

Anlage 4
Zur Mag.-Vorl. Nr.

**BEBAUUNGSPLAN
NR. 643**

„GEWERBEGEBIET SPRENDLINGER LANDSTRASSE NORD“

**AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN
DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND
SONSTIGER STELLEN SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN UND DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß
§ 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB**

STAND 16.09.2022

Offenbach
am Main

OF

BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
034 hessenArchäologie	20.07.2016/ 25.07.2016	<p>Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind uns bisher vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler (§ 19 HDSchG) nicht bekannt. Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung im Text zur Zustimmung der Baugenehmigung aufzunehmen: Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Punkt IV Nr. 2 der Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§20 Abs. 3 HDSchG).</p> <p>Weitere Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		x	
099 Regierungspräsidium Darmstadt	20.07.2016/ 22.07.2016	<p>Regionalplanung Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 überwiegend als gewerbliche Baufläche, Bestand bzw. Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, ein kleiner Teil als gemischte Baufläche (Vorranggebiet Siedlung, Bestand) sowie 2 Teilflächen als Grünflächen dargestellt. Insoweit sind die Darstellungen zutreffend wiedergegeben, auch bezüglich der Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet und den Schutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz.</p> <p>Gemäß Ziel Z3.4.3-3 Sondergebiete, Gewerbliche Bauflächen/Vorranggebiete Industrie und Gewerbe widerspricht in den gewerblichen Bauflächen (Bestand</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.</p> <p>In Beikarte 2 zum RPS/RegFNP 2010 ist ein Streifen beidseits entlang der Sprendlinger Landstraße als Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand gekennzeichnet. Ich darf insgesamt auf die Begründung zu Ziel Z3.4.3-3 verweisen, aus der u.a. hervorgeht, dass bereits vorhandene Einzelhandelsagglomerationen als „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ dargestellt sind. Rechtmäßig errichtete <u>vorhandene Einzelhandelsbetriebe</u> genießen Bestandsschutz.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird der bereits vorgenommene teilweise Einzelausschluss ausdrücklich begrüßt. Eine Klarstellung des generellen Einzelausschlusses ist jedoch noch vorzunehmen. Eine Anlehnung an die Formulierung des RPS/RegFNP 2010 wird anempfohlen. Bezüglich des mit Bestandschutz versehenen Teilbereiches ist es geboten, die Festsetzungen in Planzeichnung und Textfestsetzungen dahingehend zu konkretisieren, dass aus regionalplanerischer Sicht nur die innerhalb des beschriebenen Streifens vorhandenen Betriebe unter diesen Bestandsschutz fallen.</p> <p>Das in der Begründung auf Seite 20 genannte Einzelhandelsgutachten liegt mir bislang nicht vor.</p> <p>Die auf Seite 21 der Begründung ausgeschlossene Erweiterung der Verkaufsfläche (letzter Absatz vor Kapitel 14) bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben wird begrüßt, ist aber bislang den Festsetzungen so nicht zu entnehmen und sollte im weiteren Verfahren klargestellt werden.</p>	<p>Der Bestandsschutz wird durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortiment nicht berührt.</p> <p>Die Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels Sortimenten wird über die Verkaufsfläche hinaus (durch Festsetzung eines Gewerbegebiets sind großflächige Betriebe nicht zulässig) nicht weiter feingesteuert, um ansässigen Betrieben die Möglichkeit der Selbstvermarktung zu geben und vorhandene Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken.</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten war digital abrufbar, wird aber auch Teil der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB sein.</p> <p>Auf Seite 28 der Begründung wird erläutert, dass eine zulässige Änderung eines Einzelhandelsbetrieb explizit keine Erweiterungen der Verkaufsflächen einschließt/ zulässt.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p><i>Vorsorgender Bodenschutz</i> Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG - gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentliche Ziele der Vorsorge folgendes vor: Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.</p> <p><i>Nachsorgender Bodenschutz /Altlasten</i> Hinweise: Für den Bereich des Plangebiets sind in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zahlreiche Altflächen verzeichnet. Dort fanden zahlreiche umweltrelevante industrielle Nutzungen statt. Die vorliegenden Erkenntnisse der vorhandenen Altflächen wurden im Februar 2016 vom Büro Heberer und Schleicher unter Einbeziehung der Bodenschutzbehörde zusammengetragen. Weitere Ermittlungen, z. B. Einzelfallrecherchen wurden m. W. nicht durchgeführt. Sie sind als Planungsträger verpflichtet, bei der Bauleitplanung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch die Aufklärungspflicht über möglicherweise aus der Altfläche resultierender Gefahren. Die Altflächen sind gemäß HLNUG-Handbuch Altlasten Band 3 Teil 1 (Einzelfallrecherche) zu bewerten. Werden dabei Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) der zuständigen oberen Bodenschutzbe-</p>	<p>Punkt IV Nr. 2 der Textfestsetzungen und Teil II Nr. 26 der Begründung wird wie folgt geändert: Baumaßnahmen oder Entsiegelungen sollen deshalb grundsätzlich nur in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 Grundwasser, Bodenschutz Ost und fachgutachterlicher Aufsicht erfolgen.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>hörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.a.) 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 sinngemäß zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753). Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer, Renaturierung</u> Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Kommunales Abwasser</u> Der Bebauungsplan erstreckt sich auf ein bereits länger existierendes, abwassertechnisch erschlossenes Gewerbegebiet im Stadtkern Offenbachs. Eine zusätzliche Bebauung ist nur in sehr begrenztem Umfang möglich und hätte keinen nennenswerten Einfluss auf das Entwässerungssystem. Seitens des Dezernates 41.3 Abwasser, Gewässergüte bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.</p> <p><u>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)</u> Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Westlich, nördlich und östlich des Plangebiets grenzen dem Wohnen dienende Gebiete an das Plangebiet an. Daher wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 643 eine schalltechnisch Untersuchung durch das Ingenieur-</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>büro Dr. Gruschka durchgeführt. Zur wirksamen Konfliktbewältigung wurden Emissionskontingente (L_{EK}) für die Tag- und die Nachtzeit gemäß DIN 45691 für die einzelnen Gewerbeflächen (Teilflächen, TF 1 bis TF 7) berechnet die in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben. Außerdem wurden Nutzungen, die mit der Weiterentwicklung des Gewerbestandorts nicht vertretbar sind, ausgeschlossen oder eingeschränkt. Dies gilt insbesondere für Betriebe des Einzelhandels, vor allem im Lebensmittelbereich. Im Rahmen der bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird dann die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Einzelvorhaben geprüft, damit eine konfliktfreie Nachbarschaft von Gewerbenutzung mit anderen schutzwürdigen Nutzungen möglich bleibt.</p> <p><u>Allgemein:</u> Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.</p> <p><u>Bergaufsicht</u> Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher <i>hinsichtlich des Altbergbaus</i> auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>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 aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p>	<p>Unter Punkt IV Nr. 4 der Textfestsetzungen und Teil I Nr. 15 der Begründung wird folgendes aufgenommen: Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.</p>			
					x	x

