

Auslage 3
Zur Mag.-Vorl. Nr.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 643
„GEWERBEGEBIET SPRENDLINGER
LANDSTRASSE NORD“**

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN

**DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND
SONSTIGER STELLEN SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN UND DER ÖFFENTLICHKEIT
GEMÄß § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB**

Stand 03.11.2023

Offenbach
am Main

OF

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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

Behörden / TÖB <small>(Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TöB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in Zeilen unterteilt.)</small>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
015 Deutsche Telekom Technik GmbH	27.02.2023	<p>Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse- der Telekom. (s. Anlage Lageplan)</p> <p>Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p><i>Erschließung:</i></p> <p>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

		<p>möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. 2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert.</p>			
028 Fernstraßenbundesamt	16.02.2023	Verweis zuständigkeitshalber an die Autobahn GmbH des Bundes	Beteiligung der Autobahn GmbH des Bundes erfolgt		

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 002 Amprion GmbH, 28.02.2023
- 004 Ausländerbeirat, 01.03.2023
- 005 Avacon AG, 21.02.2023
- 009 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 16.02.2023
- 021 Eigenbetrieb Stadt Offenbach a.M. – ESO, 30.03.2023
- 030 Fraport AG, 30.03.2023
- 033 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, 30.03.2023
- 041 IHK Frankfurt am Main, 01.03.2023
- 042 IHK Offenbach am Main, 23.02.2023
- 047 Kreisausschuss des Kreises Offenbach, 20.02.2023
- 048 Kreishandwerkschaft Stadt und Kreis Offenbach, 30.03.2023
- 050 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, 14.03.2023
- 052 Landessportbund Hessen e. V., 30.03.2023
- 096 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, 27.02.2023
- 101 Regionalverband FrankfurtRheinMain, 20.03.2023
- 106 Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, 21.02.2023

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

- 107 TenneT TSO GmbH, 23.02.2023
- 108 terranets bw GmbH, 20.02.2023
- 110 Vodafone D2 GmbH, 30.03.2023
- 111 Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg, 23.02.2023

Ohne Rücklauf:

- 001 Agentur für Arbeit
- 003 Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- 006 Bischöfliches Ordinariat Mainz
- 007 Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V.
- 008 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
- 010 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 011 CSG GmbH (Deutsche Post Real Estate Germany GmbH)
- 012 Deutsche Bahn
- 013 Deutsche Flugsicherung GmbH
- 014 Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
- 016 Deutscher Wetterdienst
- 017 Deutsches Rotes Kreuz
- 018 Diakonisches Werk für Frankfurt und Offenbach
- 019 Die Autobahn GmbH des Bundes
- 020 Die Heilsarmee
- 022 Eisenbahn Bundesamt
- 023 EVO
- 024 ENO
- 025 Ev. Kirche in Hessen und Nassau
- 026 Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Frankfurt
- 027 Evangelisch-Methodistische Kirche
- 029 Finanzamt Offenbach-Stadt
- 031 Freireligiöse Gemeinde Offenbach
- 032 Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten
- 034 Hessen-Mobil
- 035 hessenARCHÄOLOGIE
- 036 HESSEN-FORST
- 037 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- 038 Hessischer Rundfunk
- 040 Hochtaunuskreis
- 043 Jüdische Gemeinde Offenbach

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

- 044 Katholische Kirche
- 045 Katholisches Bistum der Altkatholiken in Deutschland
- 046 Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage
- 049 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- 051 Landesjagdverband Hessen e. V.
- 093 NABU Naturschutzbund Deutschland
- 094 Nahverkehr in Offenbach GmbH, NiO
- 095 Neuapostolische Kirche Hessen / Rheinland-Pfalz / Saarland
- 098 Offenbacher Verkehrsbetriebe, OVB
- 100 Regierungspräsidium Darmstadt
- 102 Rhein-Main Verkehrsverbund, RMV
- 103 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- 104 Staatliche Technische Überwachung Hessen, TÜH
- 105 Staatliches Schulamt für die Stadt Offenbach am Main
- 109 Verband Hessischer Fischer e. V.
- 112 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, ZWO

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

NACHBARGEMEINDEN

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Nachbargemeinden	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 057 Stadt Obertshausen, 30.03.2023
- 058 Stadt Neu-Isenburg, 01.03.2023

Ohne Rücklauf:

- 053 Stadt Dreieich
- 054 Stadt Maintal
- 055 Stadt Mühlheim
- 056 Stadt Heusenstamm
- 059 Stadt Frankfurt am Main

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

STÄDTISCHE ÄMTER

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
065 Bauaufsichtsamt IV/63, Untere Denkmalschutzbehörde	07.03.2023	<p>Der Hinweis Ziff. 2 zu den textlichen Festsetzungen „Bei der Liegenschaft Sprendlinger Landstraße 103 handelt es sich um ein Einzelkulturdenkmal“ könnte noch wie nachfolgend präzisiert werden:</p> <p>„Bei der Liegenschaft Sprendlinger Landstraße 103 handelt es sich um ein Einzelkulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Stellungnahme ergibt sich ein Änderungsbedarf.</p> <p>In den Textlichen Festsetzungen wird Kapitel III Nr. 2 (Hinweise) entsprechend dem Formulierungsvorschlag ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		X	
071 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz II/33	21.03.2023	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken, folgende Punkte sind zu beachten, bzw. zu ergänzen:</p> <p><u>Textliche Festsetzungen</u></p> <p>Wir bitten die folgenden Punkte zu ergänzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Die Lichtquellen müssen so niedrig wie möglich angebracht werden. Die Lichtmissionen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, sowohl bezüglich der Lichtstärke, als auch der Beleuchtungsdauer. 2. An allen Neubauten sind künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter zu installieren (z.B. Schwalben, Mauersegler, Gartenbaumläufer, Flausrotschwanz, Star). Hierbei ist je angefangene 20 m Fassadenlänge mind. ein Nistkasten vorzusehen. Die Kästen sind sach- und fachgerecht anzubringen, sodass eine Brutplatznutzung begünstigt wird. 3. Bei Neubauten sind zur Vermeidung von Vogelschlag an den Gebäuden Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m² mit geeigneten, 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Stellungnahme ergibt sich ein Änderungsbedarf.</p> <p>Punkte 1 – 3 werden entsprechend (in Kapitel III Hinweise und Empfehlungen, Nr. 6 Nutzung erneuerbarer Energie und sonstige ökologische Maßnahmen) der Textlichen Festsetzung übernommen.</p>		X	

