Anlage Nr. 4
Zur Mag.-Vorl. Nr. .....

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 650B

„WOHN- UND GESCHÄFTSHOCHHAUS BERLINER STRAßE 43“

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

Offenbach am Main
OF

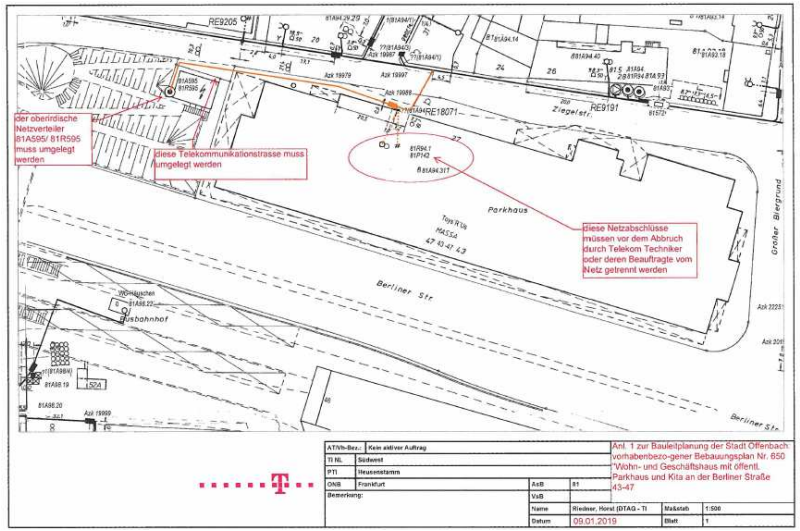
STAND 19.08.2022

BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● **T = Textliche Festsetzungen** ● **B = Begründung** ● **Durchführungsvertrag** ● **Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe**

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
10 Deutsch Bahn AG - DB Immobilien	11.05.2022	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohn- und Geschäftshochhaus Berliner Straße 43“ bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Unsere Auflagen und Hinweise aus unserer Stellungnahme aus dem Jahr 2019 mit dem Aktenzeichen TÖB-FFM-I8-43564/Fi wurden bereits in der Begründung Seite 23 - 25 und in der Textlichen Festsetzung Seite 12 - 14 übernommen. Weitere Auflagen und Hinweise müssen nicht aufgenommen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
11 DFS Deutsche Flugsicherung	27.04.2022	Das Plangebiet liegt ca. 11 km von unserer Radaranlage Götzenhain entfernt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
13 Deutsche Telekom Technik GmbH	04.05.2022	Vom Bebauungsplan sind wir betroffen. An der Stellungnahme von 2019 hat sich grundsätzlich nichts geändert, in der Auswertung der Stellungnahme (Seite 10 + 11) ist diese schon hinterlegt. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Lageplan): • Der oberirdischer Netzverteiler 81A595/ 81R595 muss an einem neuen Standort aufgebaut werden. Dies ist zurzeit in der Ausführung. • Der Hausanschluss vom Bestandsgebäude muss vom Telekommunikationsnetz der Telekom getrennt werden • Die vorhandenen Telekommunikationslinien für die Anbindung des oberirdischen Netzverteilers 81A595/81R595 müssen zurückgebaut werden. Für die Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen stehen wir dem Bauherrn/ Planungsbüro gerne zur Verfügung. Den neuen Standort für den oberirdischen Netzverteiler haben wir mit Hr. Hüls abgestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		Bitte informieren Sie den Bauherrn, dass vor dem Abriss vom Bestandsgebäude die vorhandenen Netzanschlusseinrichtungen durch Telekom Techniker oder eine von der Telekom beauftragte Montagefirma abgeschaltet und vom Netz getrenntwerden müssen. Voraussetzung für die Baudurchführung ist, dass sämtliche Telekommunikationsprodukte bis zum Baubeginn gekündigt sind. Dazu gehören auch Sonderleitungen (z. B. Aufzug, Brandmeldeanlagen, Mobilfunkantennen). Das, auch unbeabsichtigte Abtrennen der Netzeinrichtungen durch Dritte (z. B. Abbruchunternehmen) ist eine Straftat und kann zur Anzeige gebracht werden. Der Grundstückseigentümer oder Bauherr kann den Rückbauauftrag formlos, entweder per Mail an unseren zentralen Postfacheingang T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de oder per Post an die u. a. Anschrift senden. *Deutsche Telekom Technik GmbH; Technik Niederlassung Südwest; PTI 34 Fertigungssteuerung AS; Ginnheimer Stadtweg 88; 60431 Frankfurt* Eine Vorlaufzeit von 12 Wochen für die Netztrennung macht es für alle Beteiligten einfacher.  				

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● **T = Textliche Festsetzungen** ● **B = Begründung** ● **Durchführungsvertrag** ● **Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe**

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
15 Stadtwerke Offenbach - ESO Stadtservice GmbH	09.05.2022	Nach Prüfung aller Unterlagen erfolgen keine neuen Auflagen seitens des ESO Eigenbetrieb - Komm. Dienstleistungen - Abteilung Entwässerung. Alle zuvor gemachten Auflagen behalten Ihre Gültigkeit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
16 Eisenbahn Bundesamt	07.04.2022	Die Prüfung Ihrer Unterlagen ergab, dass die von der Deutsche Bahn AG abgegebene Stellungnahme berücksichtigt wurde. Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
18.1 ENO Energienetze Offenbach	23.05.2022	Wir weisen Sie darauf hin, dass sich im angegebenen Bereich Medien von Seiten der ENO befinden.				
18.2 ENO		**Stromversorgung:** Grundsätzlich besteht gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme keine Bedenken. Im Zuge der Baumaßnahme sollen auf dem Gelände neue Trafostationen aufgestellt werden und Stromtrassen verlegt werden. Die Trassenführungen als auch die Standorte der Trafostationen sind noch nicht abschließend festgelegt. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass sich Mittelspannungskabel der ENO auf dem Gelände befinden. Diese müssen unbedingt gesichert werden. Die aktuellen Pläne für die Stromversorgung von Seiten der ENO können bei der ENO Planauskunft angefordert werden. Müssen im Zuge der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen oder Umlegungen an unseren Versorgungseinrichtungen durchgeführt werden, dann sind die anfallenden Kosten nach dem Verursacherprinzip vom Veranlasser zu tragen. Für die Planung von neuen Gebäuden auf dem angegebenen Gelände, sollten weitere Stromanschlüsse zur Versorgung der Gebäude mit eingeplant werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Trafostation ist im Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP 650 A WEST bereits enthalten. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
18.3 ENO		**Verkehrssignalanlagen / Kommunikationstechnik** Grundsätzlich besteht gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme keine Bedenken. Bei der Neugestaltung / Umbau in der direkten Umgebung könnte es im Zuge der Maßnahme zu Umbauarbeiten an den angrenzenden Lichtsignalanlagen kommen. Die Kosten hierfür müssen vom Bauträger übernommen werden. Vorhandene KSR-Trassen und Kommunikationskabel sind zu schützen. Die Anforderungen des Merkblattes „Leitungsschutzanweisung" der Energienetze Offenbach sind einzuhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Im Durchführungsvertrag zum B650A, dessen Vertragsgebiet auch den Geltungsbereich des B650B erfasst, wurde bereits eine Regelung hierzu getroffen.			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
			Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
18.4 ENO		**Gasversorgung:** Grundsätzlich besteht gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme keine Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass sich für die Versorgung des Geländes und in der direkten Umgebung sich Versorgungsleitungen Gas befinden. Die aktuellen Pläne für die Gasversorgung von Seiten der ENO können bei der ENO Planauskunft angefordert werden. Müssen im Zuge der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen oder Umlegungen an unseren Versorgungseinrichtungen durchgeführt werden, dann sind die anfallenden Kosten nach dem Verursacherprinzip vom Veranlasser zu tragen. Für die Planung von neuen Gebäuden auf dem angegebenen Gelände sollten weitere Gasanschlüsse zur Versorgung der Gebäude mit eingeplant werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
18.5 ENO		**Fernwärmeversorgung:** Grundsätzlich besteht gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme keine Bedenken. Die aktuellen Pläne für die Fernwärmeversorgung von Seiten der ENO können bei der ENO Planauskunft angefordert werden. Müssen im Zuge der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen oder weitere Umlegungen an unseren Versorgungseinrichtungen durchgeführt werden, dann sind die anfallenden Kosten nach dem Verursacherprinzip vom Veranlasser zu tragen. Für die Planung von neuen Gebäuden auf dem angegebenen Gelände sollten weitere Fernwärmeanschlüsse zur Versorgung der Gebäude mit eingeplant werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
18.6 ENO		**Straßenbeleuchtung:** Das Ressort ENO D.VK der Energienetze Offenbach GmbH vertritt als beauftragte des Magistrates der Stadt Offenbach mit diesem deren Interessen bei der Planung und Ausführung der Straßenbeleuchtungsanlagen. Im vorgenannten Gebiet sind Einbauten der Straßenbeleuchtung vorhanden. Sollte der Magistrat der Stadt Offenbach oder ein Dritter hier Umbauarbeiten planen, so ist die ENO D.VK frühzeitig in die Planungen mit einzubeziehen. Jegliche Arbeiten an der Straßenbeleuchtung sind kostenpflichtig und müssen vom Verursacher getragen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Im Durchführungsvertrag zum B650A, dessen Vertragsgebiet auch den Geltungsbereich des B650B erfasst, wurde bereits eine Regelung hierzu getroffen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● **T = Textliche Festsetzungen** ● **B = Begründung** ● **Durchführungsvertrag** ● **Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe**