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann. Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p> <p>Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
100 Regionalverband FrankfurtRheinMain	19.07.2016/ 22.07.2016	<p>Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p> <p>Der Bebauungsplan ist aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt.</p> <p>Aus Sicht des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (REHK) werden folgende Hinweise und Anregungen vorgetragen:</p> <p>In der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des RPS/RegFNP befindet sich im Bereich der o.g. Planung ein „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“. Hierbei handelt es sich um eine städtebaulich nicht integrierte Fachmarkttagglomeration.</p> <p>Im städtebaulichen Entwicklungskonzept des REHK ist dieser sonstige Einzelhandelsstandort mit der Planaussage „Nutzungsaufgabe angestrebt“ versehen. Demnach sind hier zukünftig keine weiteren Einzelhandelsvorhaben vorgesehen. Eine Neuüberplanung soll in Zusammenarbeit mit der Kommune dann erarbeitet werden, wenn sich eine Perspektive für diese Standorte abzeichnet, Nutzungsaufgaben oder Änderungen anstehen.</p> <p>Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Absicht, das Gewerbegebiet an der Sprendlinger Landstraße für verkehrs-/andienungensintensive Nutzungen zu sichern und vorzuhalten, wird vor dem Hintergrund dieser Planaussagen des REHK begrüßt.</p> <p>Es wird angeregt, die textliche Festsetzung 1.8 des Bebauungsplanes zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wie bereits im Mischgebiet (MI) vorgesehen, sollte auch im Gewerbegebiet (GE) der Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO für ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Denn die bisherige Festsetzung, lediglich den zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen, könnte zu einer weiteren Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration führen 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einräumung von Ausnahmen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet ist insbesondere an die verkehrliche Erschließung geknüpft, da das Mischgebiet im Gegensatz zum Gewerbegebiet für ein erhöhtes Fahrtenaufkommen verkehrlich nur eingeschränkt erschlossen ist. Zudem ist</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>durch die Neuansiedlung nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Festsetzung, dass Änderungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig sein sollen, sollte ergänzt werden, dass Vergrößerungen der Verkaufsfläche hierbei ausgeschlossen sein sollen. Denn den Ausführungen der Begründung (S. 28) ist zu entnehmen, dass der Begriff „Änderungen“ lediglich Veränderungen der äußeren Gestalt oder im Inneren der baulichen Anlage umfasse. Veränderungen im Inneren einer baulichen Anlage können aber auch eine Vergrößerung der Verkaufsflächen zulasten der Lagerflächen umfassen. Gerade bei Lebensmittelmärkten sind solche Änderungen nicht selten. Da auch solche Verkaufsflächenvergrößerungen der Planungsabsicht des Bebauungsplanes zuwiderlaufen, sollten sie explizit ausgeschlossen werden 	<p>durch die zulässige überbaubare Grundstücksfläche die Herstellung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht möglich. Die Einräumung von Ausnahmen im Gewerbegebiet z.B. für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten hätte demnach einen aufweichenden Effekt auf die Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich insgesamt.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets hinreichend gesteuert, da dadurch großflächige Betriebe unzulässig sind. Ein Ausschluss von (nicht großflächigen) Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist planerisch nicht beabsichtigt.</p> <p>Auf S. 29 der Begründung sind zulässige Änderungen wie folgt erläutert: „Den durch Festsetzung eines Gewerbegebiets und modifizierendem Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO unzulässigen Einzelhandelsbetrieben soll über den eigentumsrechtlichen Bestandsschutz hinaus die Möglichkeit eingeräumt werden, durch Baumaßnahmen Änderungen der äußeren und inneren Gestalt vornehmen zu können. Dies schließt Werbeanlagen/ Änderung der Außenfasaden etc. ein, Erweiterungen der Verkaufsfläche jedoch explizit aus.“</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
107 Verband Hessischer Fischer e.V.	09.07.2016/ 23.07.2016	<p>Im Punkt 17 Wasserwirtschaftliche Belange ist im Bebauungsplan alles über die jetzige und zukünftige Er- und Unterhaltung des Buchrainbache ausgesagt. Da der Buchrainbach nachdem er den Taunusring unterquert hat, fließt er weiter durch einen Kanal bis zum Dreieich Park und speist den dortigen langgezogenen Weiher mit seinem Wasser.</p> <p>Besonders der Teil des Weihers, der den größten Umfang hat und direkt vor dem Einlauf des Buchrainbaches aus dem Kanal, liegt befinden sich eine Große Anzahl von Fischen. Zum Teil auch einige, die auf der Roten Liste stehen. Ist die Originalstellungnahme so voller Rechtschreibfehler?</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Dreieichpark befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		Es wäre gut, wenn bei der Aussage über die Reinhaltung des Bachwassers auf die Erhaltung der Fische im Dreieichparkweiher hingewiesen würde.				

