S. 3 FluglärmG hinreichend absehbar ist. Im Rahmen der Prüfung des konkreten Bauantrags für das o.g. Vorhaben wird abschließend über die Erteilung einer Ausnahme nach § 5 Abs. 1 S. 3 FluglärmG entschieden.“ Die planungsrechtliche Ermöglichung einer Kindertagesstätte wird durch die positive Stellungnahme gestützt.</p> <p>Die Begründung Abschnitt I Punkt 5.5 Fluglärmgesetz / Lärmschutzbereichsverordnung wird um den aktuellen Sachstand zur Antragstellung sowie zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums ergänzt.</p>			X
		Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung: In Bezug auf das o. g. Bauleitplanverfahren verweise ich auf meine Stellungnahme vom 4. September 2019. <i>Stellungnahme vom 4. September 2019:</i>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz als untere Naturschutzbehörde wurde am Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>„Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Im Geltungsbereich des o.g. Bauleitplanverfahrens liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen. Bezüglich der weiteren zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. „</p>				
		<p>Seitens der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>In den mir vorgelegten Unterlagen fehlt die Anlage bzw. Auslage 1.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß Bestätigung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat III 31.2 (Zusammenstellung koordinierte Stellungnahme) sind dem Regierungspräsidium alle Unterlagen und Anlagen vollständig digital zugegangen.</p> <p>Gemäß Nachfrage bei der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt wurde bestätigt, dass die vorliegenden Unterlagen für die Stellungnahme ausreichend waren. (Bestätigung per Mail vom 12.05.2020 durch Dezernat 41.1 - Grundwasser, Bodenschutz Ost)</p>			
		<p>Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beantragung der Erlaubnisse nach Wasserrecht sowie deren Genehmigungen durch die Untere Wasserbehörde vom 18.07.2016, 12.05.2017 sowie 19.12.2017 sind erfolgt und werden zukünftig weiterhin mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p>			
		<p>Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Versorgungssicherheit hinsichtlich des Trinkwassers wurde mit der Stellungnahme der ZWO vom 14.10.2019 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung bestätigt.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist durch die Bevorratung im Sprinklertank gesichert und auch bereits mit allen Beteiligten abgestimmt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan I Punkt 10.1 Trinkwasser wird die Sicherstellung der Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser über das</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			Leitungsnetz der Stadtwerke Offenbach in den öffentlichen Erschließungsflächen bereits dargelegt.			
		Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		<p>Bodenschutz Ost</p> <p><i>Nachsorgender Bodenschutz/ Verdachtsflächen</i></p> <p>Für den Bereich des Plangebiets sind in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie mehrere Altflächen verzeichnet. Demnach fanden auf dem Gelände zahlreiche umweltrelevante industrielle Nutzungen statt. Flächendeckend wurden Auffüllungen erkundet, die zum Teil schadstoffbelastet sind, wie aus einem geotechnischen Gutachten der Prof. Quick und Kollegen vom 12.08.2015 hervorgeht. Demnach ist auf der gesamten Fläche mit schadstoffbelasteten, anthropogenen Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 2,0 und 4,7 Meter zu rechnen. Zum Plangebiet gibt es mehrere Altlastenvorgänge bei der o. g. Bodenschutzbehörde. Der östliche Teil der im Bauantrag aufgeführten Fläche, das ehem. Flurstück 314/6 sowie der östlich angrenzende Goethering, Flurstück 359/1, ist Teil eines Altstandorts, auf dem früher eine Maschinenfabrik und Gießerei ansässig (u. a. Fa. Collet & Engelhard) war. Diese ist in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie als Altfläche mit der Nummer 413.000.000-000.043 verzeichnet. Im Bereich dieser Flurstücke wurde eine großflächige Boden- und Grundwasserverunreinigung durch Mineralöl festgestellt, die während der aktuellen Baumaßnahme detailliert untersucht wurde. Die Ergebnisse wurden zusammen mit einer Gefährdungsabschätzung dokumentiert. Die Verunreinigungen reichen bis in den östlich angrenzenden Goethering und betreffen im Wesentlichen die gesättigte Bodenzone (Grundwasserbereich und Grundwasserwechselzone). Die Hauptschadstoffe bestehen aus MKW und PAK. Mit Bescheid vom 16.03.2020 (Az. IV/F 41.1100i-1694) wurde bezüglich der o. g. großflächigen Boden- und Grundwasserverunreinigung das im Auftrag des Bauherrn, der Artists Living Frankfurt Dev GmbH & Co. KG, vorgelegte Sanierungskonzept (Prof. Quick und Kollegen vom</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Altlastenstandorte sind bekannt. Der Vorhabenträger hat eine Gefährdungsabschätzung und ein Sanierungskonzept erstellen lassen. Für das Sanierungskonzept liegt der Sanierungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.03.2020 vor.</p> <p>Die Lage der Verunreinigung ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.</p> <p>Die Umsetzung der beschiedenen Maßnahmen (Sanierungsbescheid vom 16.03.2020) im weiteren Bauablauf wird bestätigt.</p> <p>In der Die Begründung Abschnitt I Punkt 13 Bodenschutz sowie im Umweltbericht werden die aktuellen Informationen bzw. Sachstände ergänzt / nachgeführt.</p>			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		07.11.2019 und Ergänzung vom 28.11.2019) bodenschutzrechtlich beschieden. Die Umsetzung der dortigen Regelungen sowie dermeiner Zustimmung zum Weiterbau (Bescheid vom 17.01.2020; Az. w. o.) sind Voraussetzungen für die weitere Bebauung. Bei Einhaltung der dort getroffenen Regelungen bestehen hinsichtlich des Bodenschutzes keine Bedenken gegen den B-Plan westlich des Goetherings.				
		Der von der Verunreinigung betroffene Teil im Bereich des Goetherings (Flurstück 359/1) ist von der Stadt Offenbach als Eigentümerin wie bereits abgestimmt noch im Detail zu untersuchen. Ein Untersuchungskonzept liegt hierzu noch nicht vor. Ggf. sind hier über die bereits beschiedenen Maßnahmen hinaus weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die ungefähre Lage der Kontamination ist im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet. Eine textliche Festsetzung mit Hinweis auf den bestehenden Sanierungsbescheid ist bislang nicht erfolgt. Ein Hinweis auf die notwendige Umsetzung der Regelungen in den beiden bodenschutzrechtlichen Bescheiden vom 17.01.2020 und 16.03.2020 wird dringend empfohlen.	Das Untersuchungskonzept für die Kontaminationsfläche im Goethering wurde durch das Umweltamt in Auftrag gegeben. Das Ergebnis wird dem RP zur Abstimmung vorgelegt und gemäß anschließendem Sanierungsbescheid von der Stadt Offenbach in eigener Verantwortung umgesetzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung sowie der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden um die Information, dass ein Sanierungsbescheid vom Regierungspräsidium vom 16.03.2020 vorliegt, ergänzt. Ebenso wird unter IV Hinweise und Empfehlungen in Nr. 3 Bodenverunreinigungen zusätzlich hierauf hingewiesen. Die zusätzliche Aufnahme einer planungsrechtlichen Festsetzung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, da die erforderlichen Sanierungen in eigenständigen Verfahren betrieben und beschieden werden und somit hinreichende Verbindlichkeit sichern.		X	X
		Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. In Anbetracht der zahlreichen umweltrelevanten industriellen Nutzungen sowie einer vorhandenen ggf. schadstoffbelasteten Auffüllung wird der Bauherrschaft empfohlen, einen Gutachter mit einer Einzelfallrecherche zum Grundstück zu beauftragen, d.h. alle Informationen zum Grundstück zusammenzustellen und auszuwerten. Werden dabei Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetzes (HAItBodSchG) der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vor-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender, allgemeiner Hinweis ist bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen Punkt IV 3 Bodenverunreinigungen. Es wurden Bodenuntersuchungen, eine Gefährdungsabschätzung und ein Sanierungskonzept erstellt und beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht. Die Sanierungsbescheide durch das Regierungspräsidium Darmstadt liegen vor. Ein Gutachter ist für die sämtliche, den Boden betreffende Prüfungen/Beprobungen beauftragt und übernimmt das Monitoring für jegliche Tiefbauarbeiten.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		gehen abzustimmen. 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>Für Grundwasserhaltungen ist die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Offenbach - Untere Wasserbehörde - zu beantragen. Der Antrag ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. 41.1 parallel zwecks Beteiligung aufgrund der vorhandenen Grundwasserverunreinigung vorzulegen. Im Rahmen der Grundwasserhaltung ist eine Überwachung vorzusehen und über eine ggf. erforderliche Wasseraufbereitung zu entscheiden. Weitere Grundwasseruntersuchungen bleiben vorbehalten. Bei einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Schadstoffmobilisierung zu vermeiden.</p> <p>Ebenso darf dadurch eine bestehende Grundwasserverunreinigung bzw. eine evtl. Grundwassersanierung nicht nachteilig beeinflusst werden. Dies ist vorab zu prüfen. Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung usw.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753). Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beantragung der Erlaubnisse nach Wasserrecht ist erfolgt und wird zukünftig weiterhin mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.</p>			
		<p><i>Vorsorgender Bodenschutz und Kompensation</i></p> <p>Aufgrund der vorgelegten Unterlagen („Begründung mit Umweltbericht“) ist</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		erkennbar, dass der überplante städtische Bereich bereits weitgehend versiegelt und bebaut ist. Der vorsorgende Bodenschutz und ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen können im Wesentlichen nur für bisher unbebaute oder nur eingeschränkt bebaute Grundstücke zum Tragen kommen.				
		Für diese ist noch folgendes zu beachten: <u>Vorsorgender Bodenschutz</u> : In der Umweltprüfung ist das Schutzgut Boden anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG). Daneben sind Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen. Bei der Bearbeitung soll die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ verwendet werden, die detaillierte Informationen und Prüfkataloge enthält.	Der Hinweis wurde bereits mit Stellungnahme vom 4.09.2019 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zur Kenntnis genommen: „Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Bodenschutzgesetz genannten Belange sind im Umweltbericht in angemessener Weise berücksichtigt und orientieren sich an der Arbeitshilfe. Die vom HLNUG über das Geoportal öffentlich bereit gestellten Informationen (u.a. Bodenviewer) sind in den Umweltbericht eingeflossen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.,“			
		<u>Kompensation</u> : Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland- Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 -Gz.: III 8 - 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Home-	Der Hinweis wurde bereits mit Stellungnahme vom 4.09.2019 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zur Kenntnis genommen: „Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet liegen lediglich sehr stark anthropogen veränderte und seit Jahrzehnten genutzte und überbaute Böden vor. Es sind keinerlei natürliche Böden vorhanden. Entsprechend stellt der Bodenviewer des HLNUG für den Geltungsbereich nur Weißflächen dar. Vor diesem Hintergrund kann die empfohlene Bewertungsmethode nicht angewandt werden. Unabhängig davon wird im Umweltbericht eine differenzierte und schutzgutbezogene Bewertung unter Heranziehung der wertgebenden Bodenfunktionen durchgeführt, was aufgrund der langjährigen anthropogenen Nutzungsvorgeschichte des Geltungsbereichs als ausreichend bewertet wird. 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 – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		page des HMUKLV herunterladen (https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung).				
		<u>Oberflächengewässer</u> Aus Sicht des Dezernates 41.2. besteht gegen den Bebauungsplan „B645 Strahlenberger Straße Ost“ der Stadt Offenbach keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		<u>Abwasser, Gewässergüte</u> Keine Bedenken aus der Sicht des Dezernates 41.3.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		<u>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)</u> Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zum Lärm: Meine Stellungnahme vom 4. September 2019 ist weiterhin gültig und wird wie folgt ergänzt: In den Berichten zum Schallimmissionsschutz - Stand 03.09 2019, Bericht Nr. BP015 vom 03.09.2019; BP025 vom 02.09.2019; BP035 vom 02.09.2019; BP009 vom 07.02.2020 der Drees & Sommer Advanced Building Technologies GmbH wurde der Nachweis des Schallimmissionsschutzes zum Schutz der Nachbarschaft nach TA Lärm geführt. Die darin beschriebenen Randbedingungen sind gleichzeitig Vorgaben, die im späteren Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen, sicherzustellen und nachzuweisen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Immissionsschutznachweise sind Bestandteile des Baugenehmigungsverfahrens.			