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Das Erstellen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a BauGB im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens entfällt, da die potentiellen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).</p> <p><u>Ergänzende Stellungnahme vom 25.07.2023:</u></p> <p>In der UNB-TÖB-Beteiligung vom 20.03.2023 wurden die Auflagen, die im Rahmen der internen Beteiligung (02.11.2021) von der UNB genannt waren, ergänzt um frühzeitig die Anforderungen des neuen – zu dem Zeitpunkt noch nicht in Kraft getretenen – Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) aufzunehmen.</p> <p>Das Aufnehmen der ergänzten Auflagen in den Auflagenkatalog des B-Plans würde eine erneute Offenlegung des Bebauungsplans notwendig machen.</p> <p>Das HeNatG ist am 25.05.2023 in Kraft getreten</p> <p>Es ist demnach ausreichend die Auflagen zu den Themen Beleuchtung und Vogelschlag als Hinweis aufzunehmen und auf die gültige Rechtslage zu verweisen. Auch die Auflage zu dem Thema künstliche Nisthilfen ist in diesem Einzelfall als Hinweis ausreichend.</p>	<p>Mit dem Eingang der ergänzenden Stellungnahme vom 25.07.2023 sind die zunächst angebrachten Hinweise (s.o.) nicht mehr als textliche Festsetzung aufzunehmen. Die entsprechenden Anforderungen sind über das am 25.05.2023 in Kraft getretene Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) abgedeckt.</p> <p>HeNatG wurde in die Liste der Rechtsgrundlagen aufgenommen.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
		<p>Klimaschutz / Energie</p> <p>Wir empfehlen dringend eine Ausweitung der verpflichtenden Dachbegrünung auf weitere zu begrünende Dächer, die Aufnahme weiterer Punkte und grundsätzliche textliche Klarstellungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • [A2/II/13.3] Festlegung, dass alle Dächer mit Ausnahme von Hallendächern 	<p>In Kapitel I Nr. 13.3 wird eine Dachbegrünung für neu errichtete Gebäude mit Flachdach (Dachneigung von bis zu 10°) festgesetzt. Dies bezieht sich auf das gesamte Plangebiet. In den Plangebietsteilen GE 1.1 und GE 1.2 wird ebenfalls die Dachneigung auf bis zu 10° festgesetzt, d.h. in diesen Plangebietsteilen ist eine Dachbegrünung auf Hauptgebäuden zwingend</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>und Dächern von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO im gesamten Plangebiet mindestens extensiv zu begrünen sind (statt nur Teilbereiche GE 1.1 und 1.2). Es ist eine Substratmächtigkeit von mindestens 8 cm herzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • [A2/II/13.3] Festlegung, dass die gesamte Dachfläche mit Ausnahme von technischen Aufbauten (z. B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Tageslicht-Beleuchtungselemente) zu begrünen sind (statt nur mindestens 50 %). • [A2/II/13.3] Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. • [A2/II/13.3 oder 16] Werden Photovoltaik-Anlagen auf begrünten Dächern errichtet, sind diese aufzuständern und unterhalb der Photovoltaik-Anlage ist ebenfalls zu begrünen. Die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen empfehlen wir explizit, da hierdurch aufgrund der niedrigeren Temperatur auf Höhe der Photovoltaik-Anlagen höhere Leistungswerte bei der Gewinnung von solarer Energie erzielt werden. • [A2/III/6] Aufnahme des Hinweises, dass Photovoltaikanlagen in Kombination mit Dachbegrünungen Synergien bilden und zu empfehlen sind. Die kühlende Wirkung der Begrünung erhöht die Leistungsfähigkeit der Photovoltaikanlagen bis zu 4 %. • [A2/III/6] Aufnahme, dass Fassadenbegrünungen empfohlen werden. Sie reduzieren die Beschädigung der Fassaden durch Witterung und UV-Strahlung und kühlen den Außenbereich. • [A2/neues Kapitel 13.4] Explizites Aufnehmen, dass das Begrünen von Hallendächern empfohlen wird. • [A2/neues Kapitel 13.5] Parkhäuser und Parkdecks sind mit Kletterpflanzen in artgerechtem Abstand zu mindestens 50 % der Ansichtsfläche einzugrünen. Die Pflanzflächen sind artgerecht zu dimensionieren. <p>Die Fassadenbegrünung ist nach anerkannten Stand der Technik fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>	<p>notwendig. Im restlichen Plangebiet ist eine Begrünung von geeignete Dächern (Flachdach – DN bis 10°) ebenfalls verbindlich.</p> <p>Rechnerisch entspricht die Festsetzung in etwa dieser Forderung. Deswegen werden die textlichen Festsetzungen nicht geändert.</p> <p>Die Formulierung der textlichen Festsetzung I / 13.3 und Begründung 18.12 wird folgendermaßen ergänzt: „Flachdächer von Hauptgebäuden – ausgenommen sind Hallengebäude - sind zu mind. 50 % ihrer Fläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 10 cm.“</p> <p>Begründung 18.15 ergänzt: „Die Effizienz von Photovoltaikanlagen wird in Kombination mit Dachbegrünungen durch die niedrigeren Temperaturen erhöht.“</p> <p>In TF III / 6 aufgenommen: „Bei größeren geschlossenen Wandflächen wird das Anbringen einer Fassadenbegrünung empfohlen. Sie reduzieren die Beschädigung der Fassade durch Witterung und UV-Strahlung und kühlen den Außenbereich.“</p> <p>Hallendächer sind aufgrund der statischen Anforderungen explizit von der Begrünungspflicht ausgenommen, da sonst von einer überproportional hohen Belastung für die Bauherren auszugehen ist.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der gewerblichen Nutzung. Parkhäuser sind im GE zwar zulässig, es ist jedoch nicht städtebaulich notwendig, die Gestaltung von Parkhäusern oder Parkdecks abweichend von anderen Gebäudearten gesondert zu regeln.</p>			
					X	X
					X	X
					X	X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Bei der Auswahl der Arten sind je nach Ausrichtung die Lichtansprüche und -verträglichkeiten der Arten zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • [//neuer Punkt 1.3] Fassadenbegrünungen sind zulässig. <p>Wir bitten zudem um folgende textliche Anpassungen: Anlage A3/S. 52: • „Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten.“ → „Über die schon vorhandenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.“ [Begründung: Der neue Satz verdeutlicht den Bezug auf die Festsetzungen im Kontext des B-Plans und suggeriert nicht, dass gar keine Auswirkungen bestehen.]</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Das Plangebiet ist daher bioklimatisch wärmelastet.“ → „Das Plangebiet ist daher bioklimatisch sehr stark wärmebelastet.“ [Begründung: Das Plangebiet liegt laut Klimafunktionskarte von 2021 in dem bioklimatisch am schlechtesten Klimatop (Innenstadtklimatop in Verbindung mit einem bioklimatischen Lastraum). Die Ausdehnung dessen nimmt in der Klimafunktionskarte mit Zukunftsszenario 2050 deutlich zu.] • „Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.“ → „Es sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.“ [Begründung: s. ersten Punkt]. <p>Anlage A3/S. 53: • Textliche Ausführungen zu § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB: Aus unserer Sicht sollte an dieser Stelle eine Auseinandersetzung mit hitzebedingten Gesundheitsauswirkungen genannt sein. Zunehmende Hitzebelastungen (Morbidität und Mortalität) sind die bisher am eindrucklichsten und mit am gefährlichsten gesundheitlichen Auswirkungen infolge der Klimakrise. Sie sind in jedem Fall „umweltbezogene Auswirkungen“. Ein Bezug auf möglichst umfangreiche Begründungen (sowohl flächig als auch an Gebäuden) innerhalb des Plangebiets erscheint uns als sinnvoll. Das bisherige Fazit ist im Hinblick auf die Ergänzung weiterhin treffend.</p>	<p>Da Fassadenbegrünung nicht explizit ausgeschlossen ist, ist sie im Umkehrschluss zulässig. Eine neue textliche Festsetzung ist daher nicht notwendig.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung werden nur die zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens erörtert. Die vorhandenen Beeinträchtigungen sind nicht Gegenstand der Umweltprüfung.</p> <p>Die Formulierung wird in der Begründung übernommen.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung werden nur die zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens erörtert. Die vorhandenen Beeinträchtigungen sind nicht Gegenstand der Umweltprüfung.</p>			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen bei plankonformer Umsetzung keine Bedenken.</p>	Änderungen oder Ergänzungen sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