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 001 Amprion GmbH
- 010 Deutsche Bahn
- 011 Deutsche Flugsicherung GmbH
- 014 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 020 Eisenbahnbundesamt Außenstelle Frankfurt/ Saarbrücken
- 021 Energieversorgung Offenbach
- 027 Fraport AG
- 031 Handwerkskammer Frankfurt- Rhein-Main
- 032 Hessen Mobil
- 033 Hessen FORST
- 034 HessenARCHÄOLOGIE
- 038 Hochtaunuskreis, Fachbereich Ländlicher Raum
- 040 IHK Offenbach
- 047 Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach
- 049 Landesbetrieb Baum und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein- Main
- 094 NRM Netzdienste Rhein- Main GmbH
- 098 Polizeipräsidium Südosthessen
- 100 Regionalverband FrankfurtRheinMain
- 105 Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
- 106 TenneT TSO GmbH
- 109 Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg
- 110 Zweckverband Wasserversorgung

NACHBARGEMEINDEN

Nachbargemeinden	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 052 Magistrat der Stadt Dreieich
- 053 Magistrat der Stadt Heusenstamm
- 056 Magistrat der Stadt Neu-Isenburg
- 057 Magistrat der Stadt Obertshausen
- 058 Magistrat der Stadt Frankfurt am Main

STÄDTISCHE ÄMTER

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
004 Ausländerbeirat	07.09.2016/ 08.09.2016	<p>Der Bebauungsplanvorentwurf schließt Anlagen für kirchliche Zwecke aus. Der Ausländerbeirat regt die Prüfung an, ob geeignete Voraussetzungen bestehen, das Gewerbegebiet für kirchliche Nutzungen zu öffnen.</p> <p>Der Bebauungsplan schließt Vergnügungsstätten aus. Der Ausländerbeirat bittet um Prüfung, ob geeignete Voraussetzungen bestehen, zwischen Vergnügungsstätten in ihrer thematischen Ausrichtung gemäß Vergnügungsstätten Konzept der Stadt Offenbach am Main bzgl. hierer drei Unterarten zu unterscheiden und für Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“ die Zulässigkeit nicht von vornherein auszuschließen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche Zwecke mit einem ggf. fehlenden räumlichen Zusammenhang zu Wohnbebauung widerspricht dem Ziel, das bestehende Gewerbegebiet für Betriebe des produzierenden Gewerbes und Dienstleistungsbetriebe zu sichern. Die Zulässigkeit von Anlagen für soziale und kirchliche Zwecke würde dieses Ziel aufweichen, zumal die Baunutzungsverordnung jene Anlagen gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauGB in Gewerbegebieten als lediglich ausnahmsweise zulässig vorsieht. Die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulässigkeit sind jedoch aufgrund der Ziele des Bebauungsplans nicht gegeben.</p> <p>Die Differenzierung von Vergnügungsstätten wie in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept kann (sofern städtebauliche Gründe vorliegen) gemäß § 1 (9) BauNVO in einem Bebauungsplan stattfinden. Bei den städtebaulichen Gründen sind dabei weniger die thematische Ausrichtung des Betriebs von Belang, sondern dessen Auswirkungen, insbesondere auf die Umwelt und den Verkehr. Daher können auch Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“ nicht pauschal zugelassen werden, da diese z.B. auch Großraumdiskos, Kartrennbahnen und Paintballanlagen beinhalten, welche wiederum den Zielen des Bebauungsplans, hier v.a. der Stärkung von produzierendem Gewerbe, zuwiderlaufen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
068 Vermessungsamt	26.07.2016/ 28.07.2016	<p>Bodenordnung Es wird grundsätzlich kein Bodenordnungsbedarf gesehen. Hinsichtlich der in Punkt 18.10 letzter Absatz der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Anpassungen der Verkehrsflächen an die tatsächliche Nutzung und den zugehörigen Festsetzungen im B-Plan könnte ein möglicher Bodenordnungsbedarf</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>entstehen. Da dies jedoch durch Grundstückskaufverträge mit der Stadt geregelt werden kann und dieser Weg realisierbar ist, wird eine Bodenordnung als verzichtbar angesehen.</p> <p>Bauleitplanung Planzeichenerklärung Bezeichnung „Flurbegrenzung“ korrigieren auf „Flurgrenze“ Im Stempel: Plangrundlage mit „Digitale Stadtgrundkarte Stand: Sept. 2014“ bezeichnen. Räumlicher Geltungsbereich Es wird empfohlen, aus Klarstellungsgründen das Straßenflurstück 316/3 der Backstraße mit in den Geltungsbereich einzubeziehen, da in der Begründung zum B-Plan Ausführungen zur Erschließung bzw. künftig nicht auszuschließenden Anlieferungsmöglichkeit des Grundstücks Sprendlinger Landstraße 138 im Plangebiet über die (östliche) Backstraße gemacht werden. Da der B-Plan damit Regelungen über die Backstraße trifft, sollte dieser Bereich ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen werden.</p>	<p><u>Die Planzeichnung wird durch Eintrag eines Bereichs ohne Zu- und Ausfahrt entlang der südlichen Seite der Backstraße, Anpassung des Planstempels und der Legende geändert.</u></p> <p><u>Eine verkehrliche Erschließungsmöglichkeit des Baugrundstücks Sprendlinger Landstraße 138 über die Backstraße soll ausgeschlossen werden. Flankierend erfolgt eine Klarstellung in der Begründung.</u> Die Erweiterung des Geltungsbereichs und Festsetzung einer Verkehrsfläche auf dem Flurstück 316/3 ist daher nicht erforderlich und sollte vermieden werden, da dies nicht der Erschließung des Gewerbegebiets dient.</p>	x		
069 Bauaufsichtsamt	20.09.2017	<p>Ziffer 19.4 Hinweisschilder und Werbeanlagen Die Unterscheidung Hinweisschilder und Werbeanlagen kennt die Hess. Bauordnung als Definition nicht. Die Hess. Bauordnung definiert jeden Hinweis auf Beruf und Gewerbe als Werbeanlage. Die Unterscheidung zwischen Hinweis und Werbeanlage ist darzulegen oder Hinweisschilder sollten bei der Aufzählung der möglichen Werbearten (Banner, Schilder, Hinweisschilder,) mit aufgeführt werden. Auch würde ich bei der Begründung: einheitlicher Beleuchtung das Werbemittel: Licht mit aufnehmen. Hierunter verstehe ich, Himmelsstrahler, Leuchtbänder, farbige Leuchtröhren etc..</p> <p>Seite 41 von 69 „An Schaufenstern sind Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m und einem maximalen Anteil von 1/3 an der Schaufensteransichtsfläche zulässig.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Die Begründung wird unter 19.4 entsprechend ergänzt.</u></p> <p>Aus gestalterischen Gründen soll eine vollflächige Verklebung von Schaufenstern nicht zulässig sein, um einen möglichst offenen und den Kunden zugewandten Eindruck zu erzeugen. Die Möglichkeit, u.U. Festsetzungen zu Werbeanlagen zu Gunsten umgehen, soll nicht gefördert werden.</p>			x