		„Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes verfolgt den Zweck, das Gelände östlich des Kaiserleikreisels (ehemals die Kraftwerk Union AG) neu zu ordnen. Das Gelände soll zu einem gemischt genutzten Quartier aus Wohnen und Gewerbe entwickelt werden, dabei sollen die beiden bestehenden Bürotürme zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden. Den Unterlagen war die schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan Nr. 645 Strahlenberger Straße Ost, Stadt Offenbach“ vom 01.04.2019 der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht-Nr.:15-2592/5 beigelegt. In der vorliegenden Untersuchung wurden die wechselseitigen Einwirkungen des Verkehrslärms (Straße und Schiene) als auch die Einwirkung des Fluglärms	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die zusammenfassende Wiedergabe der Inhalte der schalltechnischen Untersuchung werden zur Kenntnis genommen. Neue Aspekte werden nicht eingebracht. Eine besondere Berücksichtigung dieser Stellungnahme im Rahmen der Abwägung ist daher nicht erforderlich. (Bestätigung des Schall-Gutachters Büro Dr. Gruschka)			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>auf das Plangebiet und die Nachbarschaft, sowie die Einwirkungen von Gewerbelärm auf das Plangebiet als auch auf die Nachbarschaft untersucht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beurteilung der Fluglärmimmissionen nicht in die Zuständigkeit meines Dezernates fällt. Es wird deshalb im Rahmen dieser Stellungnahme nur Bezug genommen auf die Verkehrslärmimmissionen von Straße und Schiene und die Gewerbelärmimmissionen.</p> <p>Das Plangebiet soll überwiegend als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden, lediglich im westlichen Randbereich als Kerngebiet (MK). Im vorliegenden Fall wird ausgeführt, dass hinsichtlich des Gewerbelärms keine Immissionskonflikte zu erwarten sind, da die Gebiete (GE-MK-MI-WA) entsprechend dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG abgestuft nebeneinander angeordnet sind. Eine genaue Untersuchung fand demzufolge nicht statt. Ausschlaggebend für die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist eindeutig der Verkehrslärm durch die allseits um das Plangebiet liegenden Straßenzüge sowie die Autobahn BAB 661 in 100 m und zwei Bahntrassen in mehr als 300 m Entfernung. Aufgrund der Beurteilung in Kapitel 6.1.1 zum Straßen- und Schienenverkehr ist im Worst-Case Fall mit hohen Überschreitungen im Plangebiet zu rechnen, im Tagzeitraum um 8 bis 14 dB(A) und im Nachtzeitraum um 11 bis 15 dB(A). Aus diesem Grund sind Lärmschutzmaßnahmen geboten, die in Kapitel 6.2 diskutiert werden. Als umsetzbare Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Verkehrslärmimmissionen werden vorgeschlagen: die Baugebietsausweisung (abgestufte Ausweisung MI im Osten und MK im Westen), Gebäuderiegelbebauung zur Schaffung lärmgeschützter Bereiche, Anordnung Wohnnutzung an den lärmabgewandten Seiten, Schallschutz an Gebäuden durch Sekundärfassaden (Prallscheiben), geschlossene Balkone (Wintergarten) sowie eine geeignete Bauschalldämmung und schalldämmende Lüftungseinrichtungen (ggf. als zentrale Lüftungsanlage) als passive Schallschutzmaßnahmen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen sowie die ermittelten Lärmpegelbereiche wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die Gebäuderiegelbebauung wird insoweit empfohlen, indem die Baureihenfolge die schützende Außenriegelfront zuerst vorsieht. In den späteren Baugenehmigungsverfahren ist der ausreichende Schallschutz im Ein-</p>				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		zelen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung entsprechend nachzuweisen."				
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		<p>Bergaufsicht</p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 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 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.</p> <p>Aktuelle Betriebe/ Konzessionen: Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine auf Erdwärme verliehene Bewilligung mit dem unter Bergaufsicht stehenden Betrieb „Quartier Kaiserlei Offenbach“. Beide stehen im Eigentum der Artists Living Frankfurt Com GmbH & Co. KG. Da diese Firma auch eine Initiatorin des Bebauungsplans ist, wird meinerseits davon ausgegangen, dass die Erdwärmegewinnung mit der mehrfach in Begründung und Umweltbericht genannten Geothermieanlage und die Bebauungsplanung beeinträchtigungsfrei aufeinander abgestimmt werden. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge kein weiterer Bergbau umgegangen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung							
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen			
				P	T	B	
		<p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Raumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gaus/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragten Fachfirma erhalten. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage in einem Bombenabwurfgebiet ist bekannt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter IV Hinweise Punkt 4 Kampfmittel ein Hinweis auf die Kampfmittelsituation und das Vorgehen in Bezug auf Kampfmittel dargestellt der im weiteren Bauablauf zu berücksichtigen ist:</p> <p><i>„Das Plangebiet befindet sich in einem bekannten Abwurfgebiet von Sprengbomben der USAFF. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt bittet bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Der Kampfmittelräumdienst bittet zudem nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei. Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes bezogen werden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de“</i></p> <p>Der Hinweis wird an die, in der Stellungnahme angegebene, Tiefe von mind. 5 m angepasst.</p> <p>Die neuen, zusätzlichen Informationen werden im Umweltbericht nachgeführt/ergänzt. Im Rahmen der bisherigen Bodenarbeiten (Bagger- und Bohrarbeiten) im Plangebiet sind bereits entsprechende Boden- und Kampfmitteluntersuchungen erfolgt.</p>			X	X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst). Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan (<i>nicht abgebildet</i>) rot gekennzeichnet. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann. Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt.</p> <p>Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen. Die Kosten für die Kampfmittel Räumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen (<i>nicht abgebildet</i>). Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den</p>				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelraumdienst weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>				
		Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht grundsätzlich erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		<p><i>Anlagen zur Stellungnahme:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen - Luftbildauswertung, Messpunkte/ Kampfmitteluntersuchung - Bauaushubüberwachung und Baubegleitende Kampfmittelräumung <p><i>Theorie und Wirklichkeit, Verantwortlichkeiten</i></p>	Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.			
<p>Die vorgenannten Änderungen werden umgesetzt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>						
080 Ampirion GmbH	25.03.2020	<p>„Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zuständigen Unternehmen weiterer Versorgungsleitungen wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt.</p>			
<p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>						
	28.04.2020	„Im angegebenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Höchstspannungsleitungen.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
090 Zweckverband Wasserversorgung		den sich Leitungen der Wasserversorgung des ZWO. Die Lage der Leitungen, wurde im Übersichtsplan (<i>nicht abgebildet</i>) farblich blau markiert und die notwendigen vorsorglichen Leistungen nachfolgend beschrieben.	Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.			
		Unterhalb des geplante Bauteils E (westlich nur angedeutet im Plan) (<i>nicht abgebildet</i>) befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung des ZWO. Ein Überbauen von Trinkwasserversorgungsleitung ist grundsätzlich nicht zulässig. Hier muss der Verursacher auf eigene Kosten, die Leitungen in eine öffentliche Straßenfläche umverlegen und an den Altbestand anbinden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den entsprechenden Eigentümer zur Beachtung in der weiteren Erschließungs- und Ausbauplanung weitergegeben.			
		Bäume und Bauten: Für den gesamten Bebauungsplan gilt: Der lichte Abstand von bestehenden Trinkwasserleitungen zu Bauten, Fundamenten oder Bäumen ist so groß zu wählen, dass eine Schutzstreifenbreite nach DVGW Regelwerk W 400 -1 gewährleistet ist. Die Trinkwasserleitung liegt hierbei mittig im Schutzstreifen. Bei geringerem Abstand sind besondere Maßnahmen erforderlich. Diese sind mit dem ZWO vor Baubeginn abzustimmen. Der lichte und lotrechte parallele Abstand von Einbauten mit Fundament (z. B. Hochbord des Gehweges) muss mindestens 0,40 m von der Wasserleitung zum Fundament betragen. Sollten aufgrund von geplanten Baumstandorten bestehende Netzleitungsverlegungen notwendig sein, sind diese auf Kosten des Verursachers in die Straßenverkehrsflächen zu legen bzw. anzubinden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alle bekannten Bestandsleitungen wurden in der Planung gemäß VEP vom Vorhabenträger berücksichtigt.			
		Grundsätzliche Hinweise Für die detaillierte Planung der Umgestaltung der Straßenoberflächen und des Straßenuntergrundes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sind im Bezug der dort vorhandenen Trinkwasserleitungen grundsätzlich die Forderungen der jeweils gültigen - Technischen Regeln des DVGW - Regelwerks und die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>- Trinkwassersatzung für das Versorgungsgebiet der Stadt Offenbach am Main zu beachten und zugrunde zu legen.</p>				
		<p><u>Inbesondere ist zu beachten:</u> Bei Einsatz von Bohrpfählen oder Spundwänden ist der lichte und lotrechte parallele Abstand bis zur Wasserleitung mit mindestens 4 m einzuhalten. Zusätzlich fordert der ZWO, um eine Beschädigung der Leitung durch mögliche Erschütterungen durch Eindrehen oder Einschlagen der Elemente Bohrpfähle/Spundwände auszuschließen, ein Baugrundgutachten, welches die Ausstrahlung der Erschütterungslinie im Erdreich darstellt und dokumentiert, dass eine Beschädigung der Trinkwasserleitung ausgeschlossen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>			
		<p><u>Abstände zu Leitungen im Baubereich befindlichen Trinkwasserversorgungsanlagen:</u> 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 gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400 und der DIN 19630 nicht zu unterschreiten. Es sind dann in Abstimmung mit dem ZWO ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz der Versorgungseinrichtung zu treffen. Sollte die genaue Lage der Leitungstrassen auf Grund fehlender Maßangaben in den übergebenen Plänen nicht 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 Umliegungen vom Bauherrn zu übernehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>			
		<p><u>Löschwasserversorgung:</u></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		Für den Brandschutz ist der Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan der Stadt Offenbach zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Löschwasserversorgung ist durch die Bevorratung im Sprinklertank gesichert und auch bereits mit allen Beteiligten abgestimmt.			
		<u>Erschließungsmaßnahmen durch Dritte:</u> Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BGB (Erschließungsmaßnahmen durch Dritte), sind für notwendige innere Erschließungen gesonderte Vereinbarungen mit dem ZWO abzuschließen. Dieser Hinweis ist im Bebauungsplan aufzunehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Hierzu werden Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.			
		<u>Versorgungssicherheit:</u> Auf Grundlage der von der Stadt Offenbach auf der Webseite „Öffentliche Auslegung „zur Verfügung gestellten Planunterlagen und Berichte, wurde die Versorgungssicherheit für das neue Bebauungsgebiet auf Basis des vorhandenen Trinkwasserleitungsnetzmodells geprüft. Der errechnete Ansatz mit einem Spitzenbedarf von 74 m³/h ergab das Ergebnis, dass die Versorgungssicherheit gewährleistet ist. Der ZWO kann jedoch keine Garantie dafür abgeben, dass die daraus errechnete Jahresmenge (ca. 122.000 m³/a) tatsächlich zur Verfügung steht. Die Gesamtbilanz der möglichen entnehmbaren Wassermengen im Leitungsnetz der Stadt Offenbach hängt ganz wesentlich vom jahreszeitlich bedingten Gesamtbedarf aller am Leitungsnetz angeschlossenen Verbraucher ab. So gesehen empfiehlt es sich für die von Ihnen geplante Maßnahme auch eigene Vorkehrungen zur Absicherung des Wasserbedarfs zu treffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Für alle Sicherheitseinrichtungen wurden Vorkehrungen getroffen, dass der notwendige Wasserbedarf gedeckt ist, da diese in der Jahresmenge bereits berücksichtigt sind, wird der max. errechnete Wert nicht erreicht.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 013 Deutscher Wetterdienst
- 015 Avacon