		<p>Altlasten / Bodenschutz</p> <p>Die Anregungen und Formulierungsvorschläge aus der vorgezogenen TÖB wurden in den textlichen Festsetzungen unter III. 3 Bodenverunreinigungen berücksichtigt: Damit ist sichergestellt, dass bei Baumaßnahmen oder Umnutzungen auf ehemals von Betrieben der Branchenklasse 4 oder 5 genutzten Grundstücken Einzelfallrecherchen durchgeführt werden und ggf. weiterer Untersuchungs-/Sanierungsbedarf in Abstimmung mit dem RP DA ermittelt wird. Weiterer Ergänzungs-/Korrekturbedarf besteht nicht mehr.</p>	Änderungen oder Ergänzungen sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
		<p>Immisionsschutz</p> <p>Den Anregungen aus der vorgezogenen TÖB wurde gefolgt. Die schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund der geänderten Gesetzeslage (DIN 4109:2018) aktualisiert. Durch die Anlage 5- Liste der vorhandenen Gutachten sind alle Bewertungsgrundlagen aufgeführt und Bewertungen damit nachvollziehbar. Durch die Gliederung des Gewerbegebietes in sieben Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten (siehe dazu Ziffer I. 7 der textlichen Festsetzungen) wird dem Gebot des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, ausreichend Rechnung getragen. Die textlichen Festsetzungen zu den objektbezogenen Schallschutzmaßnahmen laut Ziffer 1.17 (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)) sind ausreichend. Weiterer Ergänzungs-/Korrekturbedarf besteht nicht.</p>	Änderungen oder Ergänzungen sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
2 Wirtschaftsförderung u. Liegensch. I/80	27.02.2023	<p>Rückmeldung Amt 80.1:</p> <p>Im Begründungsentwurf haben wir folgende Anmerkung zu Punkt 17 Wasserwirtschaftliche Belange S. 23 ff.</p> <p>Kann sichergestellt werden das die privaten Eigentümer und privaten Anrainer der Flächen des aktuellen Verlaufs des Baches des Buchrainweiher nicht finanziell eingebunden werden, wenn es zu einer möglichen Verlagerung des Bachlaufes kommt, wie er im Konzept „Grünring vom Main zum Main“ von 1990 geplant worden ist und nun im Bebauungsplan Nr. 643 aufgegriffen wird.</p> <p>Ein möglicher Zwang der finanziellen Beteiligung der privaten Eigentümer und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt den verrohrten Bachlauf im Bestand fest und sichert lediglich die Flächen für die Wahrung der Möglichkeit der Umsetzung des Konzepts „Grünring vom Main zum Main“. Die Nutzbarkeit von privaten Grundstücken wird dadurch nicht eingeschränkt. Der Bebauungsplan hat für private Anrainer keine finanziellen Auswirkungen.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Anrainer bei einer Verlegung des Bachlaufes würde einen wirtschaftlichen Nachteil für die dort angesiedelten Unternehmen bedeuten, der im schlimmsten Falle auch die Abwanderung eines betroffenen Unternehmens zur Folge haben könnte. Daher möchten wir hiermit darauf hinweisen, dass dies unbedingt bei einer möglichen Verlegung des Bachverlaufes zu beachten und abzuwägen ist.</p> <p>Auch möchten wir darauf hinweisen, dass es konkrete Planungen gibt, dass städtische Flurstück Gemarkung Offenbach Flur 10 14/13 an den benachbarten gewerblichen Anrainer (VDE) zu vergeben, um diesem ein Wachstum am Standort zu ermöglichen. Dies sollte daher unbedingt bei einer möglichen Verlagerung des Baches des Buchrainweiher berücksichtigt werden.</p> <p>Rückmeldung Amt 80.2:</p> <p>Vom Flurstück Nr. 145/1 sind 4 Teilflächen verpachtet (3 x Erweiterung von Hausgärten und 1 x reine Gartenfläche). Amt 80.2 bittet um rechtzeitige Information, wann dort mit der Neugestaltung der städtischen Fläche begonnen wird. So können die Pachtverhältnisse rechtzeitig gekündigt werden.</p>	<p>Zur finanziellen Beteiligung von privaten Eigentümern im Falle einer Verlegung des Bachlaufs trifft der Bebauungsplan keine Regelungen.</p> <p>Das besagte Flurstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist für diesen daher unerheblich.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
090 Sozialamt II/50 Abteilung IV – Kommunalen Beauftragter für die Belange von Menschen mit Behinderungen	06.04.2023	<p>Gegen den vorhabenbezogenen Bauplanungsplan Nr. 652 A bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Barrierefreiheit, sofern die nachfolgenden Punkte im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden:</p> <p>a) Städtebaulicher Rahmenplan Sprendlinger Landstraße - Barrierefreie Ausgestaltung / Vorlage Barrierefrei-Konzept</p> <p>Dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Umweltbericht zum VEP Nr. 652 sowie VEP Nr. 652 A ist zu entnehmen, dass ein Mischgebiet entstehen soll.</p> <p>Der Unterzeichner befürwortet die Ansiedlung von einem Ärztehaus oder Physiotherapiepraxen sowie Schulungsräume oder Beratungsangebote. Diese Schulungsräume oder Beratungsraume sollten Trägern der Behindertenhilfe zur Verfügung gestellt werden, um so das Beratungsangebot in der Stadt Offenbach erhöhen zu können.</p> <p>Bei der Entwicklung des Stadtteils Lauterborn sollten die Barrierefreiheit mitunter im Fokus stehen, damit Gebäude und öffentliche Plätze, Arbeitsstätten,</p>	<p>Hinweis: Bei der Nennung der Bebauungsplannummern ist der Bebauungsplan Nr. 643 gemeint gleicher Beteiligungszeitraum der Bebauungspläne Nr. 643 und 652 A).</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Die genannten Nutzungen sind im Mischgebiet zulässig. Der Ansiedlung der befürworteten Nutzungen wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.</p> <p>Die Barrierefreiheit nach HBO wird im Rahmen jedes Baugenehmigungsverfahrens geprüft und die entsprechenden Anforderungen an jede Planung</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Verkehrsmittel und Freizeitangebote so gestaltet werden, dass sie für alle ohne fremde Hilfe zugänglich sind. Inklusion funktioniert nicht ohne Barrierefreiheit.</p> <p>Damit wir gemeinsam den Offenbacher Sozialraum innovativer und barrierefreier gestalten können, wird seitens des Unterzeichners empfohlen, den Nachweis der Barrierefreiheit für Wohn- und Nichtwohngebäude mittels eines Barrierefrei-Konzept bereits im frühen Stadium der Bauplanung vorzulegen.</p> <p>Auf Grundlage des Hessischen Bauvorlagenerlass muss in einem Planungskonzept barrierefreies Bauen dargestellt werden, wie die Anforderungen der HBO nach § 54 Abs. 2 für Nichtwohngebäude erfüllt werden sollen. Im Sinne einer zielorientierten und ganzheitlichen Betrachtung muss das Konzept alle geplanten Maßnahmen aufzeigen und die nötigen Angaben enthalten, die zur Beurteilung der Barrierefreiheit erforderlich sind. Die Darstellung ist in die Bauzeichnungen zu integrieren und ggf. durch eine Baubeschreibung zu ergänzen.