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Hier sollte eine Ausnahme mit Auflage zulässig sein. Sollte das Schaufenster aus baulichen Gründen (z.B. Lagerraum) nicht mehr genutzt werden, kann dies vollflächig mit einem Motiv der Nutzung (Verkaufsraum, Gaststättenraum) oder milchig als Folie beklebt werden.</p> <p>Im Mischgebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ist je Baugrundstück maximal ein Hinweis- oder Sammelhinweisschild mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt je 2 m² mit einer maximalen Höhe von 3 m über dem nächstgelegenen, vorgelagerten Höhenpunkt in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. <p>Begründung: In den Bereichen des Mischgebiets sind insbesondere parallel zum Taunusring = Umgehungsstraße Baugebiete mit Baulinien festgesetzt. Die baulichen Anlagen (Gebäude) müssen zurückgesetzt entlang der Baulinie errichtet werden. Die Werbeanlagen an den Gebäuden werden daher fast alle die Baulinie überschreiten. Wenn sie vom fließenden Verkehr aus wahrgenommen werden sollen, werden die Werbeanlagen senkrecht zum Taunusring oder zur Manchostraße angebracht oder aufgestellt werden. Es sollte jedoch ergänzt werden, dass die Werbeanlagen die Grundstücksgrenzen, insbesondere zur Straße hin, nicht überragen dürfen.</p> <p>Im Gewerbegebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> - ist in den Vorgartenzonen auf den Baugrundstücken je angefangene 50 m Grundstücksgrenze ein Hinweis- oder Sammelhinweisschild, bestehend aus Einzelementen mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 5,0 m² (?) mit einer maximalen Höhe von 4,0 m (6,0 m) über dem nächstvorgelagerten Höhenpunkten zulässig. <p>Die Höhe von 4,0 m sehe ich als zu gering an. Entlang der Sprendlinger Landstraße haben fast alle Werbeanlagen eine Höhe ca. von 6,0 m und höher und dies war schon schwer durchzusetzen, weil doch einige Gebäude etliche Meter zurückgesetzt vorhanden sind. Es sollte deshalb eine höhere, jedoch „aufgelockerte“ Werbeanlage zulässig sein. Der Begriff Ansichtsfläche ist hier irrefüh-</p>	<p>Ziel ist es, die Vorgartenzonen des Mischgebiets aus gestalterischen Gründen und Gründen der Verkehrssicherheit frei von Werbeanlagen zu halten. <u>Die Textfestsetzung 4.4 und die Begründung unter 19.4 wurden entsprechend ergänzt.</u></p> <p><u>Die Textfestsetzung 4.5 wurde dahingehend geändert, als dass die zulässige Ansichtsfläche auf 6m² erhöht wurde.</u> Die Höhe und Ansichtsfläche wird als ausreichend erachtet, da es sich hierbei um Hinweisschilder handelt. <u>Die Begründung wird unter 19.4 entsprechend ergänzt.</u></p>		x	x
				x		x