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

- 022 Gas-Union GmbH
- 024 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
- 028 Hessen-Forst Forstamt Langen
- 029 IHK Frankfurt
- 036 Landessportbund Hessen
- 073 NRM Netzdienste Rhein-Main
- 079 Rhein-Main Verkehrsverbund
- 084 Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
- 089 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- 092 TenneT

Ohne Rücklauf:

- 001 Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- 003 Agentur für Arbeit Offenbach
- 004 Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dezernat Bau- und Kunstwesen
- 005 Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen E. V.
- 006 Bund für Umwelt und Naturschutz, Deutschland LV Hessen E. V.
- 007 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
- 010 Deutsche Flugsicherung GmbH
- 011 Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen e.V. – Verteilerstelle
- 012 Deutsche Post realestate germany GmbH, NL Frankfurt
- 014 Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband und Ortsvereinigung
- 017 Eisenbahn Bundesamt
- 018 Energieversorgung Offenbach AG
- 019 Finanzamt Offenbach-Stadt
- 021 Freireligiöse Gemeinde Offenbach
- 025 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Arbeitskreise Stadt und Kreis Offenbach – Klaus Fiedler
- 026 Hessischer Rundfunk
- 027 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
- 031 Kreisausschuss des Kreises Offenbach
- 032 Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach
- 033 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- 035 Landesjagdverband Hessen E.V.
- 072 NABU Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen E.V.
- 074 Offenbacher Verkehrsbetriebe (OVB)
- 081 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen E.V.
- 082 Staatliches Schulamt für die Stadt Offenbach am Main
- 083 Staatliche Technische Überwachung Hessen (TÜH)
- 085 Deutsche Telekom Technik
- 086 Verband Hessischer Fischer e.V.

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

- 087 Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Rhein-Main
- 088 Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg
- 095 Nahverkehr in Offenbach GmbH (NIO)
- 096 Hessisches Landeskriminalamt
- 097 Karree Offenbach, Roland Nowak
- 098 ENO Energienetze, Offenbach GmbH

NACHBARGEMEINDEN

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 039 Magistrat der Stadt Heusenstamm
- 042 Magistrat der Stadt Neu-Isenburg
- 043 Magistrat der Stadt Obertshausen

Ohne Rücklauf:

- 037 Magistrat der Stadt Dreieich
- 038 Magistrat der Stadt Frankfurt, Dez. IV/ Stadtplanungsamt
- 040 Magistrat der Stadt Maintal
- 041 Magistrat der Stadt Mühlheim