</p> <p>Grundlage für die technische Ausführung der Barrierefreiheit ist die in der Hessischen Verwaltungsvorschrift (H-W TB) als Planungsgrundlage eingeführte DIN 18040 einschließlich Anlagen.</p> <p style="padding-left: 40px;">b) Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl barrierefreier Stellplätze oberirdisch</p> <p>Zu den Ausführungen in der Verkehrsuntersuchung sollte bedacht werden, dass eine ausreichende Anzahl an barrierefreien Parkplätzen vorgehalten werden muss. Der Unterzeichner befürwortet den Ausbau von Radabstellanlagen. Bei der Planung dieser Anlagen sollte jedoch berücksichtigt werden, dass Menschen mit Behinderungen mitunter auf Rollstuhlfahrer, Dreiräder oder Elektro-Dreiräder angewiesen sind. Somit mussten die Absperrvorrichtungen ebenfalls auf die breiteren Maße dieser Gefährte angepasst werden, sowie Elektro-Ladestationen vorgehalten werden.</p> <p style="padding-left: 40px;">c) Barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes</p> <p>Im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist dem Umweltbericht</p>	erforderlich.			
			Die Bereitstellung barrierefreier Stellplätze wird durch die HBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach sichergestellt.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>zu entnehmen, dass öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ geschaffen werden. Hierbei wird es außerordentlich begrüßt, dass in der parkartigen Anlage unter anderem barrierefreie Wege, Radwege, Spielbereiche sowie Sitzmöglichkeiten vorgesehen sind. Es wird empfohlen, den Spielplatz unter anderem mit barrierefreien Spielgeräten zu versehen, um so einen inklusiven Spielplatz integrieren zu können. Des Weiteren wird angeregt, die Maßnahme „Sinnespark“ aus dem Sportstättenentwicklungsplan 2020 zu integrieren.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Bei der Planung der sanitären Anlagen im öffentlichen zugänglichen Gebäudeteil, sind barrierefreie Toiletten vorzuhalten.</p> <p>Für die vorgesehenen Einzelhandelsflächen ist eine barrierefreie Zugangsmöglichkeit zu berücksichtigen.</p> <p style="padding-left: 40px;">d) Geplante Freizeitanlage/Anlagen zur sportlichen Nutzung sowie Spielplatz</p> <p>Weiterhin sollte die geplante Freizeitanlage zur sportlichen Nutzung sowie Spielplatz komplett barrierefrei erschlossen werden sowie der Spielplatz mit</p>				
			<p>Im Rahmen der Bauantragsverfahren wird die Barrierefreiheit entsprechend § 54 HBO – Barrierefreies Bauen geprüft und dadurch sichergestellt.</p> <p>Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich daraus nicht.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>speziellen Inklusiven Spielgeräten für Kinder und Jugendliche mit Behinderungen ausgestattet werden.</p> <p>e) Festlegung von Kriterien zur Sicherung der Wohnraumversorgung von barrierefreier sowie einkommensschwacher und älterer Haushalte</p> <p>Abschließend ist anzumerken, dass seitens des Beauftragten ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass entsprechend dem Aufstellungsbeschluss und der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ zur Forderung der Teilhabebelege ein Anteil von 35 % Wohneinheiten barrierefrei nach DIN 18040-2 sowie 5% rollstuhlgerecht im Sinne der DIN 18040-2 -R geplant werden müssen.</p> <p>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 barrierefreien sowie Wohnraumversorgung einkommensschwacher und älterer Haushalte im VEP Nr. 650B festgehalten werden.</p> <p>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. 643 festzulegen.</p>	Der Bebauungsplan Nr. 643 setzt zum größten Teil Gewerbegebiet fest. Im Gewerbegebiet ist Wohnen nicht zulässig.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
091 Sozialamt II/50 Kommunale Altersplanung	06.04.2023	<p>Aus Sicht der kommunalen Altersplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Empfehlungen keine grundsätzlichen Bedenken zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 643.</p> <p>Empfehlungen</p> <p>1. Das Plangebiet ist zum größten Teil gewerblich geprägt und soll auch weiterhin einer mischgebietstypischen Nutzung zugeführt werden. Bei der Ansiedlung von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben soll eine zulässige Bebauung für Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß erfolgen. Bei dieser Bauart ist gern, der HBO eine barrierefreie Ausführung - explizit ein barrierefreier Zugang zu den Wohnungen - zu empfehlen. Auch der Offenbacher Aktionsplan Inklusion sowie die Bedarfsplanung für ältere Menschen in Offenbach heben den Bedarf an barrierefreien Wohnraum explizit hervor.</p> <p>2. Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Osten an Wohngebiete und Mischgebiete (nördlich des Taunusrings) an, südlich erstreckt sich das Gewerbegebiet weiter entlang der Sprendlinger Landstraße und Schumannstraße. Westlich und östlich befinden sich zwischen dem Gewerbegebiet und den angrenzenden Wohngebieten Buchrain und Lauterborn Grünflächen als Pufferzwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten. Bei der Ausgestaltung dieser Grünflächen und insbesondere bei der Ausgestaltung der Gehwege in den Grünflächen, sind ebenfalls Kriterien zur Barrierefreiheit für den öffentlichen Raum zu berücksichtigen. Taktile Leitlinien und bodengleiche Übergänge erleichtern die Nutzung durch ältere Menschen. Außerdem sollte in den Grünflächen auf ausreichend Sitzgelegenheiten für ältere Menschen geachtet werden. Hier bietet sich eine seniorenrechtliche Außenmöblierung an um auch im öffentlichen Raum mehr Möglichkeiten für die Aktivität und Geselligkeit zu schaffen, die zudem generationenübergreifend genutzt werden können. In Anbetracht der Klimaveränderungen sind diese zu beschatten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Der Großteil des Geltungsbereichs wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Dort ist Wohnen nicht zulässig. Der Bereich des Mischgebiets umfasst lediglich sechs Grundstücke. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß HBO werden im Baugenehmigungsverfahren überprüft.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
099 Polizeipräsidium Südosthessen	28.02.2023	<p>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.</p> <p>Wir empfehlen eine grundsätzlich offene und überschaubare Gestaltung des Plangebiets im Hinblick auf die Anordnung von Gebäuden sowie die Anlage von Wegen, Freiflächen, Nebenanlagen und Stellplätzen. Es sollten möglichst keine schlecht einsehbaren Bereiche entstehen, da diese vermeintlichen Straftätern Deckungsmöglichkeiten bieten können.</p> <p>Ebenso sollte auf eine ausreichende Beleuchtung Wert gelegt werden.</p> <p>Für die Möblierung der Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen empfehlen wir eine Ausstattung mit vandalismusresistenten Materialien. Auch bei diesen Flächen sollte auf eine gute Einsehbarkeit, auch aus der angrenzenden Wohnbebauung, zur Förderung der sozialen Kontrolle geachtet werden.</p> <p>Zur Vermeidung von Einbruchsdelikten empfehlen wir eine Ausstattung der Gebäude mit geprüfter und zertifizierter einbruchhemmender Technik. Für Fragen zum Perimeterschutz von Gewerbebetrieben stehen wir ebenfalls gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Keine