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>rend, weil als Ansichtsfläche einer Werbeanlage der Rahmen einer Werbeanlage hinzu zurechnen ist und bei zweiseitigen Werbeanlagen, die Ansichtsflächen addiert werden.</p> <p>Seite 42 von 69</p> <ul style="list-style-type: none"> - ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen von Baugrundstücken mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 4,0 m² zulässig. Die Höhe der Fahnenmasten darf maximal 5,0 m über dem nächstgelegenen vorgelagerten Höhenpunkt liegen,.... <p>Beide Maße sehe ich als zu gering an. Ein Fahnenmast wird in der Regel mit einer Höhe 6,0 m, 8,0 m, 10,0 m beantragt. Eine Höhe von 6,0 m sollte der Fahnenmast schon haben, damit eine lichte Durchfahrthöhe von 3,0 m verbleiben kann. Auch handelt es sich bei einer Fahne mit einer Ansichtsfläche von 4,0 m² um ein „Fähnchen“. Bei Werbeanlagen, die von zwei Seiten aus sichtbar sind, werden die Ansichtsflächen addiert. Es dürfte demnach nur eine Fahne in einer Größe von 2,0 m x 1,0 m angebracht werden.</p> <p>Seite 43 von 69</p> <p>An der Sprendlinger Landstraße sind innerhalb der gemäß Eintragung in den zeichnerischen Teil festgesetzten Verkehrsfläche ausnahmsweise maximal zwei Werbeanlagen zum wechselnden Plakatanschlag zulässig. Werbeanlagen für den digitalen Plakatanschlag sind nicht zulässig.</p> <p>Begründung: Dieser Zusatz sollte aufgenommen werden, weil diese Werbeanlagen künftig aufgestellt werden sollen. Digitale Medien widersprechen jedoch dem Ziel des Bebauungsplans, das Gewerbegebiet hinsichtlich der Werbung ruhiger, harmonischer zu gestalten.</p>	<p>Die Textfestsetzung 4.5 wurde geändert: - ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen von Baugrundstücken je angefangene 50 m Grundstücksgrenze eine separate Werbeanlage (Fahnenmast, Pylon, Aufsteller) mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 8,0 m² zulässig. Die Höhe von Fahnenmasten darf maximal 10,0 m über dem nächstgelegenen vorgelagerten Höhenpunkt liegen, die Höhe von Pylonen und Aufstellern darf maximal 6,0 m über dem nächstgelegenen vorgelagerten Höhenpunkt liegen.</p> <p>Die Textfestsetzung 4.6 wurde entsprechend ergänzt.</p>			
071 Amt für Wirtschaftsförderung	19.07.2016	<p>Das Amt für Wirtschaftsförderung benennt Einzelpunkte:</p> <p>Für die Fläche der World Media AG waren dies:</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Hinter dem Gebäude ist eine große Grünzone geplant, die bis an das Gebäude reicht. Dort verläuft der verrohrte Bachlauf. Es sollte geprüft werden, ob nicht eine Erweiterungsfläche für das Gebäude dargestellt werden könnte.</p> <p>An der Sprendlinger Landstraße ist eine 10 Meter Vorgartenzone eingeplant. Dort ist auch Stellplatzfläche eingezeichnet. Daher sollte geprüft werden, ob die Vorgartenfläche nicht auf 5 Meter reduziert werden könnte.</p> <p>Für die Fa. Jans Regulatoren gab es keine grundsätzlichen Problemstellungen.</p> <p>Bei der Diskussion der Festsetzungen der Werbeanlagen wurde deutlich, dass die Menge der möglichen Werbeanlagen von allen Unternehmen als unproblematisch angesehen wird. Allerdings haben beide Unternehmer angemerkt, dass es völlig unmöglich ist, im Vorhinein abzuschätzen, welche Anforderungen potenzielle Mieter an ihre Werbung haben.</p> <p>So kann es passieren, dass ein Mieter von seiner Muttergesellschaft genaue Vorgaben zu Werbeanlagen bekommt und daher die im Vorentwurf dargestellten (grundsätzlich gute) Regelungen nicht eingehalten werden können. Z.B. sollten Werbeanlagen 2 Meter über die Gebäudehöhe unabhängig vom Gebäude möglich sein. Weiterhin sollten die Festsetzungen flexibler werden um auf die Belange der Mieter besser eingehen zu können. So könnte z.B. eine Vergrößerung einer möglichen durch den Verzicht auf eine mögliche weitere Werbeanlage möglich werden.</p> <p>Aus Sicht 80 sollten diese Anregungen umgesetzt werden, um weitere Vermietungen und damit Ansiedlungen zu ermöglichen.</p>	<p>Die Planzeichnung wird durch Erweiterung des Baufensters in westlicher Richtung geändert. Die Geräuschkontingentierung gemäß Textfestsetzung Nr. 1.7 bildet das Heranrücken der überbaubaren Grundstücksfläche in westlicher Richtung bereits ab.</p> <p>Im Bereich der Sprendlinger Landstraße zwischen Taunusring und Backstraße ist eine tiefere Vorgartenzone zur gegenseitigen Rücksichtnahme erforderlich und städtebaulich wünschenswert.</p> <p>Aufgrund eines damit verbundenen Heranrückens der Gewerbenutzung an bestehende Wohnnutzung wäre die Lärmkontingentierung entsprechend anzupassen, die zulässigen Emissionswerte würden sich für die Gewerbenutzung aufgrund der kürzeren Distanz zu einem maßgeblichen Immissionsort jedoch verringern.</p> <p>Städtebaulich sollte versucht werden, den Straßenraum aufgrund der teilweise ohne Vorgartenzone errichteten Wohnbebauung östlich der Sprendlinger Landstraße zu öffnen, statt eine Verengung der Gebäudeabstände zu ermöglichen. Durch Änderung der Textfestsetzungen Teil II Nr. 2.1 sind Einfriedungen mit einem Mindestabstand zu Verkehrsflächen von 2,5 m nunmehr auch innerhalb der Vorgartenzonen zulässig.</p> <p><u>Punkt 4.5 der Textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:</u> Im Gewerbegebiet - sind an den der Sprendlinger Landstraße zugewandten Fassaden von Hauptgebäuden Werbeanlagen im Bereich des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses mit einer maximalen Höhe von 1,0 m und einer Länge von insgesamt maximal 2/3 der Fassadenlänge zulässig. Die maximale Höhe von 1,0 m darf um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn die gesamt zulässige Ansichtsfläche im Geschossbereich eingehalten wird.</p> <p><u>Teil 1, Kapitel 19.4 der Begründung wird wie folgt ergänzt:</u> Um mittlerweile stark verbreiteten Vorgaben von Herstellern oder Konzernen bezüglich einheitlicher Werbeanlagen („corporate identity“) gerecht zu werden,</p>			
						x
						x