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

STÄDTISCHE ÄMTER

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
053 Magistrat der Stadt Ofenbach – Bauaufsichtsamt	16.04.2020	„Bezüglich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 645 und Ihrem Schreiben vom 16.03.2020 nehmen wir wie folgt Stellung:				
		Abstandsflächen: Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 06.06.2019 sowie 12.09.2019.				
		Stellungnahme aus interner Ämterbeteiligung im Vorfeld der Frühzeitigen Beteiligung vom 06.06. 2019: „Abstandsflächen: Die genehmigten Abstandsflächenverstöße werden, insbesondere durch BT G 2, weiterhin verschärft. Laut Nr. 5 der textlichen Festsetzungen sowie den geplanten Baufenstern sollen weitere Unterschreitungen zugelassen werden. Es wird zwar darauf hingewiesen, dass durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die öffentliche Sicherheit und Ordnung und die gegenseitige Rücksichtnahme gewährleistet sein müssen, wir sind aber der Meinung, dass in den Räumen/Bereichen, in welchen die Belichtungssituation gemäß DIN 5034 nicht ausreichend ist, ausschließlich Gewerbenutzung und nicht Wohnnutzung zugelassen werden darf.“				
		Stellungnahme Frühzeitiger Beteiligung vom 12.09.2019: „Abstandsflächen: Entsprechend der Stellungnahme von Frau Fischer vom 06.06.2019 werden die genehmigten Abstandsflächenverstöße, insbesondere bei BT G 2, weiterhin verschärft. Laut Nr. 1 5 der textlichen Festsetzungen sowie den geplanten Baufenstern sollen weitere Unterschreitungen zugelassen werden. Es wird	Der Stellungnahme wurde bereits teilweise im Bebauungsplan-Entwurf zur Offenlage gefolgt. Die Tageslichtstudie wurde um die Prüfung der Erdgeschoss-Wohnung ergänzt sowie aktualisiert. Die Tageslichtstudie kommt zu dem Ergebnis, dass eine ausreichende Belichtung gemäß DIN 5034-1 bei Einhaltung ermittelter Mindestwerte hinsichtlich des Reflexionsgrades der Farbe der geschlossenen			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>darauf hingewiesen, dass durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die öffentliche Sicherheit und Ordnung und die gegenseitige Rücksichtnahme gewährleistet sein müssen. In der beigefügten Tageslichtstudie von Peutz Consult vom 11.04.2017 wird die notwendige Ausleuchtung der im 1. Obergeschoss untersuchten Wohnräume nur durch eine Erhöhung der Reflexionsgrade der Beläge erreicht. Dies ist dauerhaft nicht sicherzustellen. Ebenso sind die Wohnräume im Erdgeschoss nicht betrachtet worden. Wir sind daher weiterhin der Meinung, dass in den Räumen/Bereichen, in welchen die Belichtungssituation gemäß DIN 5034 nicht ausreichend ist, ausschließlich Gewerbenutzung und nicht Wohnnutzung zugelassen werden darf.</p>	<p>Balkonflächen sowie Balkonböden/Terrassenböden und des Licht-Transmissionsgrades an Fensterverglasungen gesichert ist.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden um Maßnahmen zur Sicherstellung der ausreichenden Belichtung gemäß DIN 5034 – 1 für das betreffende Plangebiet MI G2 ergänzt: Festsetzung der Zulässigkeit der Wohnnutzung durch Einhaltung von Mindestwerten des Reflexionsgrades (Farbe geschlossenen Balkonflächen + Balkonböden/Terrassenböden) und des Licht-Transmissionsgrades (Fensterverglasungen).</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme wurden die die textlichen Festsetzungen, Punkt I 5 sowie die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Die Tageslicht-Studien wurden um die Untersuchung der EG-Wohnung BT G1 (MI G2) ergänzt sowie aktualisiert.</p> <p>Deshalb werden keine Änderungen notwendig.</p> <p>Per Mail vom 23.06.2020 liegt die Bestätigung der Bauaufsicht vor, dass mit Prüfung der aktuellen Unterlagen keine bauordnungsrechtlichen Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen.</p>			
		<p>Der unter Punkt I 7.2 als Nebenanlage zugelassene Kiosk wird unter I 5.1 Abstandsflächen und im beigefügten Abstandsflächenplan nicht behandelt. Die Überdeckung der Abstandsflächen ist im Bebauungsplan zu regeln.“</p>	<p>Der Stellungnahme wurde bereits im Bebauungsplan-Entwurf zur Offenlage gefolgt.</p> <p>Der Kiosk wurde durch zeichnerische Festsetzung eines Baufensters mittels Baugrenzen sowie textliche Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung gesichert.</p> <p>Der die Abstandsflächenüberlagerung betreffende Fassadenteil wurde mit einer Signatur zur Sicherung der abweichenden Abstandsfläche festgesetzt.</p> <p>Der Kiosk wurde in den VEP-Plänen ergänzt.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme wurden die textlichen Festsetzungen, Punkt 1 Art der Nutzung, Punkt 2 Maß der Nutzung die zeichnerischen Festsetzungen</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			sowie die Begründung, Punkt 17.1.1 Mischgebiet zum Bebauungsplan ergänzt. Deshalb werden keine Änderungen notwendig.			
		Hinweisschilder und Werbeanlagen: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.09.2019.“				
		Stellungnahme vom 12.09.2019: „Hinweisschilder und Werbeanlagen: Die Regelungen zu Punkt II 5.5 sind nicht eindeutig. Der Begriff der maximalen Ansichtsfläche ist u. E. zu präzisieren. Bei Werbeanlagen ist in der Werbefläche der Rahmen inkludiert. Ist dies bei den hier festgesetzten 5 m2 ebenfalls so vorgesehen? Ist die Ansichtsfläche nur einseitig oder beidseitig mit 5 m2 zugelassen.“	Der Stellungnahme wurde bereits im Bebauungsplan-Entwurf zur Offenlage gefolgt. Die Festsetzungen zu Hinweisschildern und Werbeanlagen im Entwurf des B-Plans für die Offenlage wurden entsprechend der Stellungnahme auf Basis eines, für das Vorhaben erstellten Werbeanlagenkonzepts, konkretisiert und präzisiert. Eine Festsetzung der Ansichtsfläche ist in den Textlichen Festsetzungen Stand B-Plan-Entwurf zur Offenlage nicht mehr enthalten. Die Hinweisschilder werden gemäß Werbeanlagenkonzept als Typen mit Verweis auf das Konzept festgesetzt und definiert. Deshalb werden keine Änderungen notwendig. Das Werbeanlagenkonzept enthält Abbildungen mit Aussagen zur Ansichtsfläche der einzelnen Typen. Die Werbeanlagen Typ 4 und 5 sind zweiseitig vorgesehen, da eine beidseitige Lesbarkeit aufgrund der Funktion der Ausschilderung Zuwegung/ Zufahrt TG erforderlich ist. Das Werbeanlagenkonzept wird dahingehend ergänzt. Die Begründung, Punkt 22.5 Hinweisschilder und Werbeanlagen wird hinsichtlich der ein- sowie beidseitig vorgesehenen Ansichtsflächen ergänzt. Per Mail vom 23.06.2020 liegt die Bestätigung der Bauaufsicht vor, dass mit Prüfung der aktuellen Unterlagen keine bauordnungsrechtlichen Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen.			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
<p>Die vorgenannten Änderungen werden umgesetzt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>						
057 Magistrat der Stadt Ofenbach - Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz V/33	08.05.2020	<p>Zu dem oben näher bezeichneten Vorgang nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p><u>Textliche Festsetzung:</u></p> <p>9.7.</p> <p>Die Anforderungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung wurden im Gegensatz zum Stand der Unterlagen bei der frühzeitigen Beteiligung ohne Benennung von Gründen verschlechtert. Die maximale Farbtemperatur sollte unbedingt bei maximal 3000 Kelvin belassen werden, da viele wissenschaftliche Untersuchungen gezeigt haben, dass bei einer höheren Farbtemperatur der negative Einfluss auf die Insekten deutlich zunimmt. Zudem sollten Leuchten mit einem geringen Spektralbereich und einem geringen Anteil des Blauanteils (< 500 nm) im weißen Licht verwendet werden. Die Blauanteile in der Beleuchtung sind für Wellenlängen unter 500 Nanometern auf max. 15% (entsprechend einer Farbtemperatur von max. 3.000 K) zu begrenzen (gemäß den Vorgaben des Sternenparks Rhön). Die Schutzklasse sollte bei IP 43 belassen werden, um einen ausreichenden Schutz gegen das Eindringen von kleinen Fremdkörpern zu bieten.</p> <p>Es ist eine möglichst niedrige Anbringung der Lichtquelle zu bevorzugen, so dass großräumige Anlockeffekte verringert werden. Bei einer Halbierung der Aufstellhöhe kommt es zu einer Reduzierung der Anlockwirkung von Insekten um 50 bis 100 %.</p> <p>Wir empfehlen daher dringlichst die Änderungen zur Farbtemperatur, Wellenlänge und Mindestschutzart wieder rückgängig zu machen und die unten genannten Werte als Vorgaben in den B-Plan aufzunehmen.</p> <p><i>Es sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur, geringer Anteil (max. 15%) von Wel-</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung wurde die Festsetzung zunächst um die im Verfahrensschritt seitens des UA getätigten Hinweise ergänzt. In Bezug auf die maximal zulässige Farbtemperatur sollte dabei kein Heraufsetzen der zulässigen Obergrenze auf max. 3.300 K erfolgen. Insofern ist hier lediglich ein Schreibfehler passiert, die Obergrenze soll bei max. 3.000 K belassen werden, da warmweißes Licht bis zu dieser Grenze für Insekten noch als weitgehend unschädlich angesehen wird.</p> <p>Gemäß den Empfehlungen des Sternenparks Rhön für öffentliche Bereiche, entspricht weißes Licht mit 15 % Blauanteilen (=Wellenlänge unter 500 nm) einer Farbtemperatur von max. 3.000 K. Die Formulierung „geringer Anteil (max. 15 % von Wellenlängen unter 500 nm)“ stellt daher eine Dopplung dar und wird aus diesem Grund nicht ergänzt.</p> <p>Bzgl. der festgesetzten Schutzart IP 53 ist anzumerken, dass dieser nunmehr einem gegenüber dem IP 43 höheren Schutzgrad entspricht. Die erste Kennziffer definiert den Schutz gegen Fremdkörper, hierbei ist bei einem Wert von 4 ein Schutz gegen feste Fremdkörper mit Durchmesser ≥ 1,0 mm und bei 5 ein Schutz gegen Staub in schädigender Menge gegeben. Dadurch wird sogar in größerem Maße vermieden, dass Insekten in die Leuchte gelangen und dort an der heißen Lampe verbrennen oder eingesperrt verhungern. Damit wird der Empfehlung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI) Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen vom 08.10.2012 entsprochen.</p> <p>In der Begründung zur Festsetzung wird der Absatz zur Empfehlung, Lichtquellen möglichst niedrig anzubringen, ergänzt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nur bzgl. der Berichtigung des Schreibfehlers erforderlich. Dies wurde mit dem Umweltamt abgestimmt und mit dessen Rückmeldung vom 19.06.2020 bestätigt.</p>	X	X	

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p><i>lenlängen unter 500 nm und in Form einer geschlossenen Konstruktion) sowie mit Mindestschutzart IP 43 zu verwenden.</i></p> <p>Begründung:</p> <p>Insekten orientieren sich an kurzwelligem Licht in einem Bereich von 340 bis 440 nm. Das vom Menschen sichtbare Spektrum erreicht dagegen erst bei 500 bis 600 nm das Optimum. Künstliches Außenlicht für Menschen sollte deshalb seine Hauptintensität oberhalb von 500 nm haben, dann wird es für Insekten weitgehend ungefährlich. Die Berücksichtigung des Schutzes von Insekten bei der Außenbeleuchtung muss daher keine Einschränkung für den Menschen bedeuten (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW 2007).</p>				
		<p>13.3.</p> <p>Die Pflanzbindungsbereiche PB VG 1 bis 6 sind als Vorgartenzone zu begrünen und somit auch wie ursprünglich vorgesehen zu min. 70 % zu begrünen. Die starke Reduzierung der Begrünungsfläche z.T. auf 30 % ist nicht nachvollziehbar oder schlüssig begründet. Eine so geringe Begrünung widerspricht der Funktion dieser Flächen als Pflanzflächen und Vorgartenzonen.</p> <p>Wir sprechen uns deutlich dafür aus, die bei der frühzeitigen Beteiligung festgelegte Begrünung dieser Flächen von 70 % beizubehalten. Schließlich ist ein festgelegtes Ziel des B-Plans (siehe Begründung inkl. Umweltbericht) eine Zunahme und Förderung der Durchgrünung der Fläche. Um dieses Ziel einzuhalten, sollten die Pflanzbindungsbereiche auch überwiegend (70 %) begrünt werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Veränderung der Begrünungsanteile für die Vorgartenzonen resultiert aus den notwendigen Anpassungen der Freiflächenplanung für Zuwegungen und Feuerwehrumfahrungen etc. Da es sich bei den Vorgartenflächen im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich um sehr kleine Flächen handelt, fällt die Reduzierung der Begrünungsfläche ggü. dem Vorentwurf nicht wesentlich ins Gewicht. Durch die Festsetzung eines möglichst hohen Anteils an extensiver und intensiver Dachbegrünung, wird der Bebauungsplan dem Anspruch die Durchgrünung zu fördern durchaus gerecht. Unter der Berücksichtigung aller begrünten bzw. zu begrünenden Flächen (u.a. Dachbegrünungen, Straßenbegleitgrün) erhöht sich der Begrünungsanteil insgesamt von im Bestand ehemals 25 % (gemäß Bestandsplan) auf 33 % bei Umsetzung der Planung.</p> <p>Zudem ist eine Abgrenzung größerer Bereiche, in denen eine Begrünung realisiert werden soll insofern sinnvoll, dass sie eine gewisse Flexibilität in der Verortung der Anpflanzung zulassen. Gerade in Vorgartenbereichen kann es z.B. aufgrund von zu verlegenden Versorgungsleitungen o. ä. zwingenden Gründen notwendig werden, Anpflanzungen zu verschieben.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			Es sind keine Änderungen notwendig.			
		<p>14.</p> <p>Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zur frühzeitigen Beteiligung in der textlichen Festsetzung komplett weggefallen. Der Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist ein wichtiger und rechtlicher Bestandteil des B-Plans und sollte daher unbedingt in die textliche Festsetzung des B-Plans integriert werden. Eine genaue Ausformulierung der Ausgleichsmaßnahmen und Flächen kann dann detaillierter im Umweltbericht erfolgen. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahme befindet sich aktuell noch in Absprache mit dem Vorhabenträger und ist abhängig von der Bilanzierung, die derzeit noch in Bearbeitung durch den Vorhabenträger ist.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Nach Korrektur der E/A-Bilanzierung gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes Offenbach kommt es zu einer Veränderung des Bilanzierungsergebnisses. Dies ergibt sich aus den nun berücksichtigten, bereits erteilten Fällgenehmigungen für einen Großteil der Bestandsbäume. Die Genehmigungen regeln verbindlich den zu leistenden Ersatz/Ausgleich für die genehmigten Baumfällungen.</p> <p>Daher sind diese Bestandsbäume im maßgeblichen Voreingriffszustand zur Berechnung der E/A-Bilanzierung nicht mehr zu berücksichtigen. Durch die daraus resultierende geringere Wertigkeit des Bestandes, reichen die bereits geplanten Maßnahmen mehr als aus (u.a. umfangreiche Dachbegrünung), um den geplanten Eingriff bei Umsetzung der Bebauungsplanung innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen. Für das nun positive Bilanzierungsergebnis ist kein externer Ausgleich mehr notwendig. Da kein Biotopwertdefizit mehr auszugleichen ist, müssen diesbezüglich auch keine Ausgleichsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen integriert werden.</p> <p>Die Fläche für die artspezifische Ausgleichsmaßnahme für den Stieglitz befindet sich nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplans. Eine zulässige, rechtlich verbindliche Sicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag, insbesondere, da es sich im vorliegenden Verfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.</p> <p>Nach erfolgter Abstimmung werden die erforderlichen Maßnahmen für den Artenschutz ausgleich des Stieglitzes in den Durchführungsvertrag rechtlich verbindlich aufgenommen und im Umweltbericht entsprechend näher beschrieben.</p> <p>Der Umweltbericht wird ergänzt.</p>			X
		<u>Begründung:</u>	Der Stellungnahme wird gefolgt.		X	X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>5.5</p> <p>Die Begründung zu Punkt 5.5. besagt, dass die maximale Beleuchtungsstärke von 800 Lux von Werbeanlagen auch aus Gründen des Artenschutzes festgesetzt wurde. Dies ist aus unserer Sicht nicht richtig und wir bitten dies zu streichen.</p> <p>Wir begrüßen generell eine Begrenzung der Beleuchtungsstärke von Werbeanlagen aufgrund der negativen Auswirkungen der Lichtverschmutzung auf nachtaktive Insekten. Im vorliegenden Fall ist die Begrenzung aus unserer Sicht für die Belangen des Naturschutzes jedoch deutlich zu hoch.</p> <p><i>5.5 Be- oder hinterleuchtete Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Beleuchtungsstärke von 800 Lux zulässig.</i></p> <p>Zur Minimierung möglicher Blendwirkungen für benachbarte Bewohner sowie den Verkehr der naheliegenden BAB 661 sowie aus Gründen des Artenschutzes wird eine Beschränkung der Lichtintensität festgesetzt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Eine Reduzierung der Beleuchtungsstärke im Hinblick auf den negativen Einfluss auf Insekten wäre deutlich unter 800 Lux, was sogar noch den Wert (700 Lux) des sehr hell erleuchteten Eingangsbereich des KOMM Einkaufszentrums in der Innenstadt Offenbachs übersteigt (siehe Lichtmasterplan Stadt Offenbach). Bereits Straßenbeleuchtungen mit ca. 10 Lux können negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten haben. Entscheidend für die insektenfreundliche Beleuchtung ist vor allem die verwendete Lichttemperatur (< 3000 K) und die Wellenlängen des Lichtes (bestenfalls vollständig > 500 nm) sowie der Strahlungswinkel der Leuchten. Wir sprechen uns daher deutlich für eine festgesetzte Beschränkung der Lichttemperatur auf max. 3000 K für die Werbeanlagen aus. Bereits in der städtischen Satzung „Werbeanlagen- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Stadt Offenbach am Main“ darf die Lichttemperatur von Lichtwerbeanlagen 3300 K nicht überschreiten. Ebenso würden wir eine deutliche Reduzierung der aktuell festgesetzten Lichtintensität von 800 Lux begrüßen.</p>	<p>Die Begründung, Punkt 22.5 Hinweisschilder und Werbeanlagen wird entsprechend geändert.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen 5 Hinweisschilder und Werbeanlagen Punkt 5 wird um eine Festsetzung zur Beschränkung der Lichttemperatur bis zu max. 3.000 K für hinterleuchtete Werbeanlagen ergänzt. Die Festsetzung der Beleuchtungsstärke wird gestrichen.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p><u>Umweltbericht:</u></p> <p>3.1.</p> <p>(S.58) Die Querverweise zu den Abbildungen sind fehlerhaft codiert (Fehlermeldung abgedruckt).</p>	<p>Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Querverweise werden überprüft und entsprechend korrigiert.</p>			X
		<p>8.5.</p> <p>Wir stimmen mit der vorgebrachten Argumentation zu den Ausweichmöglichkeiten des Stieglitzes nicht überein, da sich die umliegende Umgebung aktuell in einem großen Umbruch befindet und viele der Flächen nicht zur Verfügung stehen. Es wird daher eine Artenschutz-Ausgleichsmaßnahme für die besonders geschützte Vogelart Stieglitz festgesetzt. Diese wird ggf. in Verbindung mit dem notwendigen externen Ausgleich des aus dem Vorhaben resultierenden Biotopwertdefizits durchgeführt. Der genaue Umfang dieser Maßnahme ist aktuell noch nicht bekannt, da sich die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung noch in Bearbeitung befindet. Es handelt sich somit also nicht wie im Umweltbericht beschrieben, um eine Fördermaßnahme für diese Art, sondern um eine Artenschutz-Ausgleichsmaßnahme. Die Formulierung muss daher im Umweltbericht sowie in dessen Anlage angepasst werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und weitgehend berücksichtigt.</p> <p>Mit dem Umweltamt wurde zwischenzeitlich abgestimmt, dass für den Stieglitz an anderer Stelle (im Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen) eine artspezifische Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden soll. Hierzu wird eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag getroffen, so dass die Maßnahme entsprechend gesichert wird. Da die Maßnahmenfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, ergibt sich für die planungsrechtlichen Festsetzungen kein Änderungsbedarf.</p> <p>Es handelt sich um eine artspezifische Ausgleichsmaßnahme, die im Rahmen der Eingriffsregelung (und somit nicht zwingend vorlaufend) durchgeführt wird.</p> <p>Die Maßnahme könnte zusätzlich, aufgrund ihrer allgemein für den Naturhaushalt positiven Wirkung, als externe Wirkfläche in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan einbezogen werden. Aufgrund des inzwischen aktualisierten Bilanzierungsergebnisses für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich in Zusammenhang mit der Eingriffsregelung nach BauGB für die Maßnahmendurchführung keine Notwendigkeit mehr für einen Ausgleich von Biotopwertpunkten.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahme für den Stieglitz wird nach erfolgter Abstimmung mit dem Umweltamt im Umweltbericht beschrieben, ein Lageplan sowie eine Beschreibung ergänzt. Ebenso wird ein Pflegekonzept mit einer Kostenschätzung erstellt, welches im Durchführungsvertrag verankert wird.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend nachgeführt und angepasst sowie die Maßnahme im Durchführungsvertrag geregelt.</p>			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>8.5. Alle Arten der Ameisenjungfer (inkl. <i>Eurolein nostras</i>) sind durch die Bundesartenschutzverordnung Anhang 1 besonders geschützt. Außerdem kommen Ameisenjungfern in kleinen unabhängigen Populationen vor, so dass durch das Bauvorhaben diese Population stark gestört, wenn nicht sogar vollständig zerstört wurde. Um diese geschützte Insektenfamilie zu fördern und keinen zusätzlichen Lebensraumverlust zuzulassen, ist es notwendig gezielt Flächen, die den natürlichen Lebensraumbedingungen dieser Art entsprechen, auszuweisen, herzustellen und langfristig zu erhalten. Somit halten wir an unserer Forderung fest, Kompensationsmaßnahmen im Kontext der Eingriffsbewältigung durch die Herstellung geeigneter Lebensräume durchzuführen. Ameisenjungfern benötigen sandige, von Regen abgeschirmte Stellen, die offenzuhalten sind. Der Teilsatz: „[...] sind bei uns weder gefährdet noch selten.“ sollte gestrichen werden und durch folgenden Teilsatz ersetzt werden: „[...] sind durch die Bundesartenschutzverordnung Anhang 1 besonders geschützt.“ Durch die aktuelle Beschreibung entsteht sonst der Eindruck, dass es sich um eine nicht geschützte, vernachlässigbare Tierart handelt und nicht um eine besonders geschützte Familie der Netzflügler durch die Bundesartenschutzverordnung Anhang 1.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Die Gestaltung der Ersatzhabitate und deren Standorte wurden mit dem Umweltamt abgestimmt und die Standorte werden im Freianlagenplan nachgeführt. Eine planungsrechtliche Festsetzung hierzu gibt es jedoch nicht, da für die ökologisch sinnvolle Maßnahme das städtebauliche Erfordernis als Grundlage einer Festsetzung fehlt. Gleichwohl wird der Sachverhalt einschließlich der vorgesehenen Maßnahmen im UB beschrieben. Hierbei wird jedoch nicht unterschlagen, dass es sich bei den Ameisenjungfern um keine seltene oder gefährdete Art handelt, da sie trotz ihrer Listung in der Bundesartenschutzverordnung jedoch weder selten, noch gefährdet sind. Es finden sich keine Ameisenjungfern in der Hessischen bzw. der Deutschen Roten Liste. Entsprechend wird der Satz wie folgt ergänzt: „[...] sind bei uns weder gefährdet noch selten, sie sind aber durch die Bundesartenschutzverordnung Anhang 1 besonders geschützt.“</p> <p>Die Durchführung der Maßnahme wird in den Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan aufgenommen sowie durch Aufnahme entsprechender Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.</p> <p>Die Maßnahmenbeschreibung wird zudem im Umweltbericht ergänzt.</p>			X
		<p>8.5. Wir begrüßen die Pflanzung von großstämmigen Bäumen (Stammumfang 30-35 cm) für eine schnellere Wiederbegrünung und zeitnahe Funktionsherstellung der Grünflächen.</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Sowohl in der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung als auch in der Fassung zur Offenlage wurden Bäume jeweils mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm festgesetzt. Dies stellt bereits eine höhere Qualität als allgemein üblich verwendet wird dar.</p> <p>In der Vorhabenplanung ist die Verwendung wesentlich höherer Qualitäten (StU meist \geq 30-35 cm) geplant. Darauf wird im Umweltbericht in Kapitel verwiesen. Der Satz „(z.B. in der Vorhabenplanung höherer geplanter Stammumfang der Bäume als festgesetzt, meist \geq 30 bis 35 cm)“ wird zur Klarstellung im Umweltbericht ergänzt.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind hierdurch nicht erforderlich.			
		<p>11.</p> <p>Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist derzeit noch nicht abschließend vom Vorhabenträger bearbeitet, da diese durch bereits genehmigte Baumfällungen und Abgänge von Straßenbäumen angepasst werden muss. Das Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz ist mit dem Vorhabenträger und dem zuständigen Planungsbüro diesbezüglich in Kontakt und wartet aktuell auf die Wiedervorlage neuer Unterlagen zur Prüfung. Um die Bilanzierung abschließend bearbeiten und prüfen zu können, muss klar sein, welche der Neupflanzungen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers als Ersatzpflanzungen für die Fällgenehmigungen aus dem Jahr 2016 angerechnet und welche Neupflanzungen dem B-Plan Verfahren zugeordnet werden. Zur Klärung dieses Sachverhalts muss der Vorhabenträger einen Pflanzplan vorlegen, auf dem dies kenntlich gemacht wird. Dann erst kann die Bilanzierung im Umweltbericht sachgerecht bearbeitet und geprüft werden. Die überarbeitete Bilanzierung wird erhebliche Auswirkungen auf die Biotoppunkte-Verrechnung haben, was folglich auch Auswirkungen auf den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen haben wird.</p>	<p>Den Hinweisen wird gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der erteilten Rodungsgenehmigungen wurde für die darüber erfassten Bäume ein Ausgleich auf Basis der Grünschutzsatzung der Stadt Offenbach festgesetzt. Die Baumbeseitigung ist demnach durch beauftragte und im Rahmen des Projekts zu tätige Neuanpflanzungen zu kompensieren. Für den B-Plan ist somit der Zustand ohne die gerodeten Bäume der maßgebliche Voreingriffszustand. Die E/A-Bilanz wurde entsprechend angepasst, aufgrund der bereits gerodeten Bäume und den für Sie festgelegten Ausgleich mindert sich der Ausgleichsbedarf zum Bebauungsplan. Durch die daraus resultierende geringere Wertigkeit des Bestandes, reichen die bereits geplanten Maßnahmen mehr als aus (u.a. umfangreiche Dachbegrünung), um den geplanten Eingriff bei Umsetzung der Bebauungsplanung innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen. Für das nun positive Bilanzierungsergebnis ist kein externer Ausgleich mehr notwendig.</p> <p>Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Bilanzansätze bzgl. der Bäume wurde ein Übersichtsplan erstellt, aus dem hervorgeht welche Bäume über Rodungsgenehmigungen und welche über den B-Plan erfasst werden.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend nachgeführt und angepasst.</p>			X
		<p>12.</p> <p>Die geplante Naherholungsfläche am Main dient der Aufwertung hinsichtlich der Stadtgestaltung. Sie erfüllt nicht den Zweck einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche. Zur Herstellung dieser Fläche sind weitere Rodungsmaßnahmen nötig, die durch eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bewilligt werden müssen und einen zusätzlichen Ausgleich erfordern. Für die Gestaltung der Fläche fehlen ein Planungsentwurf sowie ein Pflanzplan.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger ist per städtebaulichem Vertrag dazu verpflichtet, auf einer geeigneten Fläche zusätzliche Naherholungsmöglichkeiten herzustellen. Dies wird im Durchführungsvertrag konkretisiert und geregelt. Die Fläche wird nicht für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen. In jedem Fall erfolgt die Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen in Abstimmung mit den betroffenen städtischen Ämtern. Sofern hierbei Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht oder Rodungsmaßnahmen nach Grünschutzsatzung</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		Diese sind noch vom Vorhabenträger vorzulegen und mit dem Amt 60 (Stadtgrün) sowie dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz abzustimmen.	erforderlich werden sollten, sind diese im Rahmen von separaten, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchzuführenden Verfahren zu genehmigen. Im Durchführungsvertrag wird ein Entwurf zur Planung und Bepflanzung der Fläche ergänzt. Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.			
		<u>Anlage Umweltbericht:</u> Der Biotoptyp für nicht einheimische Baumgruppen ist 04.220 und ist in der Tabelle 4 zu korrigieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Bezeichnung des Biotoptyps wird in der Anlage zum Umweltbericht entsprechend korrigiert. Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.			X
		2.1.1 Die textlichen Verweise zu den Abbildungen sind in diesem Abschnitt fehlerhaft und müssen an die richtigen Abbinde-nummern angepasst werden. Abbildung 5 fehlt. Ameisenjungfern benötigen sandige, von Regen abgeschirmte Stellen, die offenzuhalten sind. Unter bestimmten Voraussetzungen ist die Herstellung dieser Biotope sogar auf der Dachbegrünung möglich. Besser geeignet sind jedoch geschützte Stellen an Randbereichen der Grünflächen am Boden. Eine genaue Ausführung der Kompensationsmaßnahme zur Herstellung geeigneter Lebensräume für die Ameisenjungfer im Geltungsbereich des B-Plans wird aktuell mit dem zuständigen Planungsbüro abgestimmt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abbinde-nummern werden überprüft und soweit erforderlich redaktionell korrigiert. Die vorzusehenden Artenschutzmaßnahmen für die Ameisenjungfer werden mit dem Umweltamt abgestimmt und im Umweltbericht beschrieben. Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.			X
		3.3 Maßnahmenempfehlung zur Vermeidung von Störungen und Einschränkungen sowie der Sicherung der ökologischen Funktion für europäische Vogelarten mit einem günstigen Erhaltungszustand 3.3. Maßnahmenempfehlung zur Vermeidung von Störung und Einschränkungen sowie der Förderung der nachgewiesenen Fledermausarten: (fettgedrucktes bitte ergänzen)	Den Hinweisen wird gefolgt. Die Streichung und Ergänzung wird in der Anlage zum Umweltbericht übernommen. Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>sAP Zwergfledermaus 5.</p> <p>Das Vorkommen der Zwergfledermaus ist in der sAP mit 124 Rufaufnahmen angegeben. Unter Punkt 2.2.2 der Ergebnisse der Fledermauskartierung ist die Zwergfledermaus mit 485 Aufnahmen angegeben. Es besteht somit eine deutliche Differenz der Angaben zur Häufigkeit der Zwergfledermaus im Untersuchungsgebiet. Wir bitten dies zu überprüfen und zu korrigieren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anzahl der Rufaufnahmen überprüft und der UB um den korrekten Wert angepasst.</p> <p>Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.</p>			X
		<p>sAP Zwergfledermaus 6.2 b;</p> <p>Bitte korrigieren: Die Durchführung der Baumfäll- und Abrissarbeiten soll darf generell nur in den Wintermonaten vom 01. Oktober bis Ende Februar stattfinden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Formulierung „soll“ wird in „darf“ geändert.</p> <p>Die vorgeschlagene Änderung wird in der Anlage zum Umweltbericht übernommen.</p> <p>Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.</p>			X
		<p>sAP Zwergfledermaus 6.2b und 6.3b;</p> <p>Bitte korrigieren: Da Quartiere von Fledermäusen auch in Häusern, Hallen und Industriegebäuden zu finden sind, sollten müssen diese vor einem Abriss/Sanierung (unabhängig vom Zeitpunkt) auf Quartiere hin abgesucht werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Formulierung „sollten“ wird in „müssen“ geändert.</p> <p>Die vorgeschlagene Änderung wird in der Anlage zum Umweltbericht übernommen.</p> <p>Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.</p>			X
		<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Der durch den Geltungsbereich (Südostecke) fließende Bach vom Buchrainweiher ist darzustellen und zu beschreiben. Es ist darauf zu achten, dass das Gewässer mit Kennzeichnungen nicht überdeckt wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Eine Beschreibung und eine nicht mit anderen Kennzeichnungen überdeckte Darstellung des Bachs vom Buchrainweiher wird im Umweltbericht ergänzt.</p>			X
		<p>Im Kapitel 3 „Bodenverunreinigungen“ auf der Seite 16 der textlichen Begründung wird vom „verseuchten Boden“ gesprochen. Es wird gebeten das Wort durch „verunreinigtes Erdreich“ zu ersetzen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Er betrifft die Textlichen Festsetzungen, Abschnitt IV Hinweise und Empfehlungen, Hinweis 3 Bodenverunreinigungen.</p> <p>Der Hinweis wird entsprechend redaktionell angepasst.</p>		X	

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		Im Kapitel 4.3 „Wasser“ auf Seite 72 der „Begründung mit Umweltbericht“ wird erläutert, dass innerhalb des Untersuchungsgebiets keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden sind. Die Prüfung hat ergeben, dass innerhalb des Geltungsbereichs in der Südostecke der Bach vom Buchrainweiher verläuft. Um die Ergänzung der textlichen Beschreibung wird gebeten.	Der Anregung wird gefolgt. Eine textliche Beschreibung des Bachs vom Buchrainweiher wird im Umweltbericht ergänzt.			X
		Altlasten / Bodenschutz <u>Textliche Festsetzungen</u> Die in der Stellungnahme zum Vorentwurf empfohlene Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen unter IV.3. „bei Auffälligkeiten des Untergrundes das RP DA zeitnah zu informieren...“ ist in der aktuellen Fassung berücksichtigt. Die Kontaminationsfläche ist im B-Plan gekennzeichnet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		Laut „Begründung mit Umweltbericht“, Punkt II. 8.2, Abb. 32 „ <i>Bereiche mit erhöhten Geringfügigkeitsschwellenwerten aus dem Sanierungskonzept vom 07.11.2019 (Quelle: Prof. Quick und Kollegen, 2019ä)</i> “ auf S. 91 sollte die gekennzeichnete Fläche mit der im Sanierungskonzept dargestellten Fläche übereinstimmen - die Abbildung ist dem Sanierungskonzept der Quick Ingenieure entnommen.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Abbildung wird ersetzt, jedoch durch eine Darstellung der Abgrenzung des Kontaminationsbereichs im Bebauungsplan, da dieser letztlich die beiden relevanten durch PAK und MKW belasteten Bereich gemeinsam darstellt. Die Abbildung wird im Umweltbericht geändert.			X
		<u>Weitere Punkte zur Begründung mit Umweltbericht</u> Die Zusammenfassung der Altlastenproblematik unter II.4.2. (S. 71) ist zwar knapp, aber meiner Einschätzung nach ausreichend. Ergänzende Ausführungen zur Problematik der Grundwasserkontamination sind unter Punkt II.4.3 Grundwasser S. 73/74 abgehandelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		Der Prognose im Planfall zum Schutzgut Boden unter Punkt II.8.2, S. 90, dass sich die Sanierung [der Bodenbelastung/Grundwasserbelastung] auf das Schutzgut Boden positiv auswirken wird, stimmen wir zu. Der Aussage auf S. 103, dass nach Realisierung des Vorhabens aufgrund der Neuerstellung aller Vegetationsflächen keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch mehr besteht und - sofern der verwendete Boden die nutzungs-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Sanierungsbescheid ist eine entsprechende Auflage enthalten, dass der verwendete Boden die nutzungsbezogenen Prüfwerte bzw. die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhält.			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		bezogenen Prüfwerte bzw. die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhält - auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind, kann ebenfalls zugestimmt werden. Dies setzt allerdings eine entsprechende Auflage im Sanierungsbescheid des RP DA bzw. ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag voraus.				
		Der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (siehe dazu Tabelle 23 auf den S. 126/128) war aus bodenschutzrechtlicher Sicht ausreichend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		Mit der Einschätzung in Punkt 11.16 (Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring), S. 128), dass kein separates Überwachungsregime (Monitoring) für Boden und Grundwasser erforderlich ist, weil ein separates Verfahren unter Begleitung des RP Darmstadt läuft und ein Grundwassermonitoring vermutlich als Auflage im Sanierungsbescheid festgesetzt wird, bin ich aus Gründen des (vorsorgenden) Bodenschutzes einverstanden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Sanierungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt enthält die Auflage, dass die Sanierungsmaßnahme entsprechend begleitet und ein Grundwassermonitoring durchgeführt wird.			
		Immissionsschutz <u>Textliche Festsetzungen</u> Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz laut Punkt 12.2 bis 12.6 (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)), S. 9 bis 10 sind ausreichend, es sind keine weiteren Ergänzungen erforderlich. Begrüßt wird in diesem Zusammenhang die Festsetzung unter Punkt 6.3 (Unzulässigkeit offener Stellplätze) zur Wahrung ruhiger, geschützter Innenräume und Freiflächen vor Beeinträchtigung durch internen Erschließungsverkehr.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		<u>Begründung mit Umweltbericht:</u> Zu Punkt 1.15 (Vorsehung Technikaufbauten Dach), S. 30: Der Anregung aus der letzten Stellungnahme, diesen Punkt um eine schalltechnische Untersuchung der haustechnischen Anlagen zu ergänzen, wurde gefolgt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		Für die Bauteile F, G und H (Plangebiete MI AB, F1, F2, F3, MI G1, MI G2 und MI H) wurden die vorgesehenen technischen Anlagen hinsichtlich der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm in Bezug auf die Wohnnutzungen geprüft sowie Maßnahmen zur Schallreduktion festgelegt. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionspunkten schutzbedürftiger Räume am Tag und in der Nacht unterschritten. Der Aussage, dass diesbezüglich keine Maßnahmen erforderlich werden, kann zugestimmt werden (Vgl. Immissionsschutznachweise für die Bauteile A,B, F, G und H, Drees & Sommer vom 2.09.2019, 3.09.2019, 7.02.2020).				
		<p><i>Zu Punkt 1.21.12 (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Maßnahmen an der Quelle zur Konfliktbewältigung der Verkehrslärmeinwirkungen):</i></p> <p>Zur Aussage auf S. 46, dass eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der BAB 661 bei Hessen-Mobil nicht durchsetzbar ist, ist anzumerken, dass im Rahmen des Lärmaktionsplans 3. Stufe die Diskussion dazu immer noch nicht abgeschlossen ist und deshalb die Maßnahme nach wie vor als Ziel weiterverfolgt wird, um im Plangebiet eine Reduzierung des Verkehrslärms zu erreichen. Auch eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit innerhalb des Stadtgebiets wird als Ziel im Rahmen der Luftreinhalteplanung verfolgt. Das Plangebiet profitiert von dieser Maßnahme dann zwar nicht bzgl. Lärmbelastung aber bzgl. Luftqualität. Deswegen stellt sie unserer Einschätzung nach eine sinnvolle Maßnahme dar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung, Punkt 21.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird dahingehend redaktionell angepasst, dass im Rahmen des Lärmaktionsplans 3. Stufe sowie der Luftreinehalteplanung das Ziel der Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit der BAB 661 sowie des Stadtverkehrs aktuell noch in der Diskussion sind. Relevanz für das vorliegende Bauleitplan-Verfahren besteht nicht.</p>			X
		<p><i>Zu Punkt 11.4.8 (Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, hier: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung), Luftgüte ab S. 85:</i></p> <p>Wir bitten um Korrektur, da es für die Hot Spots Bieberer Straße, Mainstraße und Untere Grenzstraße inzwischen aktuellere Messwerte gibt. Laut Jahreskurzbericht des HLNUG für 2019 lag die durchschnittliche, jährliche NO₂-Belastung für die Bieberer Straße bei 37,6 µg/m³, für die Mainstraße bei 44,8 µg/m³ und für die Untere Grenzstraße bei 44,9 µg/m³. Die Luftqualität hat sich gegenüber 2013 an den Hot Spots somit aufgrund des Luftreinhalteplans</p>	Dem Hinweis wird gefolgt und die aktuelleren Daten in den UB aufgenommen.			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		und der Gesamtstrategie Luftreinhaltung 2018 deutlich verbessert. Es ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit der Grenzwert für NO2 eingehalten werden kann.				
		<i>Zu Punkt 11.16 (Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt):</i> der Aussage auf S. 128, dass eine Monitoringregelung (u.a. für Schallschutzmaßnahmen) nicht für erforderlich erachtet wird, wird zugestimmt. Die Einhaltung der Schalldämmmaße nach DIN 4109 muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Schallschutznachweis gegenüber der Bauaufsicht dokumentiert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		Klimaschutz / Energie <u>Klimaschutz/ Anpassung an den Klimawandel:</u> Das Plangebiet liegt laut Klimafunktionskarte im Überwärmungsgebiet 1 bzw. 2 mit Einfluss der regionalen Belüftung. Es ist daher sicherzustellen, dass sich die klimatischen Verhältnisse nicht verschlechtern. Das vorliegende Klimagutachten der INKEK GmbH vom 17.06.2019 stellt fest, dass durch die bauliche Umgestaltung ganzheitlich eine Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse im Plangebiet stattfindet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		Die hohe Hitzebelastung im Innenhof des Bauteils F kann durch die Gestaltung der Vegetation und durch temporäre Beschattungsmaßnahmen (z. B. Sonnensegel) abgemildert werden. Es ist sicher zu stellen, dass die Vegetation dementsprechend gestaltet wird und temporäre Maßnahmen ermöglicht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen der Begrünungsanteile und zu pflanzenden Bäume sind Mindestanforderungen, die im Zuge der Konkretisierung der Planung auf Vorhabenebene u.a. an die Bedürfnisse der unterschiedlichen späteren Nutzer angepasst werden können. Im Innenhof des Bauteils F ist eine Mindestbegrünung von 50 % des Pflanzbindungsbereichs (PB B1) vorgesehen. Der Realisierung von höheren Grünanteilen oder einer höheren Anzahl von Bäumen sowie dem Anbringen von Sonnensegeln steht demnach nichts im Wege und ist zulässig. Dies kann im Zuge der Vorhabenkonkretisierung eingeplant werden, in diesem Zusammenhang bedarf es keiner weiteren planungsrechtlichen Festsetzung.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			Änderungen sind nicht notwendig.			
		<u>Energie:</u> Wir begrüßen den Bau und die Nutzung der PV-, solarthermischen- und Geothermie-Anlagen. Das vorliegende Energiekonzept ist zu diesem Zeitpunkt ausreichend, da die zu erreichenden Energiestandards (Bestandgebäude (BT AB): Neubaustandard (gern. EnEV 2014); Neubauten (BT F, G und H): KfW-Effizienzhaus 55) im städtebaulichen Vertrag sowie im Durchführungsvertrag verankert werden. Hier ist auch geregelt, dass der ENEV-Nachweis bereits bei den Bauantragsunterlagen und nicht erst bei Baubeginn vorzuliegen hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		<u>Mobilität:</u> Textliche Festsetzungen II 4.1: Wir empfehlen die neue Formulierung „von bis zu maximal“ wieder zu streichen und 14 Car-Sharing-Stellplätze festzusetzen.“	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung zur Herstellung von Car-Sharing-Plätzen und des Reduzierungsschlüssels dient der Kompensation des Stellplatzbedarfes im Plangebiet MI AB. Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Car-Sharing-Stellplätze sichert eine Flexibilität hinsichtlich des, von der weiteren Planung, Nutzung und tatsächlichem Einstellbedarf abhängigen, erforderlichen Anzahl von Stellplätzen sowie Car-Sharing-Stellplätzen gemäß festgesetzter zulässiger Stellplatzreduzierung. Die Begründung, Punkt 22.4 Stellplätze wird dahingehend ergänzt.			X
Die vorgenannten Änderungen werden umgesetzt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
061 Magistrat der Stadt Offenbach - Jugendamt II/51.0, Jugendhilfeplanung	06.05.2020 (29.04.2020)	„Im oben beschriebenen Bebauungsplan Nr. 645 „Strahlenbergerstraße Ost“ sieht das Jugendamt der Stadtverwaltung Offenbach noch dringenden Abstimmungsbedarf. Die bisherigen Planungsentwürfe zur Kindertagesstätte entsprechen nicht den verbindlichen Vorgaben für die erfolgreiche Anerkennung der geplanten Einrichtung (Betriebserlaubnis).“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Nachweis zur Unterbringung einer Kita ist anhand eines Kita-Grobkonzepts unter Berücksichtigung des Raumprogramms der Stadt Offenbach am Main erfolgt. Eine nähere Kita-Ausbauplanung wird mit der Stadt Offenbach			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>und dem zukünftigen Betreiber abgestimmt.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde um die Verortung/Darstellung der Kita in den Grundrissübersichten zum Erdgeschoss sowie zum 1. Obergeschoss ergänzt. Die Kita-Fläche wurde in den Grundrissübersichten entsprechend beschriftet.</p> <p>Eine Kita-Außenfläche wird verortet (gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan S. 34).</p>			
Die vorgenannten Änderungen werden umgesetzt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
093 Magistrat der Stadt Ofenbach - Sozialamt II/50 Fachstelle für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen	08.05.2020	„Die in meiner Stellungnahme vom 13.09.2019 angesprochene Punkte sind weitestgehend zufriedenstellend berücksichtigt worden.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		<p>Erläuterungen fehlen mir jedoch noch zu den zwei folgenden Punkten:</p> <p>1. Bestätigt wurde der Bau von barrierefreien Wohnungen im MI G2 und MI H, nicht angegeben wurde jedoch welcher Standard bzw. Norm der Barrierefreiheit für die Wohnungen vorgesehen ist. Werden auch Rollstuhlgerechte Wohnungen darunter sein?</p> <p>Ein Mindeststandard wäre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Barrierefreier Zugang zum Haus, der Wohnung und der Terrasse, - bodengleiche Dusche und - eine Türbreite von 90 cm. <p>Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fachstelle für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung ist diese Information zentral.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Wohnungen der Plangebiete MI G2 und MI H ist die Barrierefreiheit wie folgt vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Foyer, Treppenhäuser, Zugangsflure und alle Wohnungen sind barrierefrei gemäß DIN 18040-2 (lt. vorliegender Baugenehmigung) geplant - Eine Wohnung pro Geschoss kann nach Bedarf gemäß DIN 18040-2 R-Standard (Rollstuhlgerecht) (lt. vorliegender Baugenehmigung) umgebaut werden. <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wurde diese Information in die betreffenden Grundriss-Übersichten eingetragen.</p>			
		2. „In den Grünflächen müssen ausreichend Sitzgelegenheiten für ältere Menschen vorhanden sein. In Anbetracht der Klimaveränderungen sind diese zu beschatten.“ Diese Forderung blieb unberücksichtigt, sie ist jedoch unter den gegebenen Umständen wichtig.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.			
			Die Freiraumplanung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sieht Sitzbänke/-gelegenheiten in Verbindung mit schattenspendenden Baumstandorten vor.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		Ich bitte um die Ergänzungen der Punkte.“				
Die vorgenannten Änderungen werden umgesetzt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
094 Magistrat der Stadt Offenbach am Main - Amt für Stadtplanung, Verkehrs- u. Baumanagement Abt. Beiträge	29.04.2020	<p>„Der Umbau der Strahlenberger Straße Ost ist in Bearbeitung und löst für die anliegenden Grundstücke in den nächsten 5 Jahren eine Straßenbeitragspflicht aus.</p> <p>Ebenso wird der Goethering im Abschnitt zwischen Strahlenberger Straße und der Berliner Straße in den nächsten 5 Jahren straßenbeitragspflichtig für die Anlieger umgebaut.</p> <p>Die Planstraße zwischen Strahlenbergerstraße und Berliner Straße wird - sobald sie in das Eigentum der Stadt übergegangen ist - als öffentliche Straße eine Erschließungsbeitragspflicht für die Anlieger auslösen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu den Hinweisen besteht kein Regelungsbedarf im vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 062 Magistrat der Stadt Offenbach - Stadtgesundheitsamt II/53

Ohne Rücklauf:

- 044 Magistrat der Stadt Offenbach - Referat Frauenbüro I/18
- 045 Magistrat der Stadt Offenbach - Rechtsamt III/30
- 046 Magistrat der Stadt Offenbach - Feuerwehr I/37
- 047 Magistrat der Stadt Offenbach - Kulturmanagement VI/49
- 048 Magistrat der Stadt Offenbach - Stadtbibliothek IV/42
- 049 Magistrat der Stadt Offenbach - Klingspor Museum I/44
- 050 Magistrat der Stadt Offenbach - Haus d. Stadtgesch., Museum, Archiv I/46
- 051 Magistrat der Stadt Offenbach - Sportmanagement I/49.2
- 052 Magistrat der Stadt Offenbach - Vermessungsamt IV/62
- 054 Magistrat der Stadt Offenbach - Bauaufsichtsamt IV/63 - Untere Denkmalschutzbehörde
- 055 Magistrat der Stadt Offenbach - Wirtschaftsförderung und Liegenschaften I/80

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

- 056 Magistrat der Stadt Offenbach - Dezernat II
- 054 Magistrat der Stadt Offenbach - Wohnungs-, Vers.- u. Standesamt II/35
- 055 Magistrat der Stadt Offenbach - Ausländeramt II/39
- 056 Magistrat der Stadt Offenbach - Sozialamt II/50
- 063 Magistrat der Stadt Offenbach - Eigenbetrieb Kindertagesstätten IV/57
- 064 Magistrat der Stadt Offenbach - ARGE SGB II III/58
- 065 Magistrat der Stadt Offenbach - Amt f. Veterinärwesen u. Verbraucherschutz II/59
- 066 Magistrat der Stadt Offenbach - Arbeitsförderung, Statistik und Integration III/81
- 067 Magistrat der Stadt Offenbach - Dezernat III
- 068 Magistrat der Stadt Offenbach - Ordnungsamt II/32
- 069 Magistrat der Stadt Offenbach - Stadtschulamt IV/40
- 070 Magistrat der Stadt Offenbach - Volkshochschule IV/43
- 071 Magistrat der Stadt Offenbach – AG Flughafen
- 075 Oberbürgermeister der Stadt Offenbach – Staatliche Abteilung
- 091 Magistrat der Stadt Offenbach – Forum Kultur VI/49.0

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 645

ÖFFENTLICHKEIT

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
P01	03.05.2020	<p>„Wir haben die Auslage besagten Bauvorhabens eingehend studiert und möchten im Folgenden unsere Stellungnahme und Einwände benennen.</p> <p>Weder im Bekanntmachungstext noch in den vorliegenden Plänen ist ersichtlich, inwieweit der Radverkehr mitgedacht und mitgeplant wurde. Überraschend gibt auch das Umweltamt keine radbezogene Stellungnahme ab. Im Text ist drei Seiten lang von Carsharing die Rede und der Radverkehr, außer elektrische Leihräder, wird nur in einem kleinen Absatz kurz erwähnt.</p> <p>Wenn der private PKW-Verkehr eingeschränkt werden soll, braucht das Viertel ein schlüssiges Radkonzept. Die geschätzte Zahl von 30 Radfahrenden pro Stunde erscheint uns definitiv als zu gering. Wo weist der Plan auf die Radwegführung im Viertel hin? Wo und wie wird das Viertel an das Radwegenetz (das nur in kleinen Teilen bereits existiert) angebunden? Wo ist die Zuführung zum geplanten Schnellradweg von oder nach Frankfurt? Auch die Frage der Radabstellplätze wird in Stellungnahme und Plänen nicht beantwortet.</p> <p>Die Mobilität mit dem Rad ist die sauberste Fortbewegungsart! Wo ist der Wille und die Motivation der Stadt Offenbach für die Bewohner und Bewohnerinnen, sichere und gut ausgebaute Radwege zu planen und zu bauen? Wir bitten um eine konkrete Stellungnahme zu unseren Fragen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung der Radanlagen im Plangebiet erfolgt entsprechend den städtischen Vorgaben/Radverkehrskonzept. Demnach erhalten die Hauptverkehrsstraßen Berliner Straße, Strahlenbergerstraße sowie der Goethering eine separate Radverkehrsführung. Sowohl im Freianlagenplan sowie im Plan Grundrissübersicht – EG (Bestandteil Anlage 4 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)) ist die Fahrradwegführung entlang dieser Straßen dargestellt. Weiterhin sind die Fahrradabstellplätze auf dem privaten Grundstück im Freiraum sowie im Untergeschoss enthalten.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt öffentliche Verkehrsflächen, die die Radwege gemäß VEP enthalten, fest. Weiterhin wurde in der Verkehrsuntersuchung der Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder ermittelt, die in den entsprechenden VEP-Plänen nachgewiesen/verortet werden.</p> <p>Die Begründung enthält bezüglich des Radverkehrs Aussagen zum Anschluss an das Offenbacher Radwegenetz.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						