Ohne Rücklauf:

- 060 Magistrat der Stadt Offenbach | Rechtsamt I/30
- 061 Magistrat der Stadt Offenbach | Referat Frauenbüro I/18
- 062 Magistrat der Stadt Offenbach | Feuerwehr I/37
- 063 Magistrat der Stadt Offenbach | Klingspor-Museum I/44
- 064 Magistrat der Stadt Offenbach | Sportmanagement I/49.2

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

- 066 Magistrat der Stadt Offenbach | Vermessungsamt IV/62
- 067 Magistrat der Stadt Offenbach | Stadtbibliothek IV/42
- 069 Magistrat der Stadt Offenbach | Kulturmanagement I/49
- 070 Magistrat der Stadt Offenbach | Bauaufsichtsamt IV/63
- 073 Magistrat der Stadt Offenbach | Amt für Mobilität I/82
- 074 Magistrat der Stadt Offenbach | Ausländeramt III/39
- 075 Magistrat der Stadt Offenbach | Haus d. Stadtgesch., Museum, Archiv I/46
- 076 Magistrat der Stadt Offenbach | Dezernat II
- 077 Magistrat der Stadt Offenbach | Wohnungs-, Vers.- u. Standesamt II/35
- 078 Magistrat der Stadt Offenbach | Eigenbetrieb Kindertagesstätten II/57
- 079 Magistrat der Stadt Offenbach | Jugendamt II/51.0, Jugendhilfeplanung
- 080 Magistrat der Stadt Offenbach | Stadtgesundheitsamt II/53
- 081 Magistrat der Stadt Offenbach | MainArbeit Kommunales Jobcenter Offenbach III/58
- 082 Magistrat der Stadt Offenbach | Amt f. Vet.wesen u. Verbraucherschutz II/59
- 083 Magistrat der Stadt Offenbach | Sozialamt III/50, Soziale Stadtentwicklung und Integration
- 084 Magistrat der Stadt Offenbach | Dezernat III
- 085 Magistrat der Stadt Offenbach | Ordnungsamt III/32
- 086 Magistrat der Stadt Offenbach | Stadtschulamt IV/40
- 087 Magistrat der Stadt Offenbach | Volkshochschule IV/43
- 088 Magistrat der Stadt Offenbach | AG Flughafen IV/69
- 089 Magistrat der Stadt Offenbach | Forum Kultur I/49.0
- 092 Magistrat der Stadt Offenbach | Amt für Planen und Bauen IV/60, Abt. Beiträge
- 097 Oberbürgermeister der Stadt Offenbach, Staatliche Abteilung