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
18.7 ENO		**Kommunikationsnetz der ENO** Grundsätzlich besteht gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme keine Bedenken. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass sich Kommunikationsanschlüsse der ENO sich auf dem Gelände befinden. Auch in der direkten Umgebung befindet sich ein Kommunikationsnetz der ENO. Diese müssen unbedingt gesichert werden. Die aktuellen Pläne für das Kommunikationsnetz von Seiten der ENO können bei der ENO Planauskunft angefordert werden. Müssen im Zuge der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen oder weitere Umlegungen an unseren Versorgungseinrichtungen durchgeführt werden, dann sind die anfallenden Kosten nach dem Verursacherprinzip vom Veranlasser zu tragen. Sollten wider Erwarten bei den Tiefbauarbeiten Kabel oder Rohrmedien zum Vorschein kommen, sind wir umgehend zu informieren und die Arbeiten an entsprechender Stelle sofort einzustellen. Zudem weisen wir darauf hin, dass vor Durchführung der geplanten Tiefbaumaßnahmen eine Planauskunft bei der ENO einzuholen ist. Sollten während der Baumaßnahme Versorgungsleitungen beschädigt werden, sind diese unverzüglich unter der Entstörungsnummer 0800/8060-3030 zu melden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
20.1 Fraport AG	13.04.2022	Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bau-1 Schutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformations-1 Bereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
20.2 Fraport AG		Das Plangebiet liegt hingegen 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden bereits in den textlichen Festsetzungen unter Nr. V 4 der Punkt „Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt Main“ und in der Begründung in Kapitel 6 „Planungsrechtliche Situation, Fluglärmgesetz/ Lärmschutzbereichsverordnung“ berücksichtigt: *„Das Plangebiet liegt innerhalb der Tag-Schutzzone 2 und außerhalb der Nacht-Schutzzone.* *Gemäß § 5 FluLärmG dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen*			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
			in einem Lärmschutzbereich nicht errichtet werden. Die Obere Baugenehmigungsbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Die Ausnahmeerteilung wurde im Vorfeld beim Regierungspräsidium eingeholt. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung für die geplante Kindertagesstätte im Baufeld Ost nach § 5 Abs. 1 FluLärmG gestellt und im Rahmen der Baugenehmigung für die vorgezogene Sanierung des Parkhaus-Komplexes mit Kita positiv beschieden. *Gemäß § 6 FluLärmG dürfen Wohnungen in der Tag-Schutzzone 2 nur errichtet werden, sofern sie den nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen."* **Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
20.3 Fraport AG		Das Plangebiet liegt schließlich teilweise 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.	<u>Siedlungsbeschränkungsgebiet gemäß RegFNP</u> Innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete nicht zulässig. Diese Bestimmung schränkt die betroffenen Städte bezüglich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten von Wohnbauflächen zum Teil erheblich ein. Daher werden im regionalen Flächennutzungsplan Ausnahmen von diesen Vorgaben für Vorhaben innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs definiert. Diese Ausnahmeregelung trifft auf den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu und kann hier angewendet werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortszusammenhangs, ist Bestandteil des örtlichen Siedlungsgefüges und umfasst eine bereits gewerblich genutzte Fläche. Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und leistet im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung einen Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs von unbebauter Landschaft. Die Anregungen wurden bereits in den textlichen Festsetzungen unter Nr. V 4 der Punkt „Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt Main" und in der Begründung in Kapitel 6 „Planungsrechtliche Situation, Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan" berücksichtigt:			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● **T = Textliche Festsetzungen** ● **B = Begründung** ● **Durchführungsvertrag** ● **Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe**

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
			„Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Frankfurter Flughafens. In diesem Gebiet ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Flächen innerhalb des Siedlungsbestands für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt. Das Vorhaben auf einer bereits gewerblich genutzten Fläche ist eine städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme.“ **Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
23 Landesamt für Denkmalpflege - hessenArchäologie	12.05.2022	Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 10 Punkt V2 der Textlichen Festsetzung zum B-Plan). Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
28 Hochtaunuskreis – Fachbereich ländlicher Raum	11.05.2022	Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/ Feldflur im Stadtgebiet Offenbach vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht: **1.Planungsanlass und Ziel** Planungsanlass und Ziel ist der Abriss des bestehenden Geschäfts- und Parkhauses in der Berliner Straße im Innenstadtbereich der Stadt Offenbach am Main und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit öffentlichem Parkhaus und Kita an gleicher Stelle. Dies auch vor dem Hintergrund dringend benötigten Wohnraum auf dem freiwerdenden Areal zu integrieren. Da kein Bebauungsplan für den Bereich existiert, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem Bereich derzeit nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan wird gern. § 12 (3) BauGB als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und hat eine Geltungsbereichsgröße von ca. 6.500 m². **2. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken**	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
		Durch den geplanten Teilabriss, Sanierung und die Neubebauung in direkter Innenstadtlage wird insbesondere dem Ziel des § 1 (5) BauGB entsprochen, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung durchzuführen und somit auch einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß den Vorgaben des § 1a (2) BauGB geleistet. Dies wird nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft ausdrücklich begrüßt. Weiterhin ist dem Umweltbericht zu entnehmen, dass im Rahmen der Behördenbeteiligung gern. § 4 (2) BauGB nach der verbal argumentativen Beschreibung kein Ausgleich notwendig ist und somit zusätzlich keine mögliche landwirtschaftliche Fläche hierfür in Anspruch genommen wird. Somit sind auch im Rahmen der Behördenbeteiligung gern. § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft keine Anregungen zu dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 650B der Stadt Offenbach am Main vorzubringen.				
33 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	21.04.2022	Gegen das o.g. Verfahren gibt es aus meiner Sicht keine Einwände. Bauvorhaben des Landes sind mir in diesem Bereich derzeit nicht bekannt. Bezüglich der Interessen des Bundes wollen Sie bitte, sofern nicht bereits geschehen, die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) Außenstelle Düsseldorf am Verfahren beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) wurde am Verfahren beteiligt. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
65.1 Nahverkehr in Offenbach NiO	02.05.2022	Unsere bisherigen Stellungnahmen zu den Baumaßnahmen bestehen grundsätzlich noch (siehe unten anhängige Mail vom 21.09.2021).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die verwiesenen Stellungnahmen wurden bereits in der Vergangenheit wie im Folgenden dargestellt berücksichtigt. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
65.2 Nahverkehr in Offenbach NiO	21.09.2021	Wir möchten hiermit nur auf unsere Stellungnahmen vom 13.08.2018, 09.01.2019 und 03.11.2020 (zu den Versionen B650 und B650A) hinweisen, da diese grundsätzlich noch bestand haben. Sonst haben wir keine weiteren Anmerkungen dazu.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die verwiesenen Stellungnahmen wurden bereits der Vergangenheit wie im Folgenden dargestellt berücksichtigt. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● **T = Textliche Festsetzungen** ● **B = Begründung** ● **Durchführungsvertrag** ● **Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe**

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
65.3 Nahverkehr in Offenbach NiO	***03.11.2020 nachrichtlich***	Wir möchten hiermit nur auf unsere Stellungnahmen vom 13.08.2018, 09.01.2019 und unsere Mail vom 08.07.2020 hinweisen, haben sonst aber keine weiteren Anmerkungen hierzu.	***[Hinweis: Der folgende kursive Abwägungsvorschlag wurde bereits im Rahmen der vorgehenden Verfahrensschritte wie folgt beschlossen.]*** *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die verwiesenen Stellungnahmen wurden bereits der Vergangenheit wie im Folgenden dargestellt berücksichtigt.* *In der Zwischenzeit hat sich der Vorhaben- und Erschließungsplan geändert, diese Änderungen wurden mit der NiO abgestimmt.* *Im Juni 2020 hat die Mobilität Stadtwerke Offenbach/ NiO über Ihre Geschäftsführung vertreten durch Frau Georgi folgende Rückmeldung nach den Abstimmungsgesprächen mit der Stadt gegeben: „Wir bedanken uns für Ihr Angebot unsere Station in Ihr neues Gebäude zu integrieren, werden dieses aber nicht annehmen, sondern die Station auf andere Außenflächen verlegen." Die E-Mail wurde dem Paket der Stellungnahmen beigefügt.* ***Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.***			
65.4 Nahverkehr in Offenbach NiO	***08.07.2020 nachrichtlich***	*Wir möchten hiermit nur auf unsere Stellungnahmen vom 13.08.2018 und 09.01.2019 hinweisen, haben sonst aber keine weiteren Anmerkungen hierzu.*	***[Hinweis: Der folgende kursive Abwägungsvorschlag wurde bereits im Rahmen der vorgehenden Verfahrensschritte wie folgt beschlossen.]*** *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die verwiesenen Stellungnahmen wurden bereits der Vergangenheit wie im Folgenden dargestellt berücksichtigt.* ***Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.***			
65.5 Nahverkehr in Offenbach NiO	***09.01.2019 nachrichtlich***	*Wir möchten hiermit erneut festhalten, dass Berliner Straße und Marktplatz zusammen unsere zentralen Umsteigehaltestellen bilden, hier verkehren nahezu alle Stadtbuslinien plus einige Regionalbuslinien. Deshalb ist es unerlässlich bei jeder Baumaßnahme zu berücksichtigen, dass der Busbetrieb unbedingt aufrechterhalten werden muss. Hierbei ist insbesondere wichtig, dass die Platzsituation für Fahrradfahrer, Fußgänger und ein- bzw. aussteigende Busnutzer eine gefahrlose Nutzung für alle ermöglicht. Die Schaffung potentieller Gefahrensituationen durch räumliche Gegebenheiten ist hier auf jeden Fall zu vermeiden.* *Darüber hinausgehen wir davon aus, dass die Festlegungen, die im Nahverkehrsteil B von Schüßler Plan verankert sind (siehe unsere Stellungnahme vom 13.08.2018) weiter Bestand haben.*	***[Hinweis: Der folgende kursive Abwägungsvorschlag wurde bereits im Rahmen der vorgehenden Verfahrensschritte wie folgt beschlossen.]*** *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.* *Durch die Planung ergeben sich keine Einschränkungen für den Busbetrieb.* *In der Zwischenzeit hat sich der Vorhaben- und Erschließungsplan geändert. Im Vergleich zum Vorentwurf wird das Hochhaus von der Berliner Straße zurückgesetzt. Durch die Planung ist ein ausreichender Platz für Fahrradfahrer, Fußgänger und ein- bzw. aussteigende Busnutzer vorhanden.* ***Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.***			
65.6 Nahverkehr in Offenbach NiO	***09.01.2019 nachrichtlich***	*In B-Plan vom 12.12.2018, Anlage 4, Seite 18, Spiegelstrich ÖPNV muss die Linie N66 entfernt werden und die Linie N72 eingefügt werden.*	***[Hinweis: Der folgende kursive Abwägungsvorschlag wurde bereits im Rahmen der vorgehenden Verfahrensschritte wie folgt beschlossen.]*** *Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.* ***Entsprechender Hinweis wird umgesetzt.***			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
			Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
65.7 Nahverkehr in Offenbach NiO	***09.01.2019 nachrichtlich***	*Ein weiterer gravierender Punkt für uns ist, dass auf Grund des Neubaus des Wohn- und Geschäftshauses an der Berliner Straße 43-47 unsere eMobil Station am Marktplatz ihren Standort räumen soll und ein neuer Standort direkt im Anschluss zur Nutzung zur Verfügung stehen muss, um hier auch die Nutzung des Gesamtsystems sicherzustellen. Leider wurden wir im Vorfeld nicht so in die Überlegungen für das Bauvorhaben von Stadt und Bauträger einbezogen, dass wir unsere Anforderungen integrieren konnten. Bereits beim Bau der Station (Inbetriebnahme 2011) wurde großer Wert auf die Sichtbarkeit des Angebotes gelegt. In Abstimmung mit der Stadtgestaltung wurde alles dafür getan, dass die Station für den Interessenten gut sichtbar und nutzbar ist. Alle neuen Stationen (inzwischen fünf weitere) wurden ebenfalls nach diesem Prinzip geplant und umgesetzt.*	***[Hinweis: Der folgende kursive Abwägungsvorschlag wurde bereits im Rahmen der vorgehenden Verfahrensschritte wie folgt beschlossen.]*** *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.* *Aufgrund der Stellungnahme wird der Vorhaben- und Erschließungsplan geändert.* *Die eMobil Station kann ins Parkhaus integriert werden.* ***Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.***			
65.8 Nahverkehr in Offenbach NiO	***09.01.2019 nachrichtlich***	*Deshalb ist es völlig klar, dass auch die „Mutter-Station am Marktplatz einen gut sichtbaren Standort in unmittelbarer Nähe von S-Bahn und Hauptumsteigepunkt für den Busverkehr am Marktplatz zwingend benötigt. Dies ist auch für unseren Partner, den Rhein Main Verkehrsverbund, eine Voraussetzung zur Fortführung des Angebotes (siehe Brief an den Oberbürgermeister 2015). Darüber hinaus ist es im aktuellen Mobilitätsplan zum Nahverkehr als multimodales Angebot verankert. Deshalb schließt sich eine Integration in den Neubau grundsätzlich aus. Zumal bei Trennung von Pedelecs und eAutos, wie vom Bauherrn vorgesehen, eine doppelte Infrastruktur (Informations- und Buchungsstelen) benötigt würde, was zu erheblichem Mehraufwand für die Adaptierung des Hintergrundsystems führen würde. Die Stele muss in unmittelbarer Nähe zu Pedelecs und eAutos stehen, da sie jeweils die Box bzw. das Auto öffnet und nur so ein Missbrauch der Fahrzeuge durch Unbefugte sichergestellt werden kann. Inzwischen wurden von uns alle verfügbaren Flächen rund um den Marktplatz daraufhin geprüft, ob aus unserer Sicht dort die eMobil Station aufgebaut werden könnte. Wie in Ihrer Begründung auf Seite 19 aufgezeigt, können wir uns mehrere Varianten vorstellen, wenn wir den bisherigen Platz freigeben müssen. Die Rückmeldung vom Referat Verkehrsplanung vom 23.7.2018 beziehen wir hier in unsere Betrachtungen mit ein.*	***[Hinweis: Der folgende kursive Abwägungsvorschlag wurde bereits im Rahmen der vorgehenden Verfahrensschritte wie folgt beschlossen.]*** *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.* *Aufgrund der Weiterentwicklung des Projekts wurde die Planung für das Vorhaben fortgeschrieben und mit neuer Architektur ausformuliert. In dieser Planung sind neue Abstimmungen mit NiO angestrebt um somit deren Belange zu berücksichtigten. Die Abstimmungen mit NiO wurden im Januar 2020 begonnen.* ***Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.***			
65.9 Nahverkehr in Offenbach NiO	***09.01.2019 nachrichtlich***	***Variante 1:*** *Zwei Taxiplätze an der Berliner Straße werden für vier Schrägparker (um möglichst wenige Taxiplätze, 2, auflassen zu müssen) eMobil mit insgesamt 2 Ladesäulen bzw. 4 Ladeplätzen bereitgestellt. Die Erweiterung auf vier eCarsharing-Autos ist aufgrund der zentralen Stelle sowie der für die zukünftig geplante Freigabe zum Laden für Private dringend notwendig. Die Pedelecboxen werden auf der Rückseite des S-Bahnaufgangs (Seite zum CityCenter) platziert, ebenso die Informations-/ Buchungsstelle. Es wird eine Pedelecbox weniger als bisher aufgestellt, um den Platzbedarf möglichst gering zu halten und die Laufbeziehungen zwischen Berliner Straße und Salzgässchen nicht unnötig zu beeinträchtigen. Es soll dabei soweit als möglich sichergestellt werden, dass die Anzahl der bereits bestehenden Fahrradbügel nicht reduziert wird. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob die überdachte Fahrradabstellanlage an der Berliner Straße im Sinne der sonst verbauten Fahrradbügel angepasst werden kann. Diese Variante wurde bereits den Dezernenten Herrn Weiß, Freier und Schneider vorgestellt.*	***[Hinweis: Der folgende kursive Abwägungsvorschlag wurde bereits im Rahmen der vorgehenden Verfahrensschritte wie folgt beschlossen.]*** *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.* ***Die Vorschläge der Stellungnahme können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gelöst werden.*** ***Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.***			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
		Variante 2: *(Vorschlag Amt 60) Es entstehen zwei Stationen, um das Angebot optimal darzustellen. Zwei Taxiplätze an der Berliner Straße werden für zwei Schrägparker (wenn möglich Längsparker) e-Mobil bereitgestellt. Zwei Pedelecboxen werden auf der Rückseite des S-Bahnaufgangs (Seite zum CityCenter) platziert, ebenso die Informations-/ Buchungsstelle. Zusätzlich entsteht ein weiterer Standort in der Größe der weiteren Stationen (1 Pedelecbox und 2 eAutos) neben dem Rathaus (vor dem ehemaligen Schildergeschäft) in unmittelbarer Nähe der S-Bahn. Für diese Variante werden zwar zwei Säulen benötigt, dies hat aber den Vorteil, dass der Bezug zum Bus sowie auch zur S-Bahn erkennbar bleibt und die Stadtverwaltung durch die zusätzliche Station am Rathaus attraktiv angebunden wird. Auch wenn aus Sicht des Referates Verkehrsplanung der zusätzliche Platzbedarf - für eine zweite Station - bemängelt wird, sehen wir hier eine sinnvolle Ergänzung des Stationsnetzes und die Möglichkeit für die Stadt vom positiven Image des Systems mit einem Standort direkt vorm Rathaus zu profitieren. Diese Variante wurde bereits mit dem Mobilitätsdezernenten Herrn Schneider besprochen und wird auch von ihm befürwortet. Inzwischen wurde diese Möglichkeit auch erneut mit Herrn Weiß und Frau Groß abgestimmt, die dies beide für eine umsetzbare Lösung halten. Für alle Varianten soll es für die entfallenden Taxi-Stellplätze Ausgleichsflächen auf dem Längsparkstreifen gegenüber C&A in Richtung Kaiserlei geben, dies wurde bereits am 6. März 2018 mit den Dezernenten Herrn Freier, Herrn Weiß und Herrn Schneider abgestimmt. Vorteil für die Taxiinnung wäre hier, dass sie Halteplätze in beide Fahrtrichtungen zur Verfügung hat. Herr Weiß sagte zu, die dafür notwendigen Gespräche zu führen. Auch in einem erneuten Termin mit den beiden Stadträten Frau Groß und Herrn Weiß im November 2018 wurde diese Zusage erneuert. Bei allen oben dargestellten Varianten gehen wir davon aus, dass die Station so lang, wie irgend möglich an dem jetzigen Standort bleibt und der entstehende Mehraufwand für Umzug vom Vorhabenträger getragen wird. Wir bitten zu beachten, dass wir für den Umzug der Station ein Vorlauf von 6 Monaten benötigt wird.*				
65.10 Nahverkehr in Offenbach NiO Mobilität	***13.08.2018 nachrichtlich***	*Der Einwender erläutert nachfolgend seine Position und geht dabei auf die Aussagen in der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 650 auf den Seiten 19 und 20 ein. Grundsätzlich erklärt der Einwender, dass Berliner Straße und Marktplatz zusammen die zentralen Umsteigehaltestellen des NIO bilden (siehe Begründung Seite 20), hier verkehren nahezu alle Stadtbuslinien plus einige Regionalbuslinien. Deshalb ist es unerlässlich bei je-der Baumaßnahme zu berücksichtigen, dass der Busbetrieb unbedingt aufrechterhalten werden muss. Darüber hinaus, geht der Einwender davon aus, dass die Festlegungen, die im Nahverkehrsteil B von Schüßler Plan festgelegt sind (siehe Anlage) weiter Bestand haben. Hierbei ist insbesondere wichtig, dass die Platzsituation für Fahrradfahrer, Fußgänger und ein- bzw. aussteigende Busnutzer eine gefahrlose Nutzung für alle ermöglicht. Die Schaffung potentieller Gefahrensituationen durch räumliche Gegebenheiten ist hierauf je-den Fall zu vermeiden.* *(Zitat ohne Plandarstellungen da überholt)*	***[Hinweis: Der folgende kursive Abwägungsvorschlag wurde bereits im Rahmen der vorgehenden Verfahrensschritte wie folgt beschlossen.]*** *Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.* *Durch die Planung ergeben sich keine Einschränkungen für den Busbetrieb.* *Im Vergleich zum Vorentwurf wird das 14-geschossige Hochhaus von der Berliner Straße zurückgesetzt. Durch die Planung ist ein ausreichender Platz für Fahrrad-fahrer, Fußgänger und ein- bzw. aussteigende Busnutzer vorhanden.* ***In der Planzeichnung wird die Baulinie des Hochhauses nach Norden verschoben.*** ***Die Begründung wird in Kapitel 8 „Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan“ geändert.*** ***Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.***			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
65.11 Nahverkehr in Offenbach NiO Mobilität	***13.08.2018 nachrichtlich***	*Ein weiterer gravierender Punkt für den Einwender ist, dass auf Grund des Neubaus des Wohn- und Geschäftshauses an der Berliner Straße 43-47 die eMobil Station am Markt-platz ihren Standort räumen soll und ein neuer Standort direkt im Anschluss zur Nutzung zur Verfügung stehen muss, um hier auch die Nutzung des Gesamtsystems sicherzustellen. Der Einwender bedauert, dass er im Vorfeld nicht so in die Überlegungen für das Bauvor-haben von Stadt und Bauträger einbezogen wurde, dass er die Anforderungen des Nahverkehrs integrieren konnte. Bereits beim Bau der Station (Inbetriebnahme 2011) wurde großer Wert auf die Sichtbarkeit des Angebotes gelegt. In Abstimmung mit der Stadtgestaltung wurde alles dafür getan, dass die Station für den Interessenten gut sichtbar und nutzbar ist. Alle neuen Stationen (inzwischen fünf weitere) wurden ebenfalls nach diesem Prinzip geplant und umgesetzt. Deshalb ist es völlig klar, dass auch die „Mutter-Station" am Marktplatz einen gut sichtbaren Standort in unmittelbarer Nähe von S-Bahn und Hauptumsteigepunkt für den Busverkehr am Marktplatz zwingend benötigt. Dies ist auch für den Partner der NiO, den Rhein Main Verkehrsverbund, eine Voraussetzung zur Fortführung des Angebotes (siehe Brief an den Oberbürgermeister 2015). Darüber hinaus ist es im aktuellen Mobilitätsplan zum Nahverkehr als multimodales Angebot verankert. Deshalb schließt sich eine Integration in den Neubau grundsätzlich aus. Zumal bei Trennung von Pedelecs und eAutos, wie vom Bau-herrn vorgesehen, eine doppelte Infrastruktur (Informations- und Buchungsstelen) benötigt würde, was zu erheblichem Mehraufwand für die Adaptierung des Hintergrundsystems führen würde. Die Stele muss in unmittelbarer Nähe zu Pedelecs und eAutos stehen, da sie jeweils die Box bzw. das Auto öffnet und nur so ein Missbrauch der Fahrzeuge durch Unbefugte sichergestellt werden kann. Inzwischen wurden von NIO verfügbare Flächen rund um den Marktplatz daraufhin geprüft, ob aus Sicht des NIO dort die eMobil Station aufgebaut werden könnte. Wie in Ihrer Be-gründung auf Seite 19 aufgezeigt, sich NIO mehrere Varianten vorstellen, wenn NIO den bisherigen Platz freigeben muss. Die Rückmeldung vom Referat Verkehrsplanung vom 23.7.2018 bezieht NIO hier in unsere Betrachtungen mit ein.* *Variante 1: Zwei Taxiplätze an der Berliner Straße werden für vier Schrägparker (um möglichst wenige Taxiplätze, 2, auflassen zu müssen) eMobil mit insgesamt 2 Ladesäulen bzw. 4 Ladeplätzen bereitgestellt. Die Erweiterung auf vier eCarsharing-Autos ist aufgrund der zentralen Stelle sowie der für die zukünftig geplante Freigabe zum Laden für Private dringend notwendig. Die Pedelecboxen werden auf der Rückseite des S-Bahnaufgangs (Seite zum CityCenter) platziert, ebenso die Informations-/ Buchungsstelle. Es wird eine Pedelecbox weniger als bisher auf-gestellt um den Platzbedarf möglichst gering zu halten und die Laufbeziehungen zwischen Berliner Straße und Salzgässchen nicht unnötig zu beeinträchtigen. Es soll dabei soweit als möglich sichergestellt werden, dass die Anzahl der bereits bestehenden Fahrradbügel nicht reduziert wird. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob die überdachte Fahrradabstellanlage an der Berliner Straße im Sinne der sonst verbauten Fahrradbügel angepasst werden kann. Diese Variante wurde bereits den Dezernenten Herrn Weiß, Freier und Schneider vorgestellt.* *Variante 2: (Vorschlag Amt 60) Es entstehen zwei Stationen, um das Angebot optimal dar-zustellen. Zwei Taxiplätze an der Berliner Straße werden für zwei Schrägparker (wenn möglich Längsparker) e-Mobil bereitgestellt. Zwei Pedelecboxen werden auf der Rückseite des S-Bahnaufgangs (Seite zum CityCenter) platziert, ebenso die Informations-/ Buchungsstelle. Zusätzlich entsteht ein weiterer Standort in der Größe der weiteren Stationen (1 Pedelec-box und 2 eAutos) neben dem Rathaus (vor dem*	***[Hinweis: Der folgende kursive Abwägungsvorschlag wurde bereits im Rahmen der vorgehenden Verfahrensschritte wie folgt beschlossen.]*** *Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.* *Der Vorhabenträger wird seiner im Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens formulierten Verpflichtung nachkommen und einen finanziellen Beitrag für die Umsetzung der eMobil-Station zahlen.* ***Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan werden entsprechende Regelungen getroffen.*** ***Die Begründung wird in Kapitel 9 „Erschließung, Elektromobilitäts-Station" geändert. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.***			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● **T = Textliche Festsetzungen** ● **B = Begründung** ● **Durchführungsvertrag** ● **Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe**

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
		ehemaligen Schildergeschäft) in unmittelbarer Nähe der S-Bahn. Für diese Variante werden zwar zwei Säulen benötigt, dies hat aber den Vorteil, dass der Bezug zum Bus sowie auch zur S-Bahn erkennbar bleibt und die Stadtverwaltung durch die zusätzliche Station am Rathaus attraktiv angebunden wird. Auch wenn aus Sicht des Referates Verkehrsplanung der zusätzliche Platzbedarf - für eine zweite Station -bemängelt wird, sehen wir hier eine sinnvolle Ergänzung des Stationsnetzes und die Möglichkeit für die Stadt vom positiven Image des Systems mit einem Standort direkt vorm Rathaus zu profitieren. Diese Variante wurde bereits mit dem Mobilitätsdezernenten Herrn Schneider besprochen und wird auch von ihm befürwortet. *Für alle Varianten soll es für die entfallenden Taxi-Stellplätze Ausgleichsflächen auf dem Längsparkstreifen gegenüber C&A in Richtung Kaiserlei geben, dies wurde bereits am 6. März 2018 mit den Dezernenten Herrn Freier, Herrn Weiß und Herrn Schneider abgestimmt. Vorteil für die Taxiinnung wäre hier, dass sie Halteplätze in beide Fahrtrichtungen zur Verfügung hat. Herr Weiß sagte zu, die dafür notwendigen Gespräche zu führen.* *Bei allen oben dargestellten Varianten geht NIO davon aus, dass die Station so lang, wie irgend möglich an dem jetzigen Standort bleibt und der entstehende Mehraufwand für Um-zug vom Vorhabenträger getragen wird. NIO bittet zu beachten, dass für den Umzug der Station ein Vorlauf von 6 Monaten benötigt wird.*				
66 NRM Netzdienste Rhein-Main	13.04.2022	Auf Ihre Anfrage […] können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 650B „Wohn- und Geschäftshochhaus Berliner Straße 43“ der Stadt Offenbach am Main grundsätzlich keine Einwände bestehen. Alle unsere Leitungen befinden sich außerhalb Ihrer Flächennutzung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
69 Polizeipräsidium Südosthessen	07.04.2022	Zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren nehmen wir aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention wie folgt Stellung: Gegen die geplanten Nutzungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Wir möchten allerdings bereits in dieser frühen Planungsphase einige Hinweise geben und empfehlen die Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte bei der Entwicklung des Plangebiets. Gerne beraten wir Sie im weiteren Prozess auch detailliert. <u>Art der baulichen Nutzung</u> - Wir befürworten die im Plangebiet allgemein zulässige Durchmischung unterschiedlicher Nutzungsarten, da hierdurch die soziale Kontrolle gefördert wird. Eine generationenübergreifende Bewohnerschaft kann hierzu ebenfalls beitragen. Insgesamt sollte darauf geachtet werden, dass in Bezug auf die Durchmischung keine Konflikte entstehen, die die Wohnqualität schmälern.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die folgenden Aspekte wurden bereits im Planungsprozess berücksichtigt: <u>Maß der baulichen Nutzung</u> – Besonders der Hochhausentwurf wurde mit Darstellung der Grundrisse dem Gestaltungsbeirat der Stadt Offenbach vorgestellt. Aufgrund von Anregungen hieraus wurden bspw. die innere Erschließung verbessert und großzügiger gestaltet. Zur <u>Freiflächengestaltung</u> des Platzes und dem <u>Mobiliar</u> wurde im Durchführungsvertrag des VEP 650 A West beispielsweise folgendes aufgenommen: *„Die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht dieser Flächen liegen vollumfänglich beim Vorhabenträger. Der Stadt entstehen keine Kosten. (…)*			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
		Maß der baulichen Nutzung - Hinsichtlich des geplanten Hochhauses geben wir zu bedenken, dass aufgrund der hohen Anzahl von Wohneinheiten und Geschossen die Gefahr der Anonymität besteht. Dies kann sich wiederum negativ auf das Verantwortungsbewusstsein der Bewohnerschaft auswirken. Freiflächengestaltung - Bezüglich der Freiflächengestaltung (Arkaden und Platzfläche) wird eine überschaubare Anlage unter Berücksichtigung von Sichtachsen/Sichtbeziehungen empfohlen, sodass die Wegeführung jederzeit eindeutig erkennbar ist und möglichst keine Nischen entstehen, die als Versteckmöglichkeiten genutzt werden können. Dies sollte auch im Hinblick auf mögliche Bepflanzungen beachtet werden. Beleuchtung - Weiterhin wird empfohlen, auf eine ausreichende Beleuchtung im öffentlichen Raum, wie Platz und Arkaden, mit sich überschneidenden Lichtkegeln (Gleichmäßigkeit) zu achten, da dies das Sicherheitsgefühl verbessert. Mobiliar - In Bezug auf die Ausstattung öffentlicher Bereiche sollte auf eine Möblierung mit vandalismusresistenten Materialen Wert gelegt werden. Zufahrtschutz - Wir empfehlen, Flächen mit Aufenthaltscharakter des öffentlichen Platzes (z.B. Sitzgelegenheiten, Außengastronomie oder Spielflächen) außerhalb des direkten Einwirkungsbereichs von aus der Sandgasse anfahrenden Kraftfahrzeugen zu legen und ggf. stadtbildverträgliche (geprüfte und zertifizierte) bauliche Maßnahmen des Zufahrtsschutzes (z.B. spezielle Pflanzkübel etc.) zu berücksichtigen. Verkehrslenkende und geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen können sinnvolle Ergänzungen darstellen. Auch andere Stellen mit Publikumsverkehr (z.B. Eingangs- oder Aufenthaltsbereiche) sollten möglichst außerhalb des direkten Einwirkungsbereichs von Kraftfahrzeugen, welche mit hoher Geschwindigkeit anfahren können, eingeplant oder wie oben beschrieben geschützt werden. Bei der Planung von Zufahrtschutzmaßnahmen sind jedoch entsprechende Berechnungen unter Einbeziehung weiterer wichtiger Punkte erforderlich. Hierzu empfehlen wir die Beauftragung eines entsprechend qualifizierten Fachplaners. Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen - Für das geplante Parkhaus empfehlen sich durchbrochene Fassadenelemente, da diese Tageslichteinfall bieten und die Einsehbarkeit erhöhen. Hinweisschilder und Markierungen, die der Orientierung dienen, Notrufeinrichtungen und eine ausreichende Beleuchtung sind ebenfalls wichtige Punkte.	*Die Platzgestaltung, Beleuchtung und Materialauswahl sowie die Möblierung und zukünftige Freiflächenbestuhlung der Außengastronomie ist mit der Stadt abzustimmen. Das städtische Gestaltungshandbuch sowie der Planungsleitfaden für Barrierefreiheit wird beachtet.* *Der Vorhabenträger plant eine Belebung der Platzfläche durch die erdgeschossigen Nutzungen des Vorhabens. Der Platz wird daher auch für die Außenbestuhlung und sonstiges Bespielen genutzt.“* Die Beleuchtung bspw. in den Arkaden wurde bereits im Durchführungsvertrag geregelt – hier wurde beispielsweise folgendes aufgenommen: *„Die Beleuchtung liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers. Die Lichtfarbe sollte dem Umgebungslicht angepasst werden. Lichtfarbe ist warm-weiß / LED 3000 Kelvin.“* Detailliertere Anregungen, z.B. zum Einbruchsschutz, gehen über die Regelungsmöglichkeiten der Bauleitplanung hinaus. Die weiteren Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		Zur Vermeidung von Fahrraddiebstählen sollten für Fahrradabstellflächen geeignete An bzw. Einschlussmöglichkeiten vorgesehen werden. Oberirdische Abstellflächen sollten möglichst in Bereichen installiert werden, bei denen Sichtbeziehungen aus den Gebäuden, von den Gebäudeeingängen und aus öffentlichen und privaten Flächen gewährleistet sind. Im Hinblick auf die im Untergeschoss des Parkhauses geplante Fahrradabstellanlage steht zu befürchten, dass diese einer eher geringen Sozialkontrolle unterliegen wird. Diesem Umstand kann ggf. mit personellen oder technischen Maßnahmen entgegengewirkt werden. Evtl., wäre aber auch die Verlegung in das Erdgeschoss mit Blickbeziehung zu dem geplanten Fahrradladen und zum öffentlichen Raum eine Möglichkeit zur Erhöhung der Sozialkontrolle. <u>Nebenanlagen</u> - Nebenanlagen, wie etwa überdachte Fahrradabstellplätze, sollten potentiellen Straftätern möglichst keinen Sichtschutz oder Aufstiegshilfen an Gebäuden bieten. <u>Gebäude</u> - Für die geplanten Gebäude empfehlen sich verglaste und gut beleuchtete Eingangsbereiche. Insgesamt sollte auch in den Gebäuden auf eine klare Wegeführung und gute Orientierungsmöglichkeiten (z.B. Hinweisschilder, farbliche Markierungen) geachtet werden. Eine helle Beleuchtung mit ausreichend dimensionierten Schaltzeiten in öffentlichen/halb-öffentlichen Bereichen ist ebenfalls zu empfehlen. Verglaste Aufzüge ermöglichen eine gute Einsehbarkeit. In den Gebäuden sollte weiterhin auf eine Ausstattung mit widerstandsfähigen Materialien, bspw. in Aufzügen und bei der Beleuchtung, geachtet werden. Der Zutrittskontrolle sollte bei Gewerbebetrieben ebenfalls Beachtung geschenkt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Einrichtung von Pförtnerlogen zu empfehlen. Ein Zutrittsmanagementsystem gewährleistet bspw., dass nur berechtigte Personen Zutritt erhalten. Mit dem System kann jeder definierten Nutzergruppe die passende Zutrittsberechtigung für bestimmte Bereiche zu bestimmten Zeiten erteilt werden. Zudem ist eine Protokollierung möglich. Bei Verlust eines Zutrittsmediums (z.B. Transponder) kann dieses einfach gesperrt werden, ohne einen Zylindertausch erforderlich zu machen. <u>Einbruchschutz</u> - Zur Vermeidung von Einbruchsdelikten wird für im Plangebiet gefährdete Objektbereiche der Einbau geprüfter und zertifizierter einbruchhemmender Elemente gern. DIN EN 1627 (i. d. R. ab RC 2, für den Gewerbebereich ggf. auch höher) als mechanischer Grundschutz empfohlen. Dies bietet sich bspw. für Außen-, Wohnungsabschlusstüren oder Türen zu gewerblichen Einrichtungen sowie für ebenerdig gelegene Fensterelemente an.				

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		Auch für Fensterelemente mit vorgelagerten Standflächen in oberen Stockwerken, die durch Aufsteigen 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 Antipanikschlössern 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. Unter Umständen ist die Installation elektronischer Überwachungstechnik in verschiedenen Gebäudeteilen sinnvoll. Für Wohnungs- und Personaleingangstüren empfiehlt sich eine Ausstattung mit Sperrbügeln zur Anwesenheitssicherung, Türspionen und (Video-) Gegensprechanlagen. <u>Kindertagesstätte</u> - Es wird empfohlen, den Publikumsverkehr der geplanten Kindertagesstätte möglichst auf einen Eingangsbereich zu begrenzen und die Einrichtung zu umzäunen. Ebenso sollte eine ausreichend helle Beleuchtung, insbesondere im Eingangsbereich, gewährleistet werden. Im Hinblick auf die Umfriedung und vorzusehende Bepflanzungen sollte darauf geachtet werden, dass hierdurch die Überschaubarkeit nicht eingeschränkt und die Zaunhöhe so gewählt wird, dass ein Übergreifen und Herausheben eines Kindes nicht möglich ist. Insgesamt wird empfohlen, der Zutrittskontrolle große Beachtung zu schenken. Dies kann durch personelle und technische Maßnahmen geschehen. Wasch- und Toilettenräume sollten gegen Einblick von außen geschützt werden. <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. <u>Allgemeine Hinweise</u> - Diese Stellungnahme enthält zum Teil allgemeine, nicht abschließende Empfehlungen der Städtebaulichen Kriminalprävention. Weitergehende Informationen sind auch im Internet unter www.polizei-beratung.de (Städtebauliche Kriminalprävention) zu finden.				

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
		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.				
70.1 Regierungspräsidium Darmstadt	06.05.2022	Der Planbereich ist im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand bzw. als gemischte Baufläche, Bestand ausgewiesen. Der Vorhabenbereich liegt teilweise im Siedlungsbeschränkungsgebiet und vollumfänglich in der Tag-Schutzzone 2 nach Fluglärmschutzgesetz. Die dortigen Regelungen zur Genehmigungsbedürftigkeit von Ausnahmen usw. sind zu beachten (ist in der Begründung bereits enthalten, eine entsprechende Anfrage an mein Haus wurde mir zur Kenntnis zugeleitet). Dies dürfte vor allem für die geplante Kita relevant sein. Hier darf ich auch an ein diesbezügliches grundsätzliches Gespräch in meinem Haus erinnern sowie an das zugehörige Protokoll. Die Ausführungen zur städtebaulichen Dichte sind aus meiner Sicht nachvollziehbar. Somit bestehen insgesamt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. 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-).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
70.2 Regierungspräsidium Darmstadt		Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit: <u>Grundwasser</u> Wasserversorgung: Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde bereits im Verfahren durch Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan berücksichtigt: <u>Wasserversorgung</u> - Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
		die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs., erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z.B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen. Grundwasserschutz: Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet.	(ZWO). Für das Bestandsgebäude im Plangebiet existiert ein Anschluss an das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz. Der Anschluss befindet sich in der Ziegelstraße. Nach Angaben des ZWO ist die Trinkwasserversorgung durch die umliegenden Versorgungsleitungen und der Grundschutz für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 mit 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet. Darüber hinaus erforderliches Löschwasser muss in Abhängigkeit des Brandschutzkonzeptes objektbezogen zur Verfügung gestellt werden. Wasserrechtliche Zulassungen sind im Rahmen der nachfolgenden Ebene im Verfahren zur Baugenehmigung einzuholen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
70.3 Regierungspräsidium Darmstadt		<u>Bodenschutz Ost Nachsorgender Bodenschutz / Verdachtsflächen:</u> In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen folgende Eintragungen für das Planungsgebiet vor: Altis-Nummer: 413.000.010-003.153, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Adresse/Lage überprüft sowie Altis-Nummer: 413.000.010-001.843, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Fläche nicht bewertet“. Hierzu gibt es im Dezernat zurzeit keine laufenden Verfahren. 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: „Mustererlass 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 Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde bereits im Verfahren durch Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan berücksichtigt: ● Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergegeben. ● Der Hinweis Nr. 3 „Altlasten“ der textlichen Festsetzungen wurde bereits ergänzt. Die Begründung wurde in den Kapiteln 15 „Altlasten“ und im Umweltbericht Kap. 34.4 „Schutzgut Boden“ ebenfalls ergänzt. ● Das Plangebiet wurde im Planteil und den textlichen Festsetzungen als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. In die Begründung wurde der Hinweis auf potentielle Altlasten aufgenommen. **Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● **T = Textliche Festsetzungen** ● **B = Begründung** ● **Durchführungsvertrag** ● **Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe**

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
70.4 Regierungspräsidium Darmstadt		Vorsorgender Bodenschutz: Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG - gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor: Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen. Kompensation: 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 Hessischen 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 dazugehörenden Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 -Gz.: III 8 - 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen (https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches, bereits vollumfänglich ober- wie unterirdisch genutztes Grundstück; es werden keine neuen unversiegelten Flächen in Anspruch genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
70.5 Regierungspräsidium Darmstadt		Oberflächengewässer Die Stadt Offenbach beabsichtigt im Bereich der Berliner Straße 43 die Ausweisung des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Auf die Lage, außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains, jedoch, innerhalb der nach Hochwasserrisikomanagement festgestellten Überflutungsfläche bei HQextrem, wird hingewiesen. Auf eine	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es liegt ein Entwässerungsgutachten inklusive Überflutungsnachweis (Bullermann Schneble, Darmstadt, November 2020) vor.			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
		hochwasserangepasste Bauweise wird ebenfalls hingewiesen. Aus Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken.	Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
70.6 Regierungspräsidium Darmstadt		<u>Abwasser, Gewässergüte</u> Gemäß Kapitel 22 des Erläuterungsberichtes soll die Entwässerung im Mischsystem erfolgen. Es ist anzugeben, inwieweit der Mischwasserkanal die zusätzlichen Mischwassermengen schadlos ableiten kann (Hydraulische Leistungsfähigkeit). Ferner ist anzugeben, ob bei Anschluss von zusätzlichen versiegelten Flächen bei der zugehörigen Mischwasserentlastungsanlage noch die Regeln der Technik eingehalten werden (d. h. inwiefern das Baugebiet in einem aktuellen SMUSI-Nachweis bereits berücksichtigt ist). Ggf. ist für die Kanalisation auch eine Überflutungsberechnung für Starkregenereignisse im Hinblick auf die Überflutungssicherheit in hydraulisch kritischen, gefährdeten Bereichen zweckmäßig. Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die gesetzlichen Vorgaben sind im Bebauungsplan umzusetzen. Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Folgende Maßnahmen werden im Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorgesehen und sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden: Dachbegrünung, wenn möglich Retentionsdach, Herstellung befestigter Flächen mit kleinteiligen Pflaster- oder Plattenbelägen, Regenwassernutzung, z. B. für WC-Spülung, Rückhaltung und Drosselung von Regenwasserabflüssen (das vorzuhaltende Retentionsvolumen beträgt 133 Kubikmeter, abhängig von der Begrünung der Dachflächen und ohne Retentionsvolumen gemäß Überflutungsnachweis.). Das Regenwasser soll gedrosselt mit maximal 10 Liter pro Sekunde und Hektar in die Kanalisation eingeleitet werden. Die Grundstücksgröße liegt bei 2.710 m2. Daraus resultiert eine zulässige Einleitmenge an Regenwasser von 2,71 l/s. Gegen die o. a. Planung und das Entwässerungskonzept bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Hinweise: Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig. Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es liegt ein Entwässerungsgutachten inklusive Überflutungsnachweis (Bullermann Schneble, Darmstadt, November 2020) vor. Regelungen zu Dachbegrünung werden in den textlichen Festsetzungen Nr. I 11 werden bereits getroffen. Fassadenbegrünungen werden entsprechender Regelungen um Durchführungsvertrag definiert. Festsetzungen hinsichtlich befestigter Flächen werden in den textlichen Festsetzungen Nr. V 6 berücksichtigt. Weitere Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
70.7 Regierungspräsidium Darmstadt		Abfallwirtschaft Ost Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte folgenden Hinweis zu beachten: Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu separieren und zu entsorgen. Das Merkblatt ist unter www.rpdarmstadt.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall zu erhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
70.8 Regierungspräsidium Darmstadt		Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) Analog zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan VEP Nr. 650 A im westlichen Bereich des Plangebietes wird auch für den östlichen Bereich des Geländes zur Errichtung eines Wohn - und Geschäftshauses ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. In der Schalltechnische Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH vom 01.11.2021 werden zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm Vorschläge für textliche Festsetzungen formuliert, die auch in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Allerdings ist die Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nur sehr schwer zu erkennen. Hier sollte die Planzeichnung durch eine weitere Karte ergänzt werden, die die Lärmpegelbereiche analog der Darstellung auf S. 39 der Begründung bzw. S. 30 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan aufzeigt. Es gibt keine weiteren Hinweise und Anregungen, grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht. Allgemein: Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.	**Durch die Stellungnahme ergeben sich redaktionelle Änderungsbedarfe.** **Die bestehende Darstellung der Lärmpegelbereiche wird noch einmal als separate Grafik in den textlichen Festsetzungen ergänzt.**		**X**	
70.9 Regierungspräsidium Darmstadt		Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
		Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.				
70.10 Regierungspräsidium Darmstadt		Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie bereits umfassende Aussagen dieser Art aufgenommen. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. In den textlichen Festsetzungen ist bereits ein einschlägiger Hinweis enthalten. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
71 Regionalverband Frankfurt Rhein Main	02.05.2022	Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband Frankfurt-RheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung eines „Kerngebietes“ ist aus dieser Darstellung entwickelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
72 Rhein-Main Verkehrsverbund RMV	29.04.2022	Wir begrüßen insbesondere die Maßnahme der Einrichtung von Fahrradabstellplätzen und der öffentlichen Toilette. Anregen möchten wir hier die Toilette barrierefreie herzustellen und die Zugänglichkeit rund um die Uhr zu ermöglichen. Uns stellt sich die Frage, ob diese öffentliche Toilette die bereits vorhandene Toilettenanlage an der S-Bahn-Station ergänzt oder ersetzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Toilette wird barrierefrei umgesetzt. Der Betrieb der öffentlichen Toilette erfolgt durch einen städtischen Eigenbetrieb, die Anregung für eine „Rund um die Uhr“-Nutzung kann weitergegeben werden. Der Umgang mit der vorhanden Toilettenanlagen ist noch abschließend zu klären. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● **T = Textliche Festsetzungen** ● **B = Begründung** ● **Durchführungsvertrag** ● **Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe**

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
79 Zweckverband Wasserversorgung -ZWO	19.04.2022	Im angegebenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Leitungen der Wasserversorgung des ZWO. <u>Grundsätzliche Hinweise für alle Leitungen:</u> 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. 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. <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 Umlegungen vom Bauherrn zu übernehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	**Datum/ Rücklauf**	**Anregungen, Bedenken, Hinweise**	**Abwägung**	**Auswirkungen**		
				P	**T**	**B**
		Löschwasserversorgung: Für den Brandschutz ist der Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan der Stadt Offenbach in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Der ZWO sichert den Grundschutz zu. Der Objektschutz ist durch den Eigentümer sicher zu stellen. Wir möchten auf unsere Stellungnahmen vom 16.01.2019 und 17.11.2020 verweisen. Die Hinweise wurden gemäß der Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs, 2 und § 4 Abs. 2 BauGB - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650A von Ihnen an den Vorhabenträger weitergegeben und in den Durchführungsvertrag übernommen.				

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

3 Amprion GmbH
8 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
14 Deutscher Wetterdienst
24 Hessen Forst
26 Hessischer Rundfunk
29 Industrie und Handelskammer Offenbach
30 Kreis Offenbach
31 Kreishandwerkerschaft
76 TenneT TSO GmbH

Ohne Rücklauf:

2 Agentur für Arbeit Offenbach
4 Amt für Bodenmanagement Heppenheim
5 Ausländerbeirat
6 Avacon AG
7 Bund für Umwelt und Naturschutz
9 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
12 Deutsche Post real estate germany GmbH

17 Energieversorgung
19 Finanzamt Offenbach-Stadt
21 Gas-Union GmbH
22 Hessen Mobil
25 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
27 Hessisches Landeskriminalamt
32 Landesamt für Denkmalpflege
64 NABU Naturschutzbund Deutschland
67 Oberbürgermeister der Stadt Offenbach - Staatliche Abteilung
68 Offenbacher Verkehrsbetriebe
73 Staatliche Technische Überwachung Hessen (TÜH)
74 Staatliches Schulamt
75 Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
77 Verband Hessischer Fischer e.V.
78 Vodafone D2 GmbH

NACHBARGEMEINDEN

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Nachbargemeinden	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
Keine Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen						

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

37 Magistrat der Stadt Neu-Isenburg

38 Magistrat der Stadt Obertshausen

Ohne Rücklauf:

34 Magistrat der Stadt Heusenstamm

35 Magistrat der Stadt Maintal

36 Magistrat der Stadt Mühlheim

39 Magistrat der Stadt Frankfurt am Main

STÄDTISCHE ÄMTER

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
44 Magistrat der Stadt Offenbach Bauaufsichtsamt IV/63	07.06.2022	Die bauordnungsrechtlichen Themen sind zwischenzeitlich zumindest so weit geklärt, dass wir einer B-Planfestsetzung für Fassadenbegrünung zustimmen können. Diverse Faktoren begünstigen bei diesem Gebäude eine positive Einschätzung zu Fassadenbegrünungen, obwohl die Hochhausrichtlinie brennbare Materialien an Hochhausfassaden verbietet. So ist die Flöhe des Gebäudes nur knapp über der Hochhausgrenze, es befinden sich weitgehend Parkgeschosse und damit keine klassischen Aufenthaltsräume im Gebäude, die Parkebenen sind ohnehin offen über mehrere Geschosse hinweg miteinander verbunden, es ist vollumfänglich durchlüftet („offene Großgarage"), von allen Seiten gut von der Feuerwehr erreichbar und aufgrund der verhältnismäßig geringen Flöhe erreichen Löscharbeiten auch die oberen Bereiche der begrünten Fassade, Brandbekämpfung von innen ebenfalls gut möglich, da die Fassade offen ist und Wandhydranten vorhanden sind. Maßgeblich ist zum einen, dass die Vorgaben aus der brandschutztechnischen Stellungnahme RWB-GF-2022-061 von Rieser Wessel Brandschutzsachverständige & Ingenieure PartG mbB eingehalten werden, hier insbesondere: - Begrünung nur auf massiven Bauteilen der Außenwände und nur in den Bereichen Achsen E15-E17 und EC und ED, zwischen dem 2. und 7. Obergeschoss - Seitlicher Abstand der Begrünung zu Öffnungen mehr als 70cm, Abstand zu Nachbargebäuden (z.B. zukünftiges Hochhaus) mind. 1,25m - Begrünung an Bestandsbrüstungen im 3., 5. Und 7. OG mit Hängepflanzen in Pflanztöpfen möglich, somit immer ein „unbegrüntes" Geschoss dazwischen - Rankhilfen, Pflanzkästen/-töpfe etc. aus nicht brennbaren Baustoffen - Betriebliche Vorgabe: Die Pflanzen sind so zu pflegen, dass sie nicht verdorren. Sie sind zudem dauerhaft in regelmäßigen, ausreichend kurzen Abständen durch den Eigentümer / Gebäudebetreiber so zurückzuschneiden, dass die Abstände zu Öffnungen beibehalten bleiben und dass Öffnungen, die zur Rauchableitung der Großgarage erforderlich sind, nicht eingeschränkt werden. Dies ist die „wackeligste" Vorgabe, hier wäre eine Rückmeldung interessant, ob sich so etwas im B-Plan oder im städtebaulichen Vertrag explizit regeln ließe. Zum Anderen benötigen wir für die Fassadenbegrünung vor Ausführung definitiv einen Bauantrag mit allen erforderlichen Unterlagen, Darstellungen, wo die Pflanzen/Pflanzkästen/-töpfe, sowie die Rankhilfen angebracht werden, detaillierte Beschreibung und Datenblätter der geplanten Begrünungswand Produkt „Living Wall", Brandschutzkonzept in Anlehnung an die bereits vorgelegte Stellungnahme und Betriebsbeschreibung	Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe. **Die brandschutztechnischen Stellungnahme RWB-GF-2022-061 von Rieser Wessel Brandschutzsachverständige & Ingenieure PartG mbB wird als Anlage in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.** **Die Auflagen zur Herstellung der Fassadenbegrünung werden in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.**			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		mit detaillierter Darlegung, wann, wie und von wem der erforderliche Rückschnitt und die Instandhaltung der Begrünung sichergestellt wird.				
48.1 Magistrat der Stadt Offenbach Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz	20.05.2022	**Untere Naturschutzbehörde** **Artenschutz** Die unter Abschnitt 8.1 der textlichen Festsetzungen stehenden ergänzenden Maßnahmen sollten unbedingt um eine Mindestanzahl an bereitgestellten Nistmöglichkeiten konkretisiert werden. Wir schlagen folgende Formulierungen (analog zu den Festsetzungen in den Kaiserlei-B-Planen; 610, 645, 609) vor: *<u>Herstellung von Nistangeboten für gebäudebrütende Vogelarten</u>* *An den Gebäudefassaden sind wartungsfreie künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter von außen anzubringen oder in die Fassade zu integrieren (Einbauelemente). Es sind Nisthilfen-Modelle zu wählen, die für Mauersegler und Sperling geeignet sind. Je angefangene 20 m Fassadenlange ist mind. eine künstliche Nisthilfe vorzusehen. Die Nistelemente sind sach- und fachgerecht anzubringen.* *<u>Herstellung von Fledermausquartieren</u>* *An den Außenfassaden der Gebäude ist je angefangene 20 m Fassadenlange mind. ein künstliches Fledermausquartier zu installieren. Die Kasten sind sach- und fachgerecht anzubringen. Die Nistkästen für Gebäudebrüter und die Quartierskästen für Fledermäuse sind jeweils bevorzugt in Gruppen (Gruppen für die Gebäudebrüter und Gruppen für Fledermäuse) an der Fassade anzubringen. Die gewählten Modelle und deren Anbringungsorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen."*	Aus der Stellungnahme durch die Untere Naturschutzbehörde ergibt sich folgender Bedarf: Bei einer Fassadenabwicklung von 292 m mit 1 je angefangene 20 m Fassadenlänge ergeben sich 15 Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten, sowie 15 Fledermausquartiere. Entsprechend weiterer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist auch eine Anbringung auf Dachbereichen möglich. Durch die Stellungnahme ergeben sich redaktionelle Änderungsbedarfe. **Die vorgeschlagenen, präzisierenden/ weitergehenden Festsetzungen zur Herstellung von Nistangeboten für gebäudebrütende Vogelarten und Herstellung von Fledermausquartieren werden in die textlichen Festsetzungen übernommen und entsprechend der Abstimmung um den Passus oder „auf dem Dachbereich" ergänzt.**		**X**	
48.2 Magistrat der Stadt Offenbach Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz		**Dach-und Fassadenbegrünung** Wir begrüßen insbesondere die umfangreiche Fassaden- und Dachbegrünung am Parkhaus, deren Ausführung im Durchführungsvertrag geregelt wird. Die konkrete Ausführung wird noch abzustimmen sein. Nachfolgend geben wir vorab einige Hinweise: - Die Art der Dachbegrünung (abhängig von Substratstärke und ausgelegter Dachlast) und der Fassadenbegrünung (bodengebunden oder wandgebunden; ggf. Bewässerungssystem vorzusehen) ist abzustimmen. Sie bestimmt auch den Aufwand der Pflege, gleichzeitig auch die ökologischen Potenziale. - Es wird darauf zu achten sein, die Begrünung möglichst divers zu gestalten (Arten, Strukturen). Es sollten soweit möglich heimische Pflanzenarten an Gräsern, Kräutern, Moosen etc.) verwendet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		- Es müssen geeignete Pflanzenarten gewählt werden, die z. B. sowohl mit hoher Einstrahlung (Exposition) und Trockenheit wie auch zeitweise hoher Feuchtigkeit zurechtkommen, damit diese sich dauerhaft und artgerecht entwickeln. - Es sollte erwogen werden, eine Speichermöglichkeit für überschussiges Regenwasser infolge von stärkeren bzw. längeren Regenereignissen einzurichten (z. B. eine Zisterne), um die Pflanzen in Trockenzeiten zu versorgen. Vorteile der Dach- und Fassadenbegrünung: Neben der nicht zu unterschätzenden positiven optischen Wirkung kann eine in Fläche und Dichte ausreichend dimensionierte Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung lokalklimatischer Verhältnisse beitragen - sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes. Angesichts in Zukunft häufiger zu erwartender sommerlicher Hitzeperioden ist diese Funktion von wachsender Bedeutung für Gesundheit und Wohlbefinden der StadtbewohnerInnen. Der städtische Überhitzungseffekt kann durch verminderte Rückstrahlung und Aufheizung sowie durch Wasserspeicherung und verlängerte Verdunstungsprozesse reduziert werden. Hinzu tritt ggf. auch die Funktion als Nahrungsquelle, Rückzugsort mit Nistmöglichkeiten für Vögel und andere Tiergruppen und damit in Zusammenhang eine Förderung der städtischen Lebensraum- und Artenvielfalt.				
48.3 Magistrat der Stadt Offenbach Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz		**Untere Wasserbehörde** Aus unserer Sicht bestehen bei plankonformer Umsetzung keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
48.4 Magistrat der Stadt Offenbach Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz		**Altlasten / Bodenschutz** Die in unserer letzten Stellungnahme vorgeschlagenen Ergänzungen des Hinweises in den textlichen Festsetzungen (Stand 30.06.2021) unter Punkt V 3. Altlasten sind in der jetzigen Fassung enthalten. Das Grundstück wird als Altflächenverdachtsfläche gekennzeichnet. Damit ist die weitere Beteiligung des RP Darmstadt und die Bearbeitung des „Altlastenthemas“ bei den nachfolgenden Baumaßnahmen sichergestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
48.5 Magistrat der Stadt Offenbach Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz		**Immissionsschutz** Die Vorschläge des Gutachters sind in die textlichen Festsetzungen (siehe dazu Punkt 10 / objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen, S. 3 bis 4 übernommen worden. Der Hinweis zur Beachtung des Leitfadens zur Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten unter Punkt V.8 der Begründung ist jetzt auch in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 10 – mit Bezug auf § 15 Absatz 2 HBO eingefügt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		und damit verbindlich zu beachten. Es besteht kein weiterer Ergänzungs-/ Änderungsbedarf.				
48.6 Magistrat der Stadt Offenbach Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz		**Klimaschutz / Energie** Aus der Unterlage „B650B_A6_Auswertung_der_Stellungnahmen B650“ geht hervor: ***„Klimaschutz/ Energie*** *Zu den Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Abschnitt 12 betreffend Grünschutz: Bei den textlichen Festsetzungen Abschnitt 12 sollte der Hinweis ergänzt werden, dass eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen möglich ist.* *Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.* ***Textliche Festsetzungen werden unter Kapitel I Nr. 12 Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ergänzt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.“*** Die Ergänzung ist in Kapitel I Nr. 12 nicht erfolgt und muss nachgeholt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Kapitel 1 Nr. 11 der textlichen Festsetzungen wurde festgelegt: *„Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen* *<u>Alle</u> Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Höhe der Substratschicht mind. 10 cm) anzulegen. Soweit wie technisch möglich ist eine Regenrückhaltung sicherzustellen.* *Die <u>zusätzliche Errichtung von Photovoltaikanlagen</u> auf den Dachflächen ist uneingeschränkt zulässig.“* Die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist somit nach textlichen Festsetzungen uneingeschränkt zulässig. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
61.1 Magistrat der Stadt Offenbach Sozialamt	11.05.2022	**Grundsätzliches** Gegen das o.g. Verfahren besteht bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Empfehlungen/Bedingungen sowie Hinweise aus Sicht des kommunalen Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderungen keine grundsätzlichen Bedenken. Einleitend möchten der Unterzeichner positiv hervorheben, dass die Umsetzung von Barrierefreiheit sowie die Einrichtung eines Anteils an barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen, bereits im Planungsprozess - zur Verwirklichung der allgemeinen städtebaulichen Ziele der Stadt Offenbach - Berücksichtigung fanden. Im Ergebnis der Überprüfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 650B wird festgestellt: Das Vorhaben steht mit den Belangen der Barrierefreiheit im Einklang, sofern eine a) ausreichende Anzahl barrierefreier Stellplätze b) Barrierefreie Ausgestaltung des Wohn- und Geschäftshauses c) Vorlage eines Barrierefrei-Konzeptes gewährleistet wird. **Begründung:** 1) Rechtliche Grundlagen Die Bewertung der Barrierefreiheit erfolgte insbesondere auf Grundlage	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		- 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 (BVErl) vom 13. Juni 2018 - der DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen - Öffentlich zugängliche Gebäude, - der DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen - Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum - - der Hessischen Richtlinie über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten (H-VkR) § 28 Barrierefreie Stellplätze 2) Bewertung Gegen den vorhabenbezogenen Bauplanungsplan Nr. 650 B bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Barrierefreiheit, sofern die nachfolgenden Punkte im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden:				
61.2 Magistrat der Stadt Offenbach Sozialamt		<u>a) Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl barrierefreier Stellplätze</u> Zu den Ausführungen im Umweltbericht sollte bedacht werden, dass durch den Verzicht auf eine Tiefgarage im Bereich des VEP Nr. 650B eine leichte Erreichbarkeit des Wohn- und Geschäftshaues Berliner für mobilitätseingeschränkte Menschen zunehmend erschwert wird. Um eine weitestgehend selbstbestimmte Erreichbarkeit ohne fremde Hilfe zu gewährleisten, sollten mindestens zwei barrierefreie PKW-Stellplätze in unmittelbarer Nähe der barrierefreien Zugänge zum Objekt Berliner Str. 43-47 ausgewiesen werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die für das Bauteil A (Baufeld West) erforderlichen barrierefreien Stellplätze, welche per Baulast in dem zu sanierenden Parkhaus im Bauteil B (Baufeld Ost) verbindlich gesichert werden, in Ihrer Anzahl den Bestimmungen der Hessische Richtlinie über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten genügen sowie auf Grundlage der DIN 18040-1 in der Nähe der Aufzuganlagen auszuweisen sind. Abschließend ist anzumerken, dass eine Reduzierung der der Stellplätze auf Grundlage der Stellplatzordnung im Hinblick auf die Berechnung der behindertengerechten Stellplätze abzulehnen ist. Vielmehr sollte der Anteil behindertengerechter Parkplätze ausgebaut werden sowie gut erreichbar sein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beantwortet: Die Regelungen für den Bauteil West wurden bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP 650 A West geregelt, welcher bereits Rechtskraft besitzt. Die für das Hochhaus erforderlichen Stellplätze werden in dem direkt anliegenden Parkhaus nachgewiesen. Eine Reduzierung der behindertengerechten Stellplätze bei Berechnung des Stellplatzbedarfs erfolgt nicht. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
61.3 Magistrat der Stadt Offenbach Sozialamt		<u>b) Barrierefreie Ausgestaltung des Wohn und Geschäftshauses</u> 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 barrierefreier 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. Dies sollte ebenfalls beim späteren VEP Nr. 650B hinsichtlich der Planung der öffentlichen Toiletten im Untergeschoss des Parkhauses berücksichtigt werden. Für die vorgesehenen Einzelhandel- sowie Gastronomieflächen ist eine barrierefreie Zugangsmöglichkeit zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beantwortet: Der öffentliche Raum wird entsprechend der bereits vorgesehenen Regelungen im Durchführungsvertrag barrierefrei hergestellt. Die öffentlich zugängliche Toilette wird barrierefrei ausgestaltet, sie ist NICHT im Untergeschoss, sondern im Erdgeschoss-untergebracht. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
61.4 Magistrat der Stadt Offenbach Sozialamt		<u>c) Vorlage Barrierefrei-Konzept</u> Seitens des Unterzeichners wird empfohlen, den Nachweis der Barrierefreiheit für Wohn- und Nichtwohngebäude mittels eines Barrierefrei-Konzept bereits im frühen Stadium der Bauplanung vorzulegen. Auf Grundlage des Hessischen Bauvorlagenerlass muss in einem Planungskonzept barrierefreies Bauen dargestellt werden, wie die Anforderungen der HBO nach § 54 Abs. 1 für Wohngebäude bzw. § 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 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beantwortet: Das Planungskonzept Barrierefreies Bauen (Barrierefrei-Konzept) wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorgelegt. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
61.5 Magistrat der Stadt Offenbach Sozialamt		<u>3) Festlegung von Kriterien zur Sicherung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher und älterer Haushalte</u> Abschließend ist anzumerken, dass seitens des Beauftragten ausdrücklich begrüßt wird, dass entsprechend dem Aufstellungsbeschluss und der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ zur Förderung der Teilhabebelange ein Anteil von 35 % Wohneinheiten barrierefrei nach DIN 18040-2 sowie 5% rollstuhlgerecht im Sinne der DIN 18040-2 -R geplant werden. Jedoch sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass unter Berücksichtigung der „Wohnungspolitische Leitlinien 2011“ und der „Ersten Fortschreibung der Bedarfsplanung für ältere Menschen in Offenbach am Main", 2017 die Sicherung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher und älterer Haushalte eine zentrale Aufgabe der kommunalen Wohnungspolitik darstellt. Somit sollten entsprechende Vorgaben zur Sicherung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher und älterer Haushalte im VEP Nr. 650B festgehalten werden. Die Versorgung der Bürger und Bürgerinnen in Offenbach mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum zählt zu den wichtigsten Aufgaben kommunaler Daseinsvorsorge. Gesund, sicher und zu bezahlbaren Mieten wohnen zu können, sollte für alle Gruppen der Bevölkerung möglich sein. Um der Konzentration von Armut in einzelnen Stadtteilen sowie der Verdrängung armer Menschen in „abgehängte“ Wohnlagen mit städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Defiziten entgegenzuwirken, wird bezahlbarer Wohnraum - nicht in Einzellagen, sondern im Stadtraum wie im Bereich des Marktplatzes - benötigt. Daher ist es umso wichtiger, die Voraussetzung zur Sicherung der Wohnraumversorgung für diese Bevölkerungsgruppen bereits im VEP Nr. 650B festzulegen. Die im Rahmen dieser Stellungnahme getätigten Empfehlungen beziehen sich auf Hinweise die zum aktuellen Planungstand bekannt sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beantwortet: Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.06.2017 auf Antrag des Vorhabenträgers WASE GmbH vom 06.06.2017 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der im VEP Ost enthaltene, spezifische Wohnungsmix wurde durch den genänderten Aufstellungsbeschluss vom **19.12.2019** durch die Stadtverordnetenversammlung bestätigt, hierin war folgende Klarstellung enthalten: *„Mit dem Antrag erneuert der Vorhabenträger seine bisherigen Zusagen. Außerdem stellt er klar, dass das Vorhaben wie zuvor ohne die anteilige Berücksichtigung von gefördertem Wohnungsbau umgesetzt wird.“* **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
62 Magistrat der Stadt Offenbach Sozialamt Kommunale Altenplanung	12.05.2022	Seitens der kommunalen Altenplanung unterstütze ich die Ausführung von Dominik Schuster, Beauftragter für die Belange der Menschen mit Behinderung voll und ganz. *[siehe vorherige Stellungnahme 61 Magistrat der Stadt Offenbach – Sozialamt]*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			
63 Magistrat der Stadt Offenbach Amt für Stadtplanung, Verkehrs- u. Baumanagement Referat Bauverwaltung, Beiträge, Zuschüsse	10.05.2022	Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs Nr. 650B beinhaltet teilweise - im Norden die Ziegelstraße im Abschnitt von Sandgasse bis Großer Biergrund - im Süden die Berliner Straße zwischen Schloßstraße und Großer Biergrund - im Westen den Großen Biergrund im Abschnitt von Berliner Straße bis Ziegelstraße.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.**			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswir-kungen		
				P	T	B
		Die Erschließungs- und Kanalbeiträge für die oben genannten Straßenabschnitte gelten als erbracht. In der Ziegelstraße wurde 1997 die Straßenentwässerung von Sandgasse bis Großer Biergrund erneuert, die Straßenbeiträge hierfür wurden 1999 angefordert. Die Berliner Straße wurde von 1994 bis 1999 vom Kaiserleikreisel bis zur Austraße umgebaut, die Straßenbeiträge hierfür wurden 2004 erhoben. Die Regelungen des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 650B “Wohn- und Geschäftshochhaus Berliner Straße 43“ haben u. E. in beitragsrechtlicher Hinsicht keine ersichtlichen nachteiligen Auswirkungen.				

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

46	Magistrat der Stadt Offenbach	Wirtschaftsförderung u. Liegensch. I/80

Ohne Rücklauf:

40	Magistrat der Stadt Offenbach	Referat Frauenbüro I/18
41	Magistrat der Stadt Offenbach	Rechtsamt I/30
42	Magistrat der Stadt Offenbach	Feuerwehr I/37
43	Magistrat der Stadt Offenbach	Kulturmanagement I/49
45	Magistrat der Stadt Offenbach	Bauaufsichtsamt IV/63 - Untere Denkmalschutzbehörde
47	Magistrat der Stadt Offenbach	Dezernat II
49	Magistrat der Stadt Offenbach	Wohnungs-, Vers.- u. Standesamt III/35
50	Magistrat der Stadt Offenbach	Ausländeramt III/39
51	Magistrat der Stadt Offenbach	Jugendamt II/51.0, Jugendhilfeplanung, Fr. Dr. Petry
52	Magistrat der Stadt Offenbach	Stadtgesundheitsamt II/53
53	Magistrat der Stadt Offenbach	Eigenbetrieb Kindertagesstätten II/57
54	Magistrat der Stadt Offenbach	Mainarbeit Kommunales Jobcenter Offenbach/58
55	Magistrat der Stadt Offenbach	Arbeitsförderung, Statistik und Integration II/81
56	Magistrat der Stadt Offenbach	Dezernat III
57	Magistrat der Stadt Offenbach	Ordnungsamt III/32

58	Magistrat der Stadt Offenbach	Stadtschulamt IV/40
59	Magistrat der Stadt Offenbach	AG Flughafen IV/69
60	Magistrat der Stadt Offenbach	Forum Kultur I/49.0

ÖFFENTLICHKEIT

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung ● Durchführungsvertrag ● Nachrichtliche Stellungnahme & Abwägung aus früherer Beteiligungsstufe

Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswir-kungen		
				P	T	B
Keine Stellungnahmen						