

Anlage Nr. 4
zur Mag.-Vorl. Nr.:.....

**ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 651
„KAISERLEI-NORDWEST“**
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 08.11.2021

BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
02 Amprion GmbH	17.08.2021	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Hochspannungsleitungen unseres Unternehmens. 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 anderen Versorgungsleitungsträger wurden beteiligt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
05 Avacon Netz GmbH	10.08.2021	<p>Unsere Stellungnahme mit der laufenden Nummer 19-002681 / PAP-ID 664892 vom 21. August 2019 behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Bei Einhaltung der dort im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.</p> <p>Stellungnahme vom 21.08.2019: <i>„Der Bebauungsplan Nr. 651 „Kaiserlei Nordwest“ in Offenbach am Main befindet sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer Fernmeldeleitung EC215146. Bitte beachten Sie die im Anhang aufgeführten Hinweise. Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen jedoch unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</i></p> <p>Anhang: <i>Für das sich innerhalb des Planungsgebietes befindliche Fernmeldekabel EC215146 benötigen wir einen Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse. Über und unter dem Kabel benötigen wir einen Schutzbereich von 1,00 m. Innerhalb dieses Schutz-</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Leitungen verlaufen nur im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen. Die zeichnerische Festsetzung setzt hier lediglich Bäume im Bestand fest, sodass eine Beeinträchtigung der Fernmeldeleitung nicht zu erwarten ist. Umbauten im öffentlichen Raum sind durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen.</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. 651

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>streifens dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländenniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb des Fernmeldekabels beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion des bestehenden Fernmeldekabels hat höchste Bedeutung und ist damit in seinem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.</i></p> <p><i>Ferner dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches unseres Fernmeldekabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Falls unser Fernmeldekabel durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.</i></p> <p><i>Erdarbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Die genaue Lage des Fernmeldekabels EC215146 ist uns nicht bekannt.“</i></p>				
11 Deutsche Bahn	15.09.2021	<p>Gegen das geplante Verfahren bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Immissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, welcher lediglich die Art der baulichen Nutzung festsetzt. Die Bebauung im Plangebiet befindet sich in einem Abstand von mindestens ca. 250 m zu den nächstgelegenen Bahnanlagen. Es wird ein Kerngebiet festgesetzt. Wohnnutzung wird nur ausnahmsweise in Form von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- oder Betriebsleiter zugelassen.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
13 Deutsche Telekom Technik GmbH	10.08.2021	<p>„Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (s. Anl.). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Für die Abstimmung der Versorgungstrassen/ Hausanschlüsse stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte senden Sie uns über unseren zentralen Posteingang (t-nlsw-pti34-fs@telekom.de) die entsprechenden Informationen (geplanter Baubeginn, Rohbau Fertigstellungstermin, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, welcher lediglich die Art der baulichen Nutzungen festlegt. Die Abstimmung konkreter Abläufe möglicher Bauvorhaben findet direkt durch eventuelle Bauherrn während eines Bauantragsverfahrens statt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
16 Autobahn GmbH	16.09.2021	<p><u>! Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:</u></p> <p>1.1) Anbauverbot/ Anbaubeschränkung (§ 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG))</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 651 „Kaiserlei Nordwest“ sieht vor, im Bereich westlich der A 661 ein Kerngebiet auszuweisen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Der Planentwurf beinhaltet allerdings nicht die gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) notwendigen genauen Angaben bzw. Eintragungen hinsichtlich den Angaben zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone; d.h. der Abstand Fahrbahnrand A 661 zur Bebauung im v.g. Areal ist aus den Planunterlagen nicht eindeutig zu erkennen. Aus den genannten Gründen kann nach derzeitigem Planungsstand hinsichtlich einer anbaurechtlichen Aussage nur eine allgemeinverbindliche Aussage zu § 9 (1) (Anbauverbotszone) u. § 9 (2) (Anbaubeschränkungszone) wie folgt getroffen werden: Bei Planungen zur Bebauung autobahnnahe Bereiche sind die Festlegungen des FStrG zu berücksichtigen. Gemäß § 9 Absätze 1 und 2 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art bis 40 Meter neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet und bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 100 Metern neben Bundesautobahnen nur mit Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes (FBA) gebaut werden. Weder die textlichen Festsetzungen noch die Begründungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 651 vom 26.05.2021 treffen Festsetzungen bzw. Aussagen bzgl. Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone gemäß FStrG. Die Zustimmung nach Absatz 2 darf gemäß § 9 Abs. 3 FStrG nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies aufgrund der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist. § 9 Absätze 1 bis 5 FStrG gelten nicht, insoweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (siehe § 9 Abs. 7 FStrG).</p> <p>Weitere Aspekte wie Fassadengestaltung der Gebäude hinsichtlich Blendung, Werbung etc. ist im Rahmen des weiteren Verfahrens zu beachten und das FBA entsprechend zu beteiligen. Insbesondere sind verkehrsgefährdende Blendwirkungen und Lichtimmissionen gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen der A 661 auszuschließen. Die 40m- Bauverbotszone, sowie die 100m- Baubeschränkungszone der Autobahn sind in den Plan nachvollziehbar und vermasst einzutragen und entsprechend zu bezeichnen. Bauflächen für Hochbauten innerhalb der 40m- Bauverbotszone dürfen nicht festgesetzt werden. Wir empfehlen zudem die Übernahme der Bestimmungen des § 9 (2) FStrG als textliche Festsetzung für Bauvorhaben innerhalb der 100m-</p>	<p>Der Bebauungsplan regelt lediglich die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet. Die Ausweisung von Beschränkungszone, wie gefordert, sind kein Regelungsbestand in diesem Bebauungsplan, da kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Für das Maß der baulichen Nutzung gilt weiterhin §34 BauGB sowie übergeordnete, sonstige Gesetze und Verordnungen.</p> <p>Die erforderlichen Angaben des Bundesfernstraßengesetzes, insbesondere der Anbauverbotszone sowie der Anbaubeschränkungszone, werden daher als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Bei Betroffenheit wird die Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Das FBA wird bei Notwendigkeit im Rahmen dessen beteiligt. Die Notwendigkeit der Beteiligung des FBAs wird als Hin-</p>		x	

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Baubeschränkungszone wie folgt: „Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.“</p> <p><u>II Fachliche Stellungnahme</u></p> <p>II a) Beabsichtigte eigene Planungen Die A 661 ist im Streckenabschnitt östlich des Bebauungsplangebiets gemäß dem Bundesverkehrswegeplan für einen Ausbau um einen weiteren Fahrstreifen je Fahrtrichtung vorgesehen. Dieser Ausbau befindet sich in der Kategorie „Weiterer Bedarf mit Planungsrecht (WB*)“. Eine konkrete Planung für das Ausbauprojekt liegt noch nicht vor. Weitere Einzelheiten zum Ausbauprojekt finden Sie unter: https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A661-G30-HE-T2-HE/A661-G30-HE-T2-HE.html</p> <p>II b) Sonstige fachliche Stellungnahme II b 1) Gemäß § 33, Absatz 1, Punkt 3 StVO ist Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften grundsätzlich verboten, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Werbeanlagen, welche grundsätzlich darauf ausgelegt sind den Fahrverkehr anzusprechen, lenken den Verkehrsteilnehmer von seiner eigentlichen Aufgabe, nämlich der sorgfältigen Beobachtung des Verkehrsgeschehens, ab. Aufgrund der Geländetopografie, der Lage der Werbeanlage im Bereich von unfallauffälligen Streckenabschnitten und weiterer Parameter kann die Einrichtung von solchen Anlagen auch außerhalb der Anbaubeschränkungszone als unzulässig erachtet werden. Außerhalb der Baubeschränkungszone (über 100 m vom Fahrbahnrand) dürfen auf den Au-</p>	<p>weis in den Bebauungsplan mitaufgenommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, welcher lediglich die Art der baulichen Nutzungen festlegt. Das FBA wird bei Notwendigkeit im Rahmen der Beantragung von Werbeanlagen beteiligt.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>tobahnverkehr ausgerichtete Werbeanlagen nur nach erfolgter Einzelfallprüfung durch die für die Autobahn zuständige Verkehrsbehörde errichtet werden. Die Einhaltung der Vorgaben des § 3.4 der „Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus Straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht“ gilt als Voraussetzung; die Festlegung der genauen Höhe, Fläche sowie möglichen Beleuchtung wird in Abhängigkeit von der Entfernung vom Fahrbahnrand im Einzelfall erfolgen. Wir bitten, auf die Bestimmungen des § 33 (1) StVO im BPlan-Entwurf in geeigneter Weise (z.B. Begründung unter Beschreibung der zulässigen Bebauung der GE-Gebiete) hinzuweisen.</p> <p>II b 2) Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt in Kenntnis der von der A 661 ausgehenden Emissionen, sowie in Kenntnis des geplanten Ausbaus der A 661. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der A 661 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Bauflächen bestehen. Vorstehende Stellungnahme wurde in Abstimmung mit dem FBA erstellt. Vom FBA erhalten Sie daher keine gesonderte Stellungnahme.</p>	<p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
17 ESO	25.08.2021	<p>Keine gesonderten Anmerkungen, da das Gebiet bereits erschlossen ist.</p> <p>Es ist die Rückstauenebene laut Entwässerungssatzung zu berücksichtigen (siehe §2, Absatz 4)</p> <p>Hinweis: Es ist eine gedrosselte Regenwassereinleitung in die Kanalisation vorzunehmen; Details dazu über das gestellte Entwässerungsgesuch.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage zur Rückstauenebene mit dem Hinweis zur gedrosselten Regenwassereinleitung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>		x	
23 Fraport AG	31.08.2021	<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>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Stellungnahme vom 06.09.2019: <i>Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG.</i></p> <p><i>Das Gebiet liegt innerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 10 Kilometern bis 15 Kilometern Halbmesser um die Startbahnbezugspunkte 1 und 2. Die zulässige Höhe beträgt 100 Meter (Höhe bezogen auf die Startbahnbezugspunkte 1 und 2 der Start- und Landeflächen von 100 müNN) (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 b) LuftVG).</i></p> <p><i>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 Anfliegerbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.</i></p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich zudem zum größten Teil 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.</i></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>Die Aussage ist in den für den Bebauungsplan relevanten Punkten in der Begründung enthalten und wurde als Hinweis zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		x	

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
27 Hessen-Forst Forstamt Langen	27.08.2021	<p>„Da keine Waldflächen betroffen sind, bestehen hinsichtlich der von meiner Behörde vertretenden forstrechtlichen und forstfachlichen Belange keine Bedenken.</p> <p>Wir regen jedoch an, die auf ihrer Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen vorgesehene Baumart <i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche) zu streichen, da diese auf absehbare Zeit vom Eschentriebsterben befallen wird und stark von Absterbe-Erscheinungen betroffen ist.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung zur Änderung der Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen wird übernommen.</p>		x	
79 Nahverkehr in Ofenbach	21.09.2021	<p>Gemäß Planzeichnung befahren wir mit unseren Buslinien die Kaiserleistraße durch das Gebiet des oben genannten B-Planes. Hierbei bitten wir Sie zu berücksichtigen, dass die Bushaltestellen, auch während den Baumaßnahmen, in beide Richtungen anfahrbar bleiben müssen um kostspielige Umleitungen zu vermeiden. Aufgrund der Luftreinhalteproblematik der Stadt sollte in jedem Fall im Bebauungsgebiet öffentliche Ladeinfrastruktur für e-Fahrzeuge (Autos und Zweiräder) vorgesehen werden. Darüber hinaus wäre zu prüfen, inwieweit eine Mobilitätsstation auf dem Gelände gebaut werden könnte. In jedem Fall wäre es sinnvoll hier schon bei der Erschließung Flächen zur Verfügung zu stellen sowie Leerrohre an geeigneten Plätzen für eine diesbezügliche Nutzung vorzusehen. Somit würden sich spätere Erdarbeiten erübrigen.</p> <p>Für das Betriebliche Mobilitätsmanagement muss bei dem hier vorgestellten Vorgehen sichergestellt werden, dass die Kontaktdaten der sich ansiedelnden Firmen, NiO im Vorfeld bekanntgegeben werden. Erst dann kann gewährleistet werden, dass die Firmen in den Genuss einer Mobilitätsberatung kommen können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, welcher lediglich die Art der baulichen Nutzungen festlegt. Änderungen an Erschließungsanlagen oder anderen baulichen Anlagen sind von Seiten der Stadt nicht vorgesehen.</p> <p>Die Abstimmung konkreter Abläufe möglicher privater Bauvorhaben findet direkt durch die jeweiligen Verantwortlichen statt.</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. 651

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
80 NRM	26.08.21	<p>Gegenüber des Bebauungsplanes Nr. 651 "Kaiserlei Nordwest" § 4 Abs. 2 BauGB der Stadt Offenbach bestehen grundsätzlich keine Einwände. Wir berufen uns daher auf unser Schreiben vom 12.09.2019, welches hiermit weiterhin Bestand behält.</p> <p>Im östlichen Bereich des Bebauungsplans befindet sich durchgängig eine Gas-Hochdruckleitung (HD-0020, DN300, PN40) inkl. Steuerkabel sowie eine Schiebergruppe mit Ausbläsern. Deren Bestand und Betrieb ist zu gewährleisten. Wir bitten um die Darstellung des Leitungsbestandes inkl. des Schutzstreifens im Planwerk.</p> <p>Die Gas-Hochdruckleitung wird mit einem Betriebsdruck > 16 bar betrieben. Somit unterliegt diese der GasHdrtgV. Hier sind bei heranrückender Bebauung < 20 m besondere Sicherungsmaßnahmen zu treffen, welche ggf. zu einer Leitungsumlegung führen können. Die Kostentragung für diese Maßnahme ist noch zu klären.</p> <p>Die NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH ist rechtzeitig in die weitere Planung einzubeziehen.</p> <p>Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.</p> <p>Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.</p> <p>Für alle Baumaßnahmen ist die NRM — Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, welcher lediglich die Art der baulichen Nutzungen festlegt. Die Errichtung baulicher Anlagen von Seiten der Stadt ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Abstimmung konkreter Abläufe möglicher Bauvorhaben findet direkt durch die jeweiligen Verantwortlichen statt.</p> <p>Die Thematik zu den Versorgungsleitungen in dem Gebiet wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die vorhandenen Leitungen sowie mögliche Schutzabstände und Sicherungsmaßnahmen sind von den Verantwortlichen bei Durchführung eines Bauvorhabens zu beachten.</p>		x	

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
83 Polizeipräsidium Südosthessen	10.08.2021	<p>Gegen die geplanten Nutzungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Wir möchten allerdings bereits in dieser frühen Planungsphase, auch hinsichtlich möglicher Rück-/Neubaumaßnahmen, einige grundsätzliche Hinweise geben und empfehlen die Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte bei der Entwicklung des Plangebiets. Gerne beraten wir Sie auch detailliert im weiteren Prozess oder bei der Entwurfsplanung.</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung</u> Gebiete mit überwiegend oder ausschließlich gewerblicher Nutzung unterliegen in aller Regel außerhalb der Geschäftszeiten einer geringen sozialen Kontrolle. Könnte die Wohnnutzung im Plangebiet ebenfalls zugelassen werden, dürfte eine höhere Sozialkontrolle, auch außerhalb der allgemeinen Geschäftszeiten der Gewerbeeinrichtungen, zu erwarten sein. Gewerbebereiche ggf. auch höher) als mechanischer Grundschutz empfohlen. Dies bietet sich bspw. für Außentüren oder Türen zu gewerblichen Einrichtungen sowie für ebenerdig gelegene Fensterelemente an. Auch für Fensterelemente mit vorgelagerten Standflächen in oberen Stockwerken, die durch Auf- oder Übersteigen erreichbar sind, sind einbruchhemmende Elemente zu empfehlen. Für Türen, bei denen eine manuelle Verriegelung nicht gewährleistet werden kann oder nicht zulässig ist, bietet sich zudem eine Ausstattung mit selbstverriegelnden Antipanik-schlössern an. Dies sollte jedoch nur mit Genehmigung der Brandschutz- sowie der Baubehörde erfolgen. Bei geprüften einbruchhemmenden Neuelementen nach DIN EN 1627 mit einer Panikfunktion muss eine Zulassung als Fluchttür bereits in der Prüfung der Einbruchhemmung berücksichtigt worden sein. Darüber hinaus muss bei diesen Elementen auch die Angriffsseite, insbesondere in Bezug auf die hierdurch außenliegenden Bänder, als Einsatzkriterium einbezogen werden. Aufgrund der sog. "Pa-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das festgesetzte Kerngebiet leitet sich aus dem Regionalen Flächennutzungsplan ab, welcher in dem Bereich eine gewerbliche Baufläche und Siedlungsbeschränkungsgebiet vorsieht. Tiefer gehende Festsetzungen sind nicht Teil des Bebauungsplans. Die hier angeführten Hinweise können größtenteils in Bebauungsplänen nicht festgesetzt werden, da sie in § 9 BauGB nicht enthalten sind. Es fehlt somit an der gesetzlichen Grundlage.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

		<p>nikfunktion" ist bei Fluchttüren, bei denen auf Verglasungen nicht verzichtet werden kann, auf verglaste Füllungen mit Polycarbonateinlagen zu achten.</p> <p>Die Installation elektronischer Überwachungstechnik kann insbesondere für Gewerbeeinrichtungen sinnvoll sein. Für eine detaillierte Beratung zum Einbruchschutz stehen wir im weiteren Planungsprozess gerne zur Verfügung.</p> <p><u>Instandhaltung</u> Auf Pflege und Sauberkeit im Plangebiet sollte Wert gelegt werden. Hierzu empfiehlt es sich, eine ausreichende Anzahl von vandalismusresistenten Müllbehältern aufzustellen, den Grünschnitt und die zeitnahe Beseitigung von Beschädigungen oder Verschmutzungen zu gewährleisten.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Diese Stellungnahme enthält zum Teil allgemeine, nicht abschließende Empfehlungen der Städtebaulichen Kriminalprävention. Weitergehende Informationen sind auch im Internet unter www.polizeiberatung.de (Städtebauliche Kriminalprävention) zu finden. Brandschutzrechtliche, bauaufsichtliche und ähnliche Bestimmungen/Vorschriften sowie Vorgaben des Denkmalschutzes wurden nicht berücksichtigt und sind mit den hierfür zuständigen Dienststellen abzustimmen. Die vorgeschlagenen Sicherungsmaßnahmen müssen mit dem jeweils vorhandenen oder zukünftigen Flucht-, Rettungs- und Brandschutzkonzept abgestimmt werden, da die Empfehlungen, insbesondere im Bereich von Flucht-/Rettungswegen, Notausgängen sowie Brandschutzeinrichtungen, mit den Forderungen der vorstehend aufgeführten Bestimmungen/Vorschriften kollidieren können. Daher sollte die jeweils zuständige Behörde/Stelle rechtzeitig gehört werden.</p>				
--	--	---	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>sorgung zu ermöglichen, eindeutig sicherzustellen. Zudem ist in Bezug auf diese Regelung im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Magistrat der Stadt Offenbach durch eine Auswirkungsanalyse nachzuweisen, dass ein solcher Einzelhandelsbetrieb ausschließlich der Versorgung des Gebiets dient.</p> <p><u>Obere Naturschutzbehörde</u> Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben, (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).</p> <p><u>Abteilung Umwelt Frankfurt</u></p> <p><u>Grundwasser/Wasserversorgung</u> Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu ausreichende Aussagen zu machen. Ein konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in die Unterlagen einzuarbeiten. Darüber hinaus kann ich folgende Hinweise geben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs., erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. 2. 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, welcher lediglich die Art der baulichen Nutzungen festlegt.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme der ZWO (Nr. 96) ist der derzeitige Wasserbedarf für das Planungsgebiet gedeckt. Da keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Anlage getroffen werden, ist eine nähere Betrachtung der Wasserversorgung nicht notwendig. Dies ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu klären.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>3. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.</p> <p>Oberflächengewässer Zu dem oben genannten Bebauungsplan wurde im Rahmen des Scopingtermins auf folgendes hingewiesen: Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Main“, es liegt jedoch außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Auch die nach den im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplanes für den Main berechnete und in Gefahrenkarten dargestellte Grenze bei einem „extremen Hochwasserereignis“ (Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete) gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist nicht betroffen. Auf die Beachtung und Einhaltung der im § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) aufgeführten Anforderungen hinsichtlich des gesetzlich geregelten „Gewässerrandstreifens“ wird hingewiesen. Die zuvor aufgeführten Bedingungen und Auflagen wurden in den nunmehr vorgelegten Planungsunterlagen berücksichtigt, sodass gegen den Bebauungsplan „Kaiserlei Nordwest“ im Stadtgebiet Offenbach keine Bedenken mehr bestehen.</p> <p>Abwasser, Gewässergüte Aus Sicht des Dezernates 41.3 bestehen keine Bedenken.</p> <p>Abfallwirtschaft Ost Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 651 „Kaiserlei Nordwest“ in Offenbach. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weise ich darauf hin, dass sich im nordwestlichen Bereich innerhalb einer vereinfacht um das Gelände angenommenen Beurteilungsfläche mit einem Radius von 1 Kilometer immissionsschutzrechtlich zugelassene Entsorgungsanlagen (u. a. Kompostierungsanlage, Lagerung und Umschlag gefährlicher Abfälle, Containerdienste) betrieben werden.</p> <p>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)</p>	<p>Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, welcher lediglich die Art der baulichen Nutzungen festlegt.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Offenbach an der Gemarkungsgrenze zu Frankfurt und umfasst eine Fläche von ca. 11,8 ha und wird im Norden durch den Mainuferbereich sowie den Herrrainweg, im Süden durch die Strahlenbergerstraße, im Osten durch die BAB 661 und im Westen durch den Herrrainweg begrenzt. Das Plangebiet soll als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden, in dem überwiegend Büro- und Dienstleistungsgewerbe entstehen soll. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005-1 für MK- Gebiete identisch mit jenen für Gewerbegebiete (GE) sind, in denen Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist. In der TA Lärm wird beispielsweise ein MK- Gebiet wie ein Mischgebiet (MI) bewertet und somit müssen hier die um 5 dB(A) niedrigeren Pegel eingehalten werden. Dies kann daher bei späteren Baugenehmigungsverfahren zu Problemen führen. Deshalb sollten bereits bei der Planung auch für MK- Gebiete die OW für MI- Gebiete angestrebt werden. Die entsprechenden Nachweise über einen ausreichenden baulichen Schallschutz sind in späteren Baugenehmigungsverfahren zu führen.</p> <p>Bergbau Durch das o.g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen. Die Planbegründung enthält bereits Aussagen dazu, dass grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche zu rechnen und wie damit umzugehen ist. Daher habe ich darauf verzichtet, den Kampfmittelräumdienst erneut zu beteiligen. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p>	<p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
85 Regionalverband Frankfurt RheinMain	15.09.2021	<p>Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p> <p>Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans größtenteils als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ und im Osten einen kleinen Teil als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dar; im Norden am Mainufer verläuft ein schmaler Streifen „Grünfläche — Parkanlage“ mit „Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor“ und eine „Überörtliche Fahrradroute“ (alle Flächen zusammen ca. 11,85 ha).</p> <p>Das im Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet ist aus Sicht des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hier aus der Gewerblichen Baufläche entwickelbar, da nach § 214 (2) Nr. 2 BauGB die „geordnete städtebauliche Entwicklung“ nicht gestört ist. Wohnnutzungen wurden im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.</p> <p>Aus Sicht des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) teilen wir Folgendes mit:</p> <p>Der Geltungsbereich ist in der Beikarte 2 des RPS/RegFNP 2010 größtenteils als „Ergänzungsstandort“ dargestellt.</p> <p>Innerhalb eines Ergänzungsstandortes ist nach den Bestimmungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Regionalen Einzelhandelskonzeptes nicht zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche lässt sich auf Ebene der Bebauungsplanung in Sonstigen Sondergebieten gern. § 11 BauNVO festsetzen.</p> <p>In Gewerbegebieten sollte Einzelhandel nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen und die Einrichtung von Verkaufsflächen nur ausnahmsweise für die Selbstvermarktung der vor Ort produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zugelassen werden (sofern die Verkaufsflä-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>che einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt). Auf Ziel Z3.4.3-3 des RPS /RegFNP 2010 weisen wir diesbezüglich aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans hin.</p> <p>Gemäß textlicher Festsetzung 1.4. und Begründung „10. Einzelhandel“ werden auch Einzelhandelsbetriebe, welche der Versorgung des Gebietes dienen, zugelassen. Die Formulierungen sind bzgl. des Sortiments und der Verkaufsfläche nicht eindeutig und sollten konkretisiert werden. Auch nicht großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten widersprechen den Zielen der Raumordnung.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und eine Präzisierung der Festsetzung wird, wie vorgeschlagen, übernommen. Die genaue Beurteilung eines Bauvorhabens im Einzelhandel wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p>		x	
96 ZWO	20.08.2021	<p>Im angegebenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Leitungen der Wasserversorgung des ZWO. Es handelt sich um Netzleitungen sowie um Anschlussleistungen.</p> <p>Grundsätzliche Hinweise für alle Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches</p> <p>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 - Regelwerke und die Trinkwassersatzung für das Versorgungsgebiet der Stadt Offenbach am Main zu beachten und zugrunde zu legen.</p> <p>Grundsätzlich ist ein Überbauen von Trinkwasserversorgungsleitungen nicht zulässig. Bei einer Umgestaltung der bisherigen Nutzung, Bebauung oder Bepflanzung muss der Verursacher auf seine Kosten, die Leitung umverlegen.</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. 651

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Vor Arbeiten an oder Rückbau von Bestandsleitungen ist sicherzustellen, dass dieses vorher von der Netzleitung getrennt werden. Dieses erfolgt auf Kosten des Verursachers.</p> <p>Insbesondere ist zu beachten:</p> <p>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 Grundbaugutachten, welches die Ausstrahlung der Erschütterungslinie im Erdreich darstellt und dokumentiert, dass eine Beschädigung der Trinkwasserleitung ausgeschlossen ist.</p> <p>Abstände zu Leitungen im Baubereich befindlichen Trinkwasserversorgungsanlagen:</p> <p>Bei hinzukommenden Leitungs-, Kanal- und Kabeltrassen oder sonstigen Bauwerken sollten folgende Abstände eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Parallelverlauf der hinzukommenden Anlage: 1,0 m - bei Kreuzung allgemein: 0,50 m <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Kosten hierfür sind ebenso, wie für notwendige Leitungssicherungen und Umlegungen vom Bauherrn zu übernehmen.</p> <p>Vor Beginn der jeglicher Arbeiten im Bereich vom ZWO Bereich Wassertransport zu verständigen.</p>	<p>Der Bebauungsplan legt lediglich die Art der baulichen Nutzung in einem bereits bestehenden Stadtgebiet fest. Es wird kein bestimmtes Bauvorhaben näher betrachtet. Die hier angeführten Aspekte sind bei Bauvorhaben im jeweiligen Bauantragsverfahren zu prüfen und zu beachten.</p> <p>Baumaßnahmen im öffentlichen Raum werden grundsätzlich mit den Leitungsträgern abgestimmt. Im Zuge von privaten Baumaßnahmen in der Nähe von öffentlichen Flächen sind frühzeitige Vorkehrungen zum Schutz von möglichen Leitungen des jeweiligen Verantwortlichen zu treffen.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Löschwasserversorgung: Für den Brandschutz ist der Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan der Stadt Offenbach am Main Fortschreibung 2018-2027 zu berücksichtigen.</p> <p>Erschließungsmaßnahmen durch Dritte: Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BGB (Erschließungsmaßnahmen durch Dritte), sind für notwendige innere Erschließungen gesonderte Vereinbarungen mit dem ZWO abzuschließen. Hier gibt es konkrete Vorgaben für die Vorgehensweise zur Ausschreibung, Ausführung, Fertigstellung der Erschließungsanlagen, Überprüfung und der Abnahme/ Übernahmen/Eigentumsübergang/Inbetriebsetzung. Dieser Hinweis ist im Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>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 von 6 m 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.</p> <p>Versorgungssicherheit: Auf Grundlage der von der Stadt Offenbach auf der Webseite „Öffentliche Auslegung „zur Verfügung gestellten Planunterlagen, wurde die Versorgungssicherheit für das neue Bebauungsgebiet auf Basis des vorhandenen Trinkwasserleitungsnetzmodells in 2019 unter der An-</p>	Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sollte zukünftig im Geltungsbereich ein vorhabenbezogener, qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, wird der Hinweis entsprechend berücksichtigt.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Behörden / TÖB <small>Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert</small>	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>nahme, dass keine Änderung des Wasserbedarfs infolge des Bebauungsplanes Nr. 651 zu erwarten ist, geprüft. Wie sich ein zusätzlicher Verbrauch im Baugebiet auf Fließgeschwindigkeiten und Netzdrücke in alltäglichen Versorgungssituationen hydraulisch auswirken und welche Auslastung für die vorhandenen Rohrleitungen zu erwarten ist, wurde aufgrund der Annahme nicht untersucht.</p> <p><u>Zusätzliche Stellungnahme des ZWO vom 26.08.2021:</u> Der Zweckverband bestätigt Ihnen, dass in dem Planungsbereich des Bebauungsplan B651 Kaiserlei Nordwest die Trinkwasserversorgung unter Berücksichtigung der derzeitigen Bebauung gesichert ist.</p> <p>Änderung des Wasserbedarfs infolge des Bebauungsplanes Nr. 651 sind uns derzeit nicht bekannt. Wie sich ein zusätzlicher Verbrauch im Baugebiet auf Fließgeschwindigkeiten und Netzdrücke in alltäglichen Versorgungssituationen hydraulisch auswirken würden und welche Auslastung für die vorhandenen Rohrleitungen zu erwarten ist, wurde nicht untersucht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>		x	

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 03 Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- 08 Bundeswehr
- 14 Deutscher Wetterdienst
- 22 Finanzamt Stadt Offenbach am Main
- 25 HessenMobil
- 26 hessenArchäologie
- 31 Hochtaunuskreis Ländl. Raum
- 32 IHK Frankfurt
- 35 Kreis Offenbach
- 36 Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach
- 38 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
- 86 RMV GmbH
- 89 Staatliches Schulamt
- 90 Stadtwerke Offenbach
- 91 TenneT TSO GmbH
- 92 Terranets bw GmbH

Ohne Rücklauf:

- 01 Agentur für Arbeit Offenbach
- 06 Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
- 07 Bund für Umwelt und Naturschutz
- 09 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 10 CSG GmbH

- 12 Deutsche Flugsicherung GmbH
- 15 Deutsches Rotes Kreuz
- 18 Eisenbahn Bundesamt
- 19 Energieversorgung Offenbach AG
- 20 ENO Energienetze Offenbach GmbH
- 21 Fernstraßenbundesamt
- 24 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein Main
- 28 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- 29 Hessischer Rundfunk
- 30 Hessisches Landeskriminalamt
- 33 Industrie und Handelskammer Offenbach
- 34 Karree Offenbach
- 37 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- 39 Landessportbund Hessen E.V.
- 78 NABU Naturschutzbund Deutschland
- 82 Offenbacher Verkehrsbetriebe
- 87 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen e.V.
- 88 Staatliche Technische Überwachung Hessen (TÜH)
- 93 Verband Hessischer Fischer e.V.
- 94 Vodafone D2 GmbH
- Wasser- und Schifffahrtsamt

NACHBARGEMEINDEN

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

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 40 Stadt Dreieich
- 44 Stadt Neu-Isenburg
- 45 Stadt Obertshausen

Ohne Rücklauf:

- 41 Stadt Heusenstamm
- 42 Stadt Maintal
- 43 Stadt Mühlheim am Main
- 46 Stadt Frankfurt am Main

STÄDTISCHE ÄMTER

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
49 Feuerwehr	06.08.21	<p>„Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die folgenden Punkte berücksichtigt werden:</p> <p>1. Allgemeines Die Errichtung und Aufstellung von baulichen Anlagen bedürfen der Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde Offenbach am Main. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Feuerwehr Offenbach nur noch in Teilbereichen (Gebäudeklasse 5, Sonderbauten, Abweichungen) als fachkundige Stelle mit eingebunden. Hierbei berücksichtigen wir die brandschutztechnischen Anforderungen an Grundstücke, mit den darauf zu errichtenden baulichen Anlagen. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen können wir keine verbindlichen detaillierten Auskünfte über z.B. Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie des Löschwasserbedarfs geben.</p> <p>2. Zugänge, Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr Grundsätzlich ist jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen ist so zu bauen, dass Personen in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen vom Freien aus gerettet werden können.</p> <p>Der erste Rettungsweg wird baulich sichergestellt. Der zweite Rettungsweg wird entweder baulich oder durch ein Rettungsgerät der Feuerwehr sicherge-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die brandschutztechnischen Anforderungen sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens oder obliegen der Planung der jeweiligen Verantwortlichen.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>stellt. Rettungsgeräte der Feuerwehr sind die vierteiligen Steckleitern, für Gebäude mit einer Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster von bis zu 8 m über der Geländeoberfläche und die Drehleiter (Hubrettungsfahrzeug) für höhere Gebäude. Damit Rettungs- und Löschgeräte sowie Hubrettungsfahrzeuge, Löschfahrzeuge sicher eingesetzt werden, müssen die erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen. Diese Flächen sind Feuerwehruzugänge, -Zufahrten, -aufstellflächen, und -bewegungsflächen. Um eine vierteilige Steckleiter als Rettungsgerät in Stellung bringen zu können, ist ein geradliniger ebenerdiger Zu- oder Durchgang von mindestens 1,25 m Breite mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m erforderlich.</p> <p>Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilbereichen von mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, können Zu- und Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen verlangt werden. Diese werden immer erforderlich zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt. Zudem sind Aufstell- und Bewegungsflächen erforderlich. Die grundlegenden Anforderungen sind der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu entnehmen.</p> <p>3. Löschwasserversorgung Die Gemeinde hat zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und in der Allgemeinen Hilfe für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen. Für den Entwurf des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von mindestens 1600 Liter Löschwasser pro Minute über einen Zeitraum von 2 h angemessen. Weitere detaillierte Anforderungen sind im DVGW-</p>	<p>Von Seiten der ZWO liegt eine Bestätigung vor, dass die derzeitige Wasserversorgung für das bestehende gedeckt ist (vgl. Stellungnahme 96 ZWO).</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Regelwerk: Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ festgelegt. Die Lage und Abstände der Hydranten sind im DVGW-Regelwerk: Technische Regeln Arbeitsblatt W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten -Merkblatt- „ beschrieben.</p>	<p>Eine Abstimmung in Bezug auf die ausreichende Wasserversorgung im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens wird als Hinweis im Bebauungsplan ergänzt.</p>		x	
59 Umweltamt	16.09.2021	<p>Untere Naturschutzbehörde Wir bitten um folgende Ergänzungen und Änderungen im B-Plan 651.</p> <p>Planzeichnung: 1. In der Planzeichnung sollen weitere Baumstandorte (auch auf Privatgrund) zum Erhalt festgesetzt werden bzw. als Standorte für Neupflanzungen definiert werden.</p> <p>Begründung: Das Gebiet Kaiserlei ist von starker Bebauung und Versiegelung geprägt und weist bereits jetzt eine starke Überhitzung an Sommertagen auf. Daher sind vorhandene Bäume wichtige Bestandteile des Gebietes und sollten dringend verbindlich zum Erhalt im B-Plan festgesetzt werden (z.B. Flur 5, Flurstücke 343/34; 6/9; 13/17 und 155/12) In anderen B-Plänen (z.B. B-Plan 590) wurden Bestandsbäume auch auf Privatgrundstücken festgesetzt, was im vorliegenden B-Plan ebenfalls dringend zu empfehlen ist. Innerhalb des B-Plan Geltungsbereichs bestehen zudem bereits zahlreiche große Parkplatzfläche, die keinerlei Baumpflanzungen als Verschattung der Fläche aufweisen (siehe Flur 5, Flurstücke: 155/12; 158/4; 175/3; 180/7; 6/4; 11/6 und 13/16). Der B-Plan 651 könnte als Chance ge-</p>	<p>Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, welcher lediglich die Art der baulichen Nutzung regelt. Die festgesetzten Baumstandorte beziehen sich auf die Bestandsbäume im öffentlichen Raum im Plangebiet. Neue Standorte sind im Zuge des Bebauungsplans nicht geplant, da lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird.</p> <p>Baumstandorte auf Parkplätzen werden in der Stellplatzsatzung geregelt. Eine zusätzliche Regelung des gleichen Tatbestandes ist nicht notwendig. Zu erhaltene Baumstandorte sind nur im öffentlichen Raum festgesetzt. Grundlage hierfür bildet das Baumkataster der Stadt Offenbach am Main. Die Stadt Offenbach am Main hat sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 651 bewusst entschieden auf den Baugrundstücken nur die Art der baulichen Nutzung zu regeln.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>nutzt werden dem entgegenzusteuern und Baumstandorte auf den Parkplatzflächen verbindlich festzusetzen. Dies hätte einen doppelten positiven Effekt für die Klimaanpassung, da neue Baumpflanzungen erfolgen würden, die zur Verdunstung und Kühlung der Umgebung beitragen und weil die bereits versiegelten Flächen beschattet werden und somit weniger stark aufheizen. Diese Festsetzung wäre ein wichtiger Schritt für eine moderne und klimaangepasste Stadtentwicklung.</p> <p>In der textlichen Festsetzung sollen folgende Ergänzungen als Festsetzungen definiert werden:</p> <p>1. Zu 4.1 Flachdächer sind zu mindestens 50 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 10 cm.</p> <p>2. Zu 4.2 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat auf Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen. An Baumstandorten muss eine Anhögelung auf mindestens 100 cm, besser 120 cm, erfolgen.</p> <p>Begründung: Die höheren Substratschichten bieten eine höherwertigere und erfolgversprechende Dachbegrünung. Gemäß der FLL Dachbegrünungsrichtlinie sind min. 10 cm Pflanzensubstrat für extensive sowie mindestens 100 cm für Baumpflanzungen gut geeignet. Diese Festsetzungen wurden z.T. bereits in anderen B-Plänen am Kaiserlei und Güterbahnhof so festgesetzt. Ein Rückschritt zu geringeren</p>	<p>Die in den Festsetzungen bestehende Mindeststärke der Substratschicht von 8cm bildet einen üblichen Standard, der insbesondere bei gewerblichen Bauten mit einer großen Spannweite von Dächern, so beibehalten wird.</p> <p>Die Ergänzung zur Substratschicht auf Tiefgaragen wird in die bestehende Festsetzung übernommen.</p>			
					x	x

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Substratschichten wäre fachlich nicht vertretbar.</p> <p>3. Zu 4.4: Wir bitten Punkt 4.4. mit folgendem Absatz zu ersetzen: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Die Lichtquellen müssen so niedrig wie möglich angebracht werden. Die Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, sowohl bezüglich der Lichtstärke, als auch der Beleuchtungsdauer.</p> <p>Begründung: Im August 2021 wurde das Insektenschutzgesetz durch die Bundesregierung verkündet. Das Gesetz wird im März 2022 in Kraft treten. Hinsichtlich dem Schutz der Insekten in der Nacht wird das Bundesnaturschutzgesetz angepasst und verschärft. Daher raten wir dringend, die Festsetzung nicht als Empfehlung, sondern im Hinblick auf die neue Gesetzeslage, die in Kürze Gültigkeit erreicht, bereits jetzt als fester Bestandteil in dem B-Plan 651 festzusetzen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind nur vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen. Das bedeutet, dass der Beleuchtungskörper so abschirmt und montiert sein muss, dass kein Licht in oder oberhalb der Horizontale abgestrahlt wird.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Es wird lediglich die Nutzungsart in einem bereits bestehenden Gebiet sichergestellt. Die hier erwähnte Festsetzung wurde bereits als empfohlene Maßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen und wird nun ergänzt.</p>		x	x

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>4. Zu 4.5 bitten wir folgende Änderungen aufzunehmen. An allen Neubauten sind künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter zu installieren (z.B. Schwalben, Mauersegler, Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz, Star). Hierbei ist je angefangene 20 m Fassadenlänge mind. ein Nistkasten vorzusehen. Die Kästen sind sach- und fachgerecht anzubringen, sodass eine Brutplatznutzung begünstigt wird.</p> <p>Begründung: Auch hier plädieren wir erneut auf die Dringlichkeit die Festsetzung verbindlich und nicht als Empfehlung zu definieren. Freiwillige Maßnahmen von Bauherren werden nahezu gar nicht umgesetzt, was unsere langjährige Erfahrung mit der Formulierung freiwilliger Maßnahmen bei den Stellungnahmen zu Bauvorhaben zeigt.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Es wird lediglich die Nutzungsart in einem bereits bestehenden Gebiet sichergestellt. Die hier erwähnte Festsetzung wurde bereits als empfohlene Maßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>			
		<p>5. Zu 4.6. bitten wir folgende Änderungen aufzunehmen An den Außenfassaden von Neubauten ist je angefangene 20 m Fassadenlänge mind. ein Quartierskasten für Fledermäuse zu installieren. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen, sodass eine Besiedlung durch Fledermäuse begünstigt wird. Begründung: Wie bei Punkt 4.5. plädieren wir auch hier auf die Dringlichkeit die Festsetzung verbindlich und nicht als Empfehlung festzusetzen, da freiwillige Maßnahmen von den Bauherren nicht umgesetzt werden.</p> <p>6. Wir bitten folgenden Absatz als neue Festsetzung 4.7 einzufügen:</p>	<p>Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Es wird lediglich die Nutzungsart in einem bereits bestehenden Gebiet sichergestellt. Die hier erwähnte Festsetzung wurde bereits als empfohlene Maßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen und wird nun ergänzt.</p>		x	x

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Bei Neubauten sind zur Vermeidung von Vogelschlag an den Gebäuden Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden.</p> <p>Begründung: Es ist langfristig zu erwarten, dass weitere Hochhäuser im B-Plan Gebiet auf Brachflächen oder ungenutzten Grundstücken entstehen werden. Um bei der Planung die artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich des Vogelschlags frühzeitig berücksichtigen zu können, ist es wichtig diese vorab im B-Plan festzusetzen. Eine aufwendige Nachbereitung des Themas, wie sie derzeit an anderer Stelle im Stadtgebiet stattfindet sollte vermieden werden.</p> <p>7. Zu 5. Es sollten verpflichtende Pflanzqualitäten für Neupflanzungen festgesetzt werden, um erfolgreiche Anpflanzungen zu ermöglichen: Für Neuanpflanzungen sind min. 50% heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang (in 1 m Höhe) von 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine vielfältige Baumauswahl sowie die Verwendung von klimaangepassten Arten sind zu beachten. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind jeweils mit Bodenanschluss herzustellen, die</p>	<p>Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Es wird lediglich die Nutzungsart in einem bereits bestehenden Gebiet sichergestellt. Die hier erwähnte Festsetzung wird als empfohlene Maßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>		x	x
			<p>Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Es wird lediglich die Nutzungsart in einem bereits bestehenden Gebiet sichergestellt. Die hier erwähnte Festsetzung wird teils als empfohlene Maßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>		x	x

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Pflanzgruben müssen einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 36 cbm umfassen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>8. Bei der Pflanzliste bitten wir um folgende Änderungen: Bäume 1. Ordnung: <i>Quercus robur</i> ist eine heimische Art. Das Sternchen fehlt. Die Robinie sollte gegen die Traubeneiche (auch heimisch) ersetzt werden. Bäume 2. Ordnung: Ergänzung der Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Die schwed. Mehlbeere ist kein heimisches Gehölz für Süddeutschland. Das Sternchen ist falsch. Rankgewächse: Ergänzung von weiteren heimischen Arten z.B. Wald-Geißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>) oder Efeu (<i>Hedera helix</i>).</p> <p>Untere Wasserbehörde Bzgl. des B-Plans gibt es keinen Ergänzungs- oder Korrekturbedarf.</p> <p>Altlasten/Bodenschutz Wir bitten um Ergänzung des Hinweises in den textlichen Festsetzungen II. 5 Altlasten wie folgt: „Bei allen Bauvorhaben ist zur Abklärung ggf. altlastenrelevanter gewerblicher Nutzungen das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt zu beteiligen und bei einem Fund dem RP Da der Sachverhalt direkt mitzuteilen. Bis zur Freigabe durch das Regierungspräsidium sind Erdarbeiten einzustellen“. Mit diesem Hinweis soll sichergestellt werden, dass vor Beginn von Erdarbeiten Art und Umfang der Be-</p>	<p>Die hier erwähnte Ergänzung zur Pflanzliste wird übernommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die hier erwähnte Ergänzung zum Hinweis wird übernommen.</p>		x	x
					x	x

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>lastung bzw. des Sanierungsbedarfes der im Plan- gebiet bekannten, bisher nicht erkundeten Altstand- orte und Verdachtsgrundstücke geklärt ist, aber auch bei nicht gewerblich genutzten Grundstücken schädliche Bodenveränderungen (die sich in der Re- gel bei Erdarbeiten durch sensorische Auffälligkeiten bemerksam machen) schnell erkannt und schadlos für die Umgebung beseitigt werden.</p> <p>Immissionsschutz Bzgl. der B-Plan-Unterlagen in der Fassung vom 26.05.2021 gibt es keinen Ergänzungs-oder Korrek- turbedarf.</p> <p>Klimaschutz/Energie Wir bitten um Ergänzung des Hinweises in der textli- chen Festsetzung wie folgt: Klimaschutz/Klimaanpassung/Energie Im Zuge von Neubauvorhaben innerhalb des Gebie- tes B-Plan 651 ist ein Klimagutachten (Klimaschutz und Klimaanpassung) sowie ein Energiekonzept mit dem Bauantrag einzureichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungs- plan aufgestellt. Es wird lediglich die Nutzungsart in einem bereits bestehenden Gebiet geregelt. Eine Rechtsgrundlage für eine Einforderung eines Klima- gutachtens für Einzelbauvorhaben im Festsetzungs- katalog des § 9 BauGB ist nicht erkennbar. Es liegt keine spezifische Begründung für die Forderung nach einem Klimagutachten vor. Ein Energiekonzept wird von Seiten der Bauaufsicht im Baugenehmigungsverfahren als Wärmeschutz- nachweis verlangt.</p>			
75 Sozialamt - Bes. Dienste, Planung u. Entwicklung	06.09.21	<p><u>Grundsätzliches</u> Gegen das o.g. Verfahren besteht bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Empfehlun- gen/Bedingungen sowie Hinweise aus Sicht des kommunalen Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderungen keine grundsätzli- chen Bedenken. Im Ergebnis der Überprüfung des vorhabenbezo- genen Bebauungsplans (VEP) Nr. 651 wird festge- stellt:</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Das Vorhaben steht mit den Belangen der Barrierefreiheit im Einklang, sofern eine</p> <p>a) Barrierefreie Ausgestaltung/ Vorlage Barrierefrei-Konzept b) ausreichende Anzahl barrierefreier Stellplätze c) barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes gewährleistet wird.</p> <p>1) Rechtliche Grundlagen Die Bewertung der Barrierefreiheit erfolgte insbesondere auf Grundlage</p> <ul style="list-style-type: none"> – der UN-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK) Art. 9 - Zugänglichkeit, Art. 19 — Unabhängige Lebensführung und Einbeziehung in die Gesellschaft, Art. 23 — Achtung der Wohnung und der Familie – des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG) § 4 — Barrierefreiheit – des Hessischen Gesetzes zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (HessBGG) § 3 Barrierefreiheit, Zielvereinbarungen – der Hessischen Bauordnung (HBO) § 54 — Barrierefreies Bauen – des Hessischen Bauvorlagenerlasses (BV Erl) vom 13. Juni 2018 – der DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen — Öffentlich zugängliche Gebäude, der DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen — Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum <p>der Hessischen Richtlinie über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten (H-VkR)</p>				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>§ 28 Barrierefreie Stellplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> – Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) <p>2) Bewertung Gegen den vorhabenbezogenen Bauplanungsplan Nr. 651 bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Barrierefreiheit, sofern die nachfolgenden Punkte im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden:</p> <p>a) Barrierefreie Ausgestaltung/ Vorlage Barrierefrei-Konzept</p> <p>Bei der Entwicklung des Stadtteils Kaiserlei sollten die Barrierefreiheit mitunter im Fokus stehen, damit Gebäude und öffentliche Plätze, Arbeitsstätten, Verkehrsmittel und Freizeitangebote so gestaltet werden, dass sie für alle ohne fremde Hilfe zugänglich sind. Inklusion funktioniert nicht ohne Barrierefreiheit.</p> <p>Damit wir gemeinsam den Offenbacher Sozialraum innovativer und barrierefreier gestalten können, wird seitens des Unterzeichners empfohlen, den Nachweis der Barrierefreiheit für Wohn- und Nichtwohngebäude mittels eines Barrierefrei-Konzept bereits im frühen Stadium der Bauplanung vorzulegen.</p> <p>Auf Grundlage des Hessischen Bauvorlagenerlass muss in einem Planungskonzept barrierefreies Bauen dargestellt werden, wie die Anforderungen der HBO nach § 54 Abs. 2 für Nichtwohngebäude erfüllt werden sollen. Im Sinne einer zielorientierten und ganzheitlichen Betrachtung muss das Konzept alle geplanten Maßnahmen aufzeigen und die nötigen Angaben enthalten, die zur Beurteilung der Barrierefreiheit erforderlich sind. Die Darstellung ist in die Bauzeichnungen zu integrieren und ggf. durch</p>	<p>Die Einhaltung der gesetzlichen und kommunalen Vorgaben zur Barrierefreiheit ist im Bauantrag zu prüfen, wobei die hessische Bauordnung hierbei die Grundlage bildet.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 651

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>eine Baubeschreibung zu ergänzen. Grundlage für die technische Ausführung der Barrierefreiheit ist die in der Hessischen Verwaltungsvorschrift (H-VV TB) als Planungsgrundlage eingeführte DIN 18040 einschließlich Anlagen.</p> <p>b) Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl barrierefreier Stellplätze Es ist erforderlich, dass im gesamten Planungsgebiet eine ausreichende Anzahl an barrierefreien Stellplätzen gewährleistet wird. Diese sind so anzuordnen, dass das gesamte Planungsgebiet für Menschen mit Behinderungen, jederzeit alle öffentlich zugänglichen Gebäude ohne lange „Anfahrtswege“ erreichen.</p> <p>c) Barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes Unter Berücksichtigung der Grundsätze der Barrierefreiheit sowie nach § 3 HessBGG der besagt, barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche dann, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind und über die Auffindbarkeit, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit verständlich informiert wird. Seitens des Beauftragten wird angeregt, das zwei-Sinne-Prinzip sowohl im öffentlichen Raum — als auch bei öffentlich zugänglichen Gebäuden — zu berücksichtigen. Des Weiteren sollte ein barriere-</p>	<p>Für die Erstellung von barrierefreien Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main bei Bauantragsstellung zu beachten. Diese setzte je Nutzung und Größe eine Anzahl an barrierefreien Stellplätzen fest.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt lediglich die Art der baulichen Nutzung. Umgestaltungen im öffentlichen Raum sind im Zuge des Bebauungsplans nicht vorgesehen. 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. 651

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>freier rutschfester Belag verbaut und sofern erforderlich eine entsprechende Bordsteinabsenkung vorhanden sein. Die erforderlichen Informations- und Orientierungstafeln sollen ebenfalls den Voraussetzungen der Barrierefreiheit entsprechen. Bei der Planung der sanitären Anlagen im öffentlichen zugänglichen Gebäudeteil, sind barrierefreie Toiletten vorzuhalten.</p> <p>Für die vorgesehenen Einzelhandelsflächen ist eine barrierefreie Zugangsmöglichkeit zu berücksichtigen.</p> <p>Die im Rahmen dieser Stellungnahme getätigten Empfehlungen beziehen sich auf Hinweise die zum aktuellen Planungstand bekannt sind.</p>				

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 66 MainArbeit
- 68 Soziale Stadtentwicklung und Integration
- 76 Sozialamt – Fachstelle für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung
- 77 Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement Abt. Beiträge

Ohne Rücklauf:

- 04 Ausländerbeirat
- 47 Referat Frauenbüro
- 48 Rechtsamt
- 50 Kulturmanagement
- 51 Stadtbibliothek

- 52 Klingspor-Museum
- 53 Haus der Stadtgeschichte
- 54 Sportmanagement
- 55 Bauaufsicht
- 56 Bauaufsicht – Untere Denkmalschutzbehörde
- 57 Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
- 58 Dezernat II
- 60 Wohnungs-, Versicherungs- und Standesamt
- 61 Ausländeramt
- 62 Sozialamt
- 63 Jugendamt
- 64 Stadtgesundheitsamt
- 65 Eigenbetrieb Kindertagesstätten
- 67 Amt für Veterinärwesen und Verbraucherschutz
- 69 Dezernat III
- 70 Ordnungsamt
- 71 Stadtschulamt
- 72 Volkshochschule
- 73 AG Flughafen
- 74 Forum Kultur

ÖFFENTLICHKEIT

Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahmen eingegangen.