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

ÖFFENTLICHKEIT

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
B001	04.08.2023	<p>wir zeigen an, die</p> <p>1. Wolf Liegenschaften GbR, gemeinschaftlich vertreten durch ihre Gesellschafter, Herren ████████ und ████████, Sprendlinger Landstraße 138, 63069 Offenbach am Main</p> <p>2. Wolf Immobilienverwaltungs GmbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn ████████, Marie-Curie-Straße 1, 63457 Hanau</p> <p>anwältlich zu vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwältlich versichert.</p> <p>Die Herren ████████ und ████████ sind Eigentümer des im Geltungsbereich des BPl. Nr. 643 liegenden Grundstücks Sprendlinger Landstraße 138, 63069 Offenbach am Main (nachfolgend: Einwendungsführer — kurz „EF“ genannt).</p> <p>Die EF haben die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bis zum 03.04.2023 nicht wahrgenommen. Nachdem EIDING RECHTSANWÄLTE inzwischen mandatiert sind, haben wir den EF empfohlen trotz Fristablauf eine Stellungnahme abzugeben, damit die Stadt Offenbach über deren Betroffenheit durch die Planung und deren künftigen Nutzungsabsichten für ihr Grundstück informiert ist.</p> <p>Zwar können gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan grundsätzlich unberücksichtigt bleiben. Dennoch kann oder muss im Ausnahmefall sogar eine solche Stellungnahme im Rahmen der Abwägung bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Die Offenlagefrist des § 3 Abs. 2 BauGB ist keine Ausschlussfrist. Daher können — wie mit diesem Schriftsatz — auch nach ihrem Ablauf Anregungen vorgetragen und Einwendungen erhoben werden. Dies ergibt sich aus dem Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Gemeinde Kenntnis über die abwägungsrelevanten Aspekte zu verschaffen, insbesondere über die individuellen privaten Belange der planbetroffenen Eigentümer innerhalb und außerhalb des</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Plangebietes. Das Fehlen einer Stellungnahme innerhalb der Offenlagefrist führt nicht zu einem generellen Ausschluss der Berücksichtigung privater Belange. Dies gilt schon mit Blick auf den allgemeinen Abwägungsgrundsatz des § 1 Abs. 7 BauGB, wonach die Gemeinde — unabhängig von etwaigen Stellungnahmen Privater oder der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - berücksichtigen muss, was ihr bekannt ist oder bekannt sein musste. Die Präklusionsvorschrift des § 4a Abs. 6 S. 1 BauGB ist somit in ihrer Wirkung eingeschränkt, wenn der Inhalt einer ggf. auch nachträglich abgegebenen Stellungnahme für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans von Bedeutung ist (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 4a Rn. 15; EZBK, BauGB, § 4a Rn 61). Dies ist vorliegend der Fall, weil in der Stellungnahme nicht nur die Nutzungsinteressen der EF mitgeteilt, sondern grundsätzliche Bedenken an der Rechtmäßigkeit der Planung in der derzeitigen Fassung formuliert werden.</p> <p>A. Sachverhalt</p> <p>I. Betroffenheit der EF</p> <p>1. Grundeigentum der EF im Plangebiet und derzeitige Nutzung</p> <p>Die EF sind Eigentümer des Grundstücks Sprendlinger Landstraße 138, Flur 8, Flst.Nr. 108/6 in 63069 Offenbach am Main. Auf dem Grundstück besteht ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb der HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG.</p> <p>2. Künftige Nutzungsabsichten der EF für ihr Grundeigentum im Plangebiet</p> <p>Der HIT Markt soll äußerlich erneuert werden und einen „neuen Look“ erhalten. Angestrebt ist zudem eine Erweiterung der Verkaufsfläche.</p> <p>Derzeit weist der bestehende HIT Markt eine Verkaufsfläche von 2.409,42 m² auf zzgl. verschiedener anderer Flächen u.a. 311.00 m² für einen Getränkemarkt sowie 54.58 m² für einen Bäcker.</p> <p>Erwogen wird seitens der Eigentümer die Errichtung eines Parkdecks, ein Bürobau bzw. zukünftig in Anbetracht der bisherigen Entwicklungen in der</p>	<p>Das Grundstück Sprendlinger Landstraße 138 befindet sich in einem Baublock, der in geringem Umfang Einzelhandelsnutzungen sowie vorrangig Betriebe des produzierenden Gewerbes aufweist, letzteres z.B. durch die Betriebe Sprendlinger Landstraße 150 seit Ende des 19. Jahrhunderts. Das Gebiet südlich und westlich des Baublocks ist deutlich überwiegend durch gewerbegebietsspezifische Betriebe geprägt. Es sind z. B. Werkstätten, Kfz-Servicebetriebe, Lackierereien und Beherbergungsbetriebe zu finden. Es kann von einem historisch gewachsenen Gewerbebestandort ausgegangen werden, der als Gewerbegebiet nach BauNVO einzustufen ist.</p> <p>Im Norden als auch im Osten (begrenzt durch die Backstraße bzw. die Grünanlage östlich der Schumannstraße; entspricht den Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) ist bezüglich der Art der baulichen Nutzung ein deutlicher Bruch erkennbar. Hier ist mittlerweile das Wohnen herangerückt. Diese Grenze ist sowohl in der Art der baulichen Nutzung als auch an der Baustruktur deutlich zu erkennen.</p> <p>Der Regionale Flächennutzungsplan stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 643 befindlichen Bereiche als Gewerbliche Fläche- Bestand dar.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Umgebung auch Wohnbebauung, bzw. ein wohnähnlicher Beherbergungsbetrieb (Boardinghouse).</p> <p>3. Drohende Restriktionen durch den BPl. Nr. 643 für das Vorhabengrundstück im Eigentum der EF</p> <p>Derzeit ist das Vorhabengrundstück nach Maßgabe des § 34 BauGB im Sinne einer Gemengelage bebaubar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Blicke es beim bisherigen Ziel der Planung, eine Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe gänzlich auszuschließen und nur noch die Möglichkeit zu gewähren, Erhaltungsmaßnahmen im Innen- und Außenbereich durchzuführen, wäre die von den EF angestrebte Verkaufsflächenenerweiterung unmöglich. - Die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE i.S.d. § 8 BauNVO) führt in Bezug auf die Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzungen zu einer von unserer Mandantschaft unerwünschten wesentlichen Einschränkung gegenüber dem bisher Zulässigen. Dann wären Nutzungen ausgeschlossen, die bei der bestehenden Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig sind. Insbesondere wenden sie sich gegen den Ausschluss vom Wohnnutzungen, welche im unmittelbaren Umfeld des großflächigen Einzelstandortes nördlich und östlich — jenseits des Mozartweges und der Schumannstraße — zahlreich vorhanden sind. - Die von der Planung vorgesehenen Einschränkungen laufen dem Interesse der EF am Erhalt der Nutzungsmöglichkeiten und an der Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsnutzung zuwider. Auch die Option ergänzender Nutzungen (als Büro- und Wohnstandort im Randbereich am Mozartweg) bestünde dann nicht mehr. <p>II. Bisheriger Verlauf des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens</p> <p>Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB Nr. 643 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße Nord“ wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 02.10.2014 gefasst und am 27.10.2014 in der Offenbacher-Post ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main hat in seiner Sitzung am</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 643 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 Bebauungsplans Nr. 643 um, der Sicherung und Stärkung des verkehrsgünstig angebundenen Gewerbegebiets für produzierende Betriebe und Dienstleistungsbetriebe.