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>sind im Bereich des Erd- und 1. Obergeschosses an den der Sprendlinger Landstraße zugewandten Fassaden auch maximal 2,0 m hohe Werbeanlagen zulässig, sofern die maximal zulässige Ansichtsfläche des betroffenen Geschosses (die sich aus der 1,0m x 2/3 der Fassadenlänge ergibt) eingehalten wird. Kumulationen der zulässigen Ansichtsflächen für mehrere Geschosse oder Fassadenseiten sind nicht zulässig.</p> <p><u>Punkt 4.5 der Textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:</u> Im Gewerbegebiet - sind Werbeanlagen für Betriebe, die mindestens 50% der Nutzfläche eines Baugrundstücks einnehmen, im Bereich der Attika mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Länge von insgesamt maximal 1/5 der Fassadenlänge zulässig, bei Gebäuden mit einer Gebäudeoberkante unter 8,0 m bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m und einer Länge von insgesamt maximal 1/5 der Fassadenlänge.</p>	x		
074 Amt für Umwelt, Klimaschutz und Energie	13.07.2016/ 14.07.2016	<p>Untere Naturschutzbehörde Die Belange von Natur- und Artenschutz werden durch die Festsetzungen 12, 13, 18 und 19 sehr gut berücksichtigt. Es bedarf weniger Ergänzungen:</p> <p><u>Zu Festsetzung 12:</u> Im Begründungstext (18.11) bitten wir um Ergänzung des Satzes „Die Naturschutzrechtliche Zulässigkeit, sowie der entsprechende Ausgleich, innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist im Einzelfall bei Vorliegen eines konkreten Vorhabens zu prüfen.“ Die Ergänzung zeigt, dass auch bei naturschutzrechtlicher Zulässigkeit eines Vorhabens (z.B. Radweg durch Grünfläche) der Ausgleich nicht im Vorgriff getätigt wurde.</p> <p><u>Zu Festsetzung 13.2:</u> Aus der Begründung (18.12) geht hervor, dass Hallengebäude (z. B. Werks-, Produktions- und Lagerhallen) von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenom-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Teil I Kapitel 18.11 der Begründung wird wie folgt geändert:</u> Die naturschutzrechtliche Zulässigkeit, sowie der entsprechende Ausgleich, innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist im Einzelfall bei Vorliegen eines konkreten Vorhabens zu prüfen.</p> <p><u>Teil I Kapitel 18.12 der Begründung wird wie folgt ergänzt:</u> Eine möglichst großflächige Dachbegrünung auch auf den Werks-, Produktions- und Lagerhallen wird empfohlen.</p>			x x

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>men sind, da der wirtschaftliche Aufwand aufgrund der großen Flächen als unverhältnismäßig gewertet wird. Das ist prinzipiell verständlich, jedoch liegen hier aus Sicht des Umweltschutzes die größten Potentiale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klimatisch: große Dachbegrünung = große Lüfterneuerungswirkung. Wasserswirtschaftlich: große Dachbegrünung = große Rückhaltewirkung. Hallendächer sind zudem, wenn nicht begrünt, oft aus Materialien beschaffen (z.B. Bleche), die einen wesentlich höheren Abflussbeiwert haben als die Dächer von Wohn- oder Bürogebäuden. Hier könnte man also einen hohen Wirkungsgrad erzielen. - Ökologisch: als großflächig zusammenhängende und ungestörte Trittsteinbiotope für diverse Insektenarten und somit Nahrungsquelle für Vögel. <p><i>Zu Festsetzung 18:</i> Wir begrüßen die getroffenen Festsetzungen, da sie die Ziele der Landschaftsplanung und des Biotopverbunds angemessen berücksichtigen. In <i>Festsetzung 18.1</i> bitten wir um Ergänzung: „Anzupflanzende standortheimische Einzelbäume werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.“</p> <p><i>Zu Festsetzung 19:</i> In der Begründung (18.18) steht: „Auf dem Grundstück Sprendlinger Landstraße 103 wird ein Bereich mit besonders hochwertigem Bewuchs als Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt.“ Eine Ausweitung dieser Bindung auf das Grundstück Fl. 8 Nr. 126/5 wird empfohlen, da sich auch hier ein Trittsteinbiotop gebildet hat.</p> <p>Untere Wasserbehörde Seitens der Unteren Wasserbehörde sind keine weiteren Anpassungen erforderlich. Die wasserrechtlichen Belange wurden übernommen.</p>	<p>Punkt 18.1 der Textfestsetzungen werden wie folgt geändert: Anzupflanzende standortheimische Einzelbäume werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.</p> <p>Bei dem Grundstück Flur 8 Flst. 126/5 handelt es sich um eine Baulücke entlang des Taunusrings, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans geschlossen werden kann. Gewachsene Grünstrukturen werden durch Erhalt des offenen Bachlaufs und begleitender Grünstrukturen zur Wahrung eines Gewässerrandstreifens geschützt.</p>			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Altlasten / Bodenschutz Die Altlasten / Bodenschutzbelange sind ausreichend in dem Gutachten des Büros für Umwelt und Hydrogeologie vom 03.02.2016 erkundet und dargestellt. Für den darin genannten Textvorschlag für den Bebauungsplan bestehen keine Ergänzungsvorschläge.</p> <p>Immissionsschutz Laut Begründung S. 22 verfolgt der B-Plan die planungsrechtliche Bewältigung der bestehenden (Schall-) Immissionskonflikte, die durch die Nachbarschaft von Wohnen u. Gewerbe entstanden sind. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Gruschka vom 15.01.2015, Teil 1 „Verkehrslärmeinwirkungen“ belegt, dass weniger der Gewerbelärm die Konflikte hervorruft, sondern der Straßenverkehrslärm im Bereich der BAB A661, der B46 u. der B43. Im Gewerbegebiet entlang der Sprendlinger Landstraße wird der für den Tagzeitraum maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 / 1 um bis zu ca. 5 dB (A) überschritten, im Mischgebiet im Norden des Plangebietes (Kreuzungsbereich Sprendlinger Landstraße / Taunusring) um bis zu 13 dB (A). Ähnliche Überschreitungen werden für den Nachtzeitraum in den genannten Bereichen festgestellt.</p> <p>Wir halten eine von dem bestehenden Vorhaben losgelöste, planerische Lösung für die bestehenden (Straßenverkehrslärm-)Konflikte für unabdingbar. Insbesondere auch, weil die vom Schallgutachter (im Kap. 6.2 auf S. 13- 14 vorgeschlagenen, passiven Schallschutzmaßnahmen wie z.B. schalldämmende Außenbauteile u. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen nur bei Änderung oder einem Neubau von Gebäuden greifen u. nur dann wenn das zukünftige Vorhaben baurechtlich genehmigungsbedürftig ist.</p> <p>Der Gewerbelärm kann durch die beschriebene Lärmkontingentierung (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung Punkt 1.7) „gedeckt“ werden, damit sind die geringfügigen bestehenden Konflikte planerisch gut lösbar.</p>	Die durch den Verkehr ausgelöste Schallbelastung kann im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nicht gelöst werden, da der Geltungsbereich bereits vollständig bebaut ist.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Klimaschutz und Energie Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden durch die Festsetzungen 12, 13, 16, 18, 19 und Hinweis IV 6 berücksichtigt. Es bedarf einer Ergänzung: <i>Zu Festsetzung 13.1:</i> Die Versiegelung von Flächen verstärkt die Überwärmung der Siedlungsbereiche. Von daher ist nicht nur im Hinblick auf den Wasserhaushalt auf eine Minimierung der versiegelten Fläche zu achten. Die Ausführung notwendiger befestigter Flächen wie z.B. Wege und Stellplätze sollte in offener, versickerungsfähiger Bauweise mit möglichst geringer Aufheizung (z.B. Rasengittersteine Rasenschotter o.ä.) geschehen.</p>	<p>Punkt 13.1 der Textfestsetzungen wird wie folgt geändert: Oberirdische Stellplätze, Zuwegungen und sonstige versiegelte Flächen und Wege sind in offener, versickerungsfähiger Bauweise mit möglichst geringer Aufheizung (z.B. Pflastersteine mit weitem Fugenabstand, Rasengittersteine, Rasenschotter o.ä.) herzustellen, sofern nicht wasserrechtliche Belange entgegenstehen (Verschmutzungsgefahr durch gewerbliche Nutzung).</p>		x	

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 078 Jugendamt
- 079 Stadtgesundheitsamt
- 083 Amt für Arbeitsförderung, Statistik und Integration

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

ÖFFENTLICHKEIT

Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
Bürger*in 001	28.06.2016	<p>Wie bereits angekündigt hier unsere kurze Stellungnahme zum Absatz Hinweisschilder und Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO) des oben genannten Bebauungsplans Vorentwurf.</p> <p>In diesem Absatz wird die zukünftige Grösse, Anzahl und Anordnung der Hinweisschilder und Werbeanlagen detailliert festgeschrieben. Hier sollte aus unserer Sicht eine Möglichkeit formuliert werden, die eine Flexibilität bei der Ausführung gestattet. Es ist nicht vorhersehbar wie zukünftige Nutzer, auch vor dem Hintergrund möglicher einheitlicher vorgegebener Werbekonzepte, eine spezielle Gestaltung verlangen. An diesem Punkt bitten wir um Änderung der Formulierungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Punkt 4.5 der Textlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:</u> Die maximale Höhe von 1,0 m darf um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn die gesamt zulässige Ansichtsfläche im Geschossbereich eingehalten wird.</p> <p><u>Teil 1, Kapitel 19.4 der Begründung wird wie folgt ergänzt:</u> Um mittlerweile stark verbreiteten Vorgaben von Herstellern oder Konzernen bezüglich einheitlicher Werbeanlagen („corporate identity“) gerecht zu werden, sind im Bereich des Erd- und 1. Obergeschosses an den der Sprendlinger Landstraße zugewandten Fassaden auch maximal 2,0 m hohe Werbeanlagen zulässige, sofern die maximal zulässige Ansichtsfläche des betroffenen Geschosses (die sich aus der 1,0m x 2/3 der Fassadenlänge ergibt) eingehalten wird. Kumulationen der zulässigen Ansichtsflächen für mehrerer Geschosse oder Fassadenseiten sind nicht zulässig.</p>		x	x

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
Bürger*in 002 (über Rechtsanwalt)	07.07.2016/ 12.07.2016	<p>Meine Mandantschaft hat zur Kenntnis genommen, dass Sie das Geviert Backstraße, Schumannstraße, Merianstraße und Sprendlinger Landstraße, in dem sich die beiden oben genannten Grundstücke meiner Mandantschaft befinden, als „GE 4“ in dem Vorentwurf bezeichnet haben. Offenkundig beabsichtigen Sie dieses Baugebiet als Gewerbegebiet festzusetzen und darüber hinaus den Betrieb des Einzelhandelsunternehmens so einzuschränken, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche nicht mehr zulässig sein soll.</p> <p>Mit dieser Festsetzung wird der derzeitige Planungszustand und Nutzungsumfang des Grundstückes meiner Mandantschaft verschlechtert.</p> <p>Die Festsetzung als Gewerbegebiet ist nach diesseitiger Auffassung zudem fehlerhaft, da es sich bei dem vorliegenden Baugebiet nicht um ein Gewerbegebiet, sondern um eine Gemengelage handelt.</p> <p>So befinden sich in diesem Geviert mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie eine Vergnügungsstätte in Form eines Festsaaes. Diese baulichen Nutzungen haben prägende Wirkung für das Baugebiet. Da diese dargestellten baulichen Nutzungen dem allgemeinen Gebietscharakter eines Gewerbegebiets gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nicht entsprechen, kann dieses Gebiet nicht als Gewerbegebiet im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO nicht angesehen werden.</p> <p>Die Festsetzung als Gewerbegebiet wird daher der tatsächlich vorhandenen baulichen Nutzung nicht gerecht, da diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie die genannte Vergnügungsstätte zu Fremdkörpern erklärt werden und damit der Bebauungsplan dem Grundsatz des Verbesserungsverbots in Gemengelagen widerspricht und den Grundsatz der Konfliktbewältigung in gleicher Weise verletzt.</p> <p>Nach diesseitiger Auffassung ist hier für die genannten Nutzungen ein Sondergebiet Einzelhandel mit Festsaal/Hotel festzusetzen.</p> <p>Die Beschränkung bezüglich der Erweiterung der Verkaufsfläche hat insoweit zu unterbleiben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Das Grundstück Sprendlinger Landstraße 138 befindet sich in einem Bau-block, der sowohl Einzelhandelsnutzungen als auch Betriebe des produzierenden Gewerbes aufweist, letzteres z.B. durch die Betriebe Sprendlinger Landstraße 150 seit Ende des 19. Jahrhunderts. Im Norden ist mittlerweile das Wohnen herangerückt, von den drei übrigen Seiten wiederum von Baublöcken, die deutlich überwiegend durch gewerbegebietsspezifische Betriebe geprägt werden. Es kann daher von einem historisch gewachsenen Gewerbebestandort ausgegangen werden, der als Gewerbegebiet nach BauNVO einzustufen ist.</p> <p>Der Regionale Flächennutzungsplan / RPS 2010 weist die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 643 i.A. befindlichen Bereiche als Gewerbliche Fläche-Bestand aus.</p> <p>Der Bebauungsplan 643 i.A. kommt daher dem Gebot des § 8 (2) BauGB nach, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und setzt die allgemeinen Ziele der Aufstellung des B 643 um, der Sicherung und Stärkung des verkehrsgünstig angebundenen Gewerbegebiets für produzierende Betriebe und Dienstleistungsbetriebe.</p> <p>Durch die überwiegende Prägung wurden Bauvorhaben im Baublock planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO beurteilt. Die Voraussetzungen für eine Gemengelage liegen nicht vor. Sondergebiete bedürfen der Festsetzung in einem Bebauungsplan und bleiben bei der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB außer Betracht. Insofern tritt für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb Sprendlinger Landstraße 138 keine Verschlechterung ein, da auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplans Erweiterungen der Verkaufsfläche nur durch Widerlegung schädlicher Auswirkungen nach § 13 (3) BauNVO möglich wäre. Hierbei wären nicht nur der Betrieb selbst, sondern auch die umliegenden Einzelhandelsbetriebe (Penny, Lidl, TrinkGut) zu berücksichtigen, da</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept (Beikarte 2 des Regionalen Flächennutzungsplans) entlang der Sprendlinger Landstraße eine Einzelhandelsagglomeration besteht. Aufgrund der bereits vorhandenen Überversorgung im Bereich der Sprendlinger Landstraße ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen in einem Gewerbegebiet gemäß Einzelhandelsuntersuchung zum Bebauungsplan weder aus Gründen der Versorgung der Bevölkerung erforderlich, noch der Stärkung des Bereichs für produzierende Betriebe und Dienstleistungsbetriebe förderlich. Auf die Festsetzung von Sondergebieten im Geltungsbereich zur Verstärkung großflächiger Einzelhandelsstandorte wird daher bewusst verzichtet. Über den Bestandschutz sind für Einzelhandelsbetriebe lediglich Änderungen zulässig, z.B. der Wechsel von Werbeanlagen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans, Gebäudesanierungen und gebäudeinterne Veränderungen, sofern sie keine Erhöhung der Verkaufsfläche zur Folge haben.</p> <p>Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans ist eindeutig die Sicherung und Stärkung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben widerspräche dieser Zielsetzung.</p> <p>Beherbergungsbetriebe sind in einem Gewerbegebiet allgemein zulässige Nutzungen, der Ausweisung eines Sondergebiets bedarf es daher nicht. Festsäle stellen Vergnügungsstätten dar. Aufgrund der Nähe zu Wohngebieten und der mit Vergnügungsstätten verbundenen Immissionen und Verkehre werden diese nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p>			