

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
63 - Bauaufsichtsamt	29.12.2004	Hinweis auf evtl. Konflikte zwischen Wohnnutzung und öffentlicher Grünfläche – insbes. Spielplatz	In Wohngebieten sind öffentliche Grünflächen und Kinderspielflächen grundsätzlich zulässig. Zudem entsteht gerade in diesen Gebieten der Bedarf an entsprechenden öffentlichen Flächen, deren Vorhandensein Merkmal städtebaulicher Qualität ist. Dies gilt insbesondere für die hoch verdichtete östliche Innenstadt, die gemäß städtebaulichem Rahmenplan ein erhebliches Defizit an Grün- und Spielflächen aufweist. Dem soll mit der Festsetzung im Bebauungsplan entgegengewirkt werden. Gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf (WA) setzt der Bebauungsplan-Entwurf im Plangebietsteil 5 WB, Besonderes Wohngebiet fest. Innerhalb dieser Gebietskategorie gilt eine gegenüber einem „Allgemeinen Wohngebiet“ reduzierte Lärmschutzempfindlichkeit. Damit wird das Konfliktpotenzial zwischen Anwohnern und Nutzern der öffentlichen Flächen minimiert. <b>Abwägungsergebnis:</b> Der Plangebietsteil 5 wird als „Besonderes Wohngebiet“ festgesetzt. Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz bleibt bestehen.			x
		Vermassung der Baufenster	Die Planzeichnung ist maßstäblich erstellt und im Original in 1:500 dargestellt. Damit lassen sich Bauanträge hinreichend genau prüfen, so dass eine von der ortsüblichen Praxis abweichende Vermassung der Planzeichnung verzichtbar ist. <b>Abwägungsergebnis:</b> Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.			
51 - Jugendamt	24.01.2005	Für das gesamte HEGISS-Gebiet liegt -ausgehend von der aktuellen Rechtslage und der aktuellen kommunalen Beschlusslage- ein Fehlbedarf von 326 Kindergartenplätzen vor.	Die quantitative Unterversorgung der östlichen Innenstadt mit Kindergartenplätzen ist bekannt. Dieses Wissen begründete den HEGISS-geförderten Bau der Kita 4 im Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620. Zum Ausgleich des Defizits müssen weitere Einrichtungen an anderen Standorten der östlichen Innenstadt entwickelt werden, da die Flächenreserven im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620 ausgeschöpft sind und eine breitere räumliche Verteilung der Kindergärten in der östlichen Innenstadt aus Gründen der wohnortnahen Versorgung zu bevorzugen ist. <b>Abwägungsergebnis:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist für den Bebauungsplan ohne Relevanz und begründet daher keine Planänderung oder ergänzende Erläuterungen in der Begründung des Bebauungsplanes..			
33 – Umweltamt -	30.12.2004	Aus den Gewereregistereinträgen ergeben sich ff. Verdachtsflächen: Gerberstraße 2, 12, 16, Bieberer Straße 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64 und 68 sowie Mathildenplatz 2 und Mathildenstraße 11 und 19.	Weite Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 620 (vgl. Auflistung des Umweltamtes) wiesen in der Vergangenheit gewerbliche Nutzungen auf, die sie als Altlasten-Verdachtsflächen werten lässt. Im Bebauungsplan-Vorentwurf			

Anlage 3 zur  
Mag.-Vorl.-Nr.: .....

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>wurden demgegenüber auf Grundlage einer internen Stufung dieser Altstandorte nach Grad der potenziellen Kontamination durch das Umweltamt und der Darstellung ausschließlich dieser Flächen im stadtinternen geografischen Informationssystem lediglich drei Altstandorte gekennzeichnet. Diese selektive Darstellung greift den Ergebnissen der gemäß BBodSchV erforderlichen Untersuchung von Altstandorten vor. Daher werden im Bebauungsplan künftig alle Altstandorte benannt.</p> <p><b>Abwägungsergebnis:</b> Das Thema „Altlasten“ wird in der Begründung zum Bebauungsplan eingehend behandelt. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes erhält Hinweise über die Lage der Verdachtsflächen sowie auf ergänzende Erläuterungen zum Verfahren in der Begründung des Bebauungsplanes.</p>	X		X
		<p>Empfehlung: zur Klärung des Umgangs mit der Seveso II-Richtlinie soll ein Gutachter eingeschaltet werden.</p>	<p>Seit Aufstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfs hat sich die Lage zur planungsrechtlichen Berücksichtigung der Seveso II-Richtlinie mit Beschluss des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-VO und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ am 18.10.2005 geklärt: Für die im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen drei Unternehmen, auf die die Seveso II-Richtlinie anzuwenden ist, sind nunmehr schadstoffbezogene Einzelfallbetrachtungen vorzunehmen, die zu einer qualifizierten Bewertung des Abstandes der jeweiligen Anlage zum Planungsgebiet führen und die im Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung der schützenswerten Wohnnutzung begründen.</p> <p>Im Fall des Bebauungsplanes Nr. 620 hat der RP DA in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf die erforderliche Einzelfallbeurteilung bereits vorgenommen. Danach werden die empfohlenen Abstände zwar -bezogen auf einzelne Gefahrgüter- unterschritten, die von den konkreten Anlagen ausgehenden potenziellen Stofffreisetzungen werden jedoch als untergeordnet eingestuft, so dass der Abstandsunterschreitung seitens des RP DA zugestimmt wird.</p> <p>Die Ausführungen des RP DA beruhen auf seinerzeit noch diskutierten Abstandswerten. Diese haben sich im nunmehr vorliegenden Leitfaden jedoch nicht verändert, so dass über die Auswertung des RP DA hinausgehend kein weiteres Gutachten zur Klärung der Fragestellungen mehr erforderlich ist.</p> <p><b>Abwägungsergebnis:</b> Die Einzelfallbetrachtungen des RP DA gemäß dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände ...“ werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p>			X

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

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

- 60.22 (heute 60.21) Verkehrsplanung
- 63 – Untere Denkmalpflege
- 40 – Schulamt
- 57 – Eigenbetrieb KITAS
- 80 – ESO – Eigenbetrieb Stadt Offenbach
- 31 – Straßenverkehrsamt
- 60.4 (heute: 60.22) – Straßenbau
- 00 - Ausländerbeirat

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

Landesamt für Denkmalpflege	15.12.2004	Hinweis auf B-Plan aufbringen: „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“	<b>Abwägungsergebnis:</b> Der Hinweis wird auf die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgebracht.	X		
Regierungspräsidium Darmstadt	16.02.2005	In räumlicher Nähe zum Planungsgebiet liegen drei Unternehmen, auf die die Seveso II-Richtlinie anzuwenden ist. In der Einzelfallprüfung ergeben sich ff. Unbedenklichkeitsabstände: ...	Die Ausführungen des RP DA bzgl. der empfohlenen Abstände zwischen potenzieller Störfallanlage und Planungsgebiet entsprechen dem zwischenzeitlich beschlossenen Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-VO und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“. Eine Überarbeitung der durch den RP DA in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf vorgenommenen Einzelfallbetrachtung ist damit nicht erforderlich. <b>Abwägungsergebnis:</b> Die Ausführungen des RP DA bzgl. der Abstände zwischen potenzieller Störfallanlage und dem Planungsgebiet werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.			X
		Die Liste der Altstandorte im Bebauungsplan ist zu überprüfen und grundsätzlich ist zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Flächen sind im Zuge ihrer Umnutzung hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz zu bewerten</li> <li>• grundsätzlich können anthropogene Auffüllungen aufzufinden sein. Dies ist zu berücksichtigen</li> <li>• bei Erdarbeiten ist auf besondere Auffälligkeiten im Boden oder im Grundwasser zu achten. Sofern Altlasten ... festgestellt werden, sind diese dem RP unverzüglich mitzuteilen</li> </ul>	Die Liste der Altstandorte im Planungsgebiet wurde überprüft und dahingehend geändert, dass nunmehr alle dem Umweltamt bekannten Altstandorte unter der Rubrik „Hinweise“ sowie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt werden. Die sich im Zuge der Umnutzung der bezeichneten Altstandorte ergebenden Erfordernisse im Sinne des BBodSchG werden in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Hierauf wird durch Hinweis auf der Planfassung des Bebauungsplanes verwiesen. <b>Abwägungsergebnis:</b> Die Hinweise werden in den Bebauungsplan und die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.	X		X
Handwerkskammer Rhein-Main	16.12.2004	Zum Schutz der gebietstypischen kleinteiligen Gewerbestruktur sollte flächendeckend MI festgesetzt werden. Denn aufgrund der Lärmimmissionen könnten Wohnnutzer in einem WA die Grenzwerte des WA geltend machen, auch wenn die Lärmemission von einem im benachbarten MI liegenden Betrieb ausgeht. Die Schutzwürdigkeit der Wohnfunktion ist deshalb durch geeignete technische Vorrichtungen herzustellen.	Der Blockinnenbereich des Planungsgebietes wird durch die annähernd geschlossene Blockrandbebauung gegenüber den lärmintensiven umliegenden Straßenzügen geschützt und stellt unter diesem Gesichtspunkt die beste Wohnlage im Geltungsbereich dar (vgl. schalltechnisches Gutachten). Diese Situation setzt der Bebauungsplan-Entwurf mit der Festsetzung einzelner Flächen als Wohngebiet konsequent um und stützt damit das Ziel „Förderung der Wohnfunktion“ des städtebaulichen Rahmenplans. Um gleichzeitig den Belangen des einzigen noch im Planungsgebiet ansässigen lärmemittierenden Gewerbetreibenden oder künftiger Unternehmer nach geringerer Störanfälligkeit der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung zu tragen, wird die bisherige Festsetzung als All-			

TöB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>gemeines Wohngebiet in ein Besonderes Wohngebiet geändert. Diese Gebietskategorie weist eine mit dem angrenzenden Mischgebiet übereinstimmende Störanfälligkeit gegen Lärm auf, so dass von der Festsetzung keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Gewerbetreibende mehr ausgeht.</p> <p><b>Abwägungsergebnis:</b> Die Festsetzung des Bebauungsplanes wird vom Allgemeinen in ein Besonderes Wohngebiet geändert.</p>	<b>x</b>		<b>x</b>

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- Polizei
- Rhein-Main-Verkehrsverbund
- Kreishandwerkerschaft
- Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach
- Mainova
- Industrie- und Handelskammer
- Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main
- Deutsche Telekom AG
- Kreis Offenbach
- EVO
- Eon