</p> <p>Aufgrund der Bestandssituation und seiner Prägung wurden Bauvorhaben im Baublock planungsrechtlich bisher gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO beurteilt. Es handelt sich nicht um eine Gemengelage. Sondergebiete bedürfen der Festsetzung in einem Bebauungsplan.</p> <p>Sowohl nach § 34 BauGB als auch auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans sind Erweiterungen der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetrieb Sprendlinger Landstraße 138 planungsrechtlich nicht zulässig. Nach § 34 BauGB gilt die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach grundsätzlich davon auszugehen ist, dass schädliche Auswirkungen hervorgerufen werden. Dies wird im Einzelhandelsgutachten zum Bebauungsplan dargestellt. Hierbei werden nicht nur der Betrieb selbst, sondern auch die umliegenden Einzelhandelsbetriebe (Penny, Lidl, TrinkGut) berücksichtigt, da 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 Verstetigung großflächiger Einzelhandelsstandorte wird daher bewusst verzichtet.</p> <p>Über den Bestandschutz hinaus 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</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>23.03.2016 dem Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung mit Umweltbericht zum Zweck der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt.</p> <p>Die Stadt Offenbach am Main hat in ihrer Sitzung vom 02.02.2023 eine Veränderungssperre gemäß §14 BauGB zur Sicherung der Planung für das künftige Plangebiet erlassen.</p> <p>Zuletzt hat im Zeitraum vom 23.02.2023 bis zum 03.04.2023 die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden.</p> <p>III. Einzelhandelsgutachten</p> <p>Erstellt wurde das Quartierbezogene Einzelhandelsgutachten zur Untersuchung zukünftiger Entwicklungspotenziale in der kreisfreien Stadt Offenbach am Main, Bebauungsplan 643 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße Nord“ von der ecostra-Untersuchung mit Stand vom 08.06.2015.</p> <p>Der Einzelhandelsbestand und die strukturelle Situation im Nahversorgungsbezirk Lauterborn wurde im Rahmen des Gutachtens wie folgt charakterisiert:</p> <p><i>„Der Stadtteil Lauterborn erfüllt innerhalb der Stadt Offenbach v.a. eine Funktion als Gewerbe- und Wohnstandort. Im Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße sind neben anderen gewerblichen Nutzungen (u.a. aus dem Automobilsegment, dem produzierenden Gewerbe etc.) auch diverse Einzelhandelsbetriebe lokalisiert, welche jedoch überwiegend dispers über das Gewerbegebiet verteilt sind. Mit den Anbietern HIT, Lidl, Aldi, Penny und TrinkGut zeigt sich hier insbesondere im Segment Nahrungs- & Genussmittel ein sehr umfangreiches Angebot. Das sonstige vorhandene Einzelhandelsangebot ist v.a. dem Automobilsegment zuzurechnen. In diesem Zusammenhang kann etwa auf Geschäfte für Motorradbekleidung, Autozubehör oder ähnliches hingewiesen werden. Damit handelt es sich bei den vorhandenen Einzelhandelsangeboten v.a. um primär autokundenorientierte Konzepte. Die Lebensmittelanbieter übernehmen auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung des Stadtteils Lauterborn. Eine Leerstandsproblematik konnte nicht festgestellt werden.“</i></p>	<p>Stärkung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben widerspräche dieser Zielsetzung.</p> <p>Parkdecks, Bürogebäude und Beherbergungsbetriebe sind in einem Gewerbegebiet allgemein zulässige Nutzungen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans weiterhin zulässig sind.</p> <p>Eine eventuell geplante Wohnbebauung ist bereits nach der aktuellen planungsrechtlichen Einschätzung nach § 34 Abs. 2 BauGB nicht zulässig. Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Wohnen) daher nicht verändert.</p> <p>Eine Erweiterung der bereits großflächigen Verkaufsfläche ist nach aktueller planungsrechtlicher Beurteilung nicht zulässig.</p> <p>Des Weiteren ist zu erwähnen, dass eine Intensivierung jeglicher Nutzung auf dem betroffenen Grundstück außerdem durch andere rechtliche Grundlagen (z.B. Stellplatzsatzung) bereits kaum mehr möglich ist.</p>			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p><i>Das Plangebiet weist eine gewisse räumliche Verdichtung von Einzelhandelsbetrieben v.a. aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich auf. Dabei sind drei Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet lokalisiert. Wie auch die vorangegangenen Karten zeigen, liegt das Gebiet inmitten des Einzugsbereichs von gleich fünf Anbietern des LEH (Aldi, Lidl, Penny, Norma und HIT). Mit dem HIT Verbrauchermarkt ist unter diesen auch ein sog. „Vollsortimenter“ mit einem umfangreichen Angebot sowohl im kurzfristigen Bedarfsbereich als auch darüber hinaus. Mit dem Lidl und dem Penny-Markt befinden sich zudem noch zwei weitere Lebensmittelmärkte im Gebiet, die mit über 800 m² die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten“</i></p> <p>IV. Entwurf des Bebauungsplans</p> <p>Gegenstand und Inhalt der Planung sowie die beabsichtigten Festsetzungen sind im Entwurf des BPl. (zeichnerischer Teil) und den textlichen Festsetzungen konkretisiert. Der Inhalt der Planung ist im Entwurf der BPl.-Begründung erläutert.</p> <p>1. Geltungsbereich des BPl. Nr. 643</p> <p>Der künftige BPl. Nr. 643 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße Nord“ umfasst eine Fläche von ca. 16,6 ha und liegt im südwestlichen Teil von Offenbach am Main. Der räumliche Geltungsbereich des BPl. war durch eine Planskizze beschrieben.</p> <p>Das Grundstück der EF liegt im nordöstlichen Randbereich des künftigen BPl.-Geltungsbereichs.</p> <p>2. Ziel und Anlass des BPl. Nr. 643</p> <p>Ziel und Zweck der Planung sind in der BPl.-Begründung (S. 8) beschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Ordnung des Plangebietes. • Sicherung eines der wenigen entwicklungsfähigen Standorte in Offenbach für das produzierende Gewerbe und Dienstleistungen, namentlich als Standort für verkehrs- / andienungsintensive Betriebe. 				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<ul style="list-style-type: none"> • Einschränkung bzw. Ausschluss von Nutzungen, die mit der Weiterentwicklung des Gewerbestandortes unvereinbar sind. Dies gelte insbesondere für Betriebe des Einzelhandels, da im näheren Umgriff bereits eine höhere Zahl an Einzelhandelsbetrieben, vor allem im Lebensmittelbereich, vorhanden seien und eine sortimentsbezogene Überversorgung festzustellen wäre (Steuerung der Einzelhandelsnutzung). • Steuerung von Vergnügungsstätten. <p>3. Festsetzungen des BPl. und Hinweise</p> <p>a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)</p> <p>Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.</p> <p>Unterteilt wird der Planbereich in ein kleinflächiges Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und weitaus überwiegend in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Das festgesetzte Gewerbegebiet gemäß BauNVO setzt sich aus den mehreren Plangebietsteilen (GE 1 - GE 6) zusammen.</p> <p>Es erfolgt auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens eine Zuordnung von Lärmemissionskontingenten i. S. v. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO auf 7 Teilflächen (TF 1 — TF 7).</p> <p>Das Grundstück der Eigentümer befindet sich in „TF 4“ sowie in dem „Plangebietsteil GE 4“. Für TF 4 werden die geringsten Lärmkontingente eingeräumt, nämlich 54 dB(A)/m² tags und 39 dB(A)/m² zur Nachtzeit.</p> <p>Zudem werden folgende u.a. folgende Nutzungsbeschränkungen bzw. Nutzungsausschlüsse festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. • Änderungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. • Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind gemäß § 1 				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet und für den Betriebsablauf erforderlich sind. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Die Festsetzung eines Gewerbegebiets schließe per se die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (unabhängig) vom Sortiment aus, da jene gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in Kerngebieten oder dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig seien.</p> <p>Durch Festsetzung eines Gewerbegebiets und den modifizierenden Ausschluss nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig (textliche Festsetzung I Nr. 1.8). Über den eigentumsrechtlichen Bestandsschutz hinaus soll lediglich die Möglichkeit eingeräumt werden, durch Baumaßnahmen Änderungen der äußeren und inneren Gestalt vornehmen zu können. Dies schließt die Errichtung von Werbeanlagen und die Änderung der Außenfassaden etc. ein, Erweiterungen der Verkaufsfläche jedoch explizit aus (textliche Festsetzung I Nr. 1.8 i. V. m. BPl.-Begründung, S. 29/71).</p> <p>b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)</p> <p>Für das Grundstück der EF setzt der BPl. folgendes fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,80. • Die Gebäudehöhe (Oberkante) darf maximal 16,00 m betragen. <p>c) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche des Grundstücks der EF wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.</p> <p>d) Bauweise</p> <p>Festgesetzt werden soll im GE die „abweichende Bauweise“ nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Damit soll die Errichtung von Baukörpern mit einer Länge von</p>				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>mehr als 50 m ermöglicht werden.</p> <p>V. Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) / Regionalplan Südhessen (RPS) 2010</p> <p>Der RegFNP / RPS 2010 weist die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 643 i.A. befindlichen Bereiche als „Gewerbliche Baufläche — Bestand“ aus. Beiderseits der Sprendlinger Landstraße enthält der RegFNP die Darstellung eines zusammenhängenden Teilbereiches als „sonstiger Einzelhandelsstandort Bestand“.</p> <p>Das regionale Einzelhandelskonzept (RENK) des Regionalplans Südhessen (2010) bzw. des Reg FNP enthält folgende Zielfestlegungen:</p> <p>Z3.4.3-3 Sondergebiete, Gewerbliche Bauflächen/Vorranggebiete Industrie und Gewerbe</p> <p>In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsf lächen 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>Die genannten Ziele gelten auch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, - für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten und - für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium 				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen, beziehungsweise zu den in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen führen.</p> <p>Z3.4.3-4 Zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in der Beikarte 2 gebietsscharf dargestellten — zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.</p> <p>Z3.4.3-5 Ergänzungsstandorte Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) sind nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die in der Beikarte 2 dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken.</p> <p>Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.</p> <p>In der BPl.-Begründung heißt es erläuternd: Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten seien im Gewerbegebiet zulässig, da diese mit den Zielen der Raumordnung vereinbar wären. Dies betreffe vor allem Betriebe mit den Warengruppen Bad/ Sanitär, Einrichtung (Möbel, Küchen, Teppiche/ Bodenbeläge), Fahrzeuge aller Art und Zubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf und Pflanzen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m². Damit soll Betrieben / Handwerkern im Plangebiet die Möglichkeit eines Direkt- oder Fabrikverkaufs erhalten bleiben (vgl. BPl.-Begründung, S.</p>				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>28/71). Die Festsetzung eines Gewerbegebiets und der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten entspreche den Zielen der Raumordnung. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, diesem Gebot komme der Bebauungsplan Nr. 643 konsistent nach (vgl. BPl.-Begründung, S. 28/71).</p> <p>VI. Masterplan der Stadt Offenbach sowie Charakterisierung der bestehenden Nutzung</p> <p>1. Masterplan</p> <p>Auf S. 15 der BPl.-Begründung findet sich eine Abbildung des Masterplans der Stadtentwicklung (Beikarte Wirtschaft; Stand: Dezember 2015). Dieser verfolgt das Ziel, einen strategischen Rahmen für die Stadtentwicklung der kommenden 15 Jahre zu schaffen. Die analytische Betrachtung der bestehenden gewerblichen Flächen in Offenbach ließe fünf Schwerpunktbereiche der Gewerbeflächen erkennen. Im Südwesten, im Stadtteil Lauterborn befindet sich entlang der Stadtzufahrt das Gewerbegebiet „Sprendlinger Landstraße“. Der Masterplan empfiehlt den Erhalt und die Stärkung des Gewerbegebiets an der Sprendlinger Landstraße.</p> <p>2. Charakterisierung der bestehenden Nutzung</p> <p>Die bestehenden Nutzungen (09/2022) wurden auf S. 16 der BPl.-Begründung zusammengefasst. Aufgelistet wurden insgesamt 15 Nutzungen. Festzustellen sei, dass das Gewerbegebiet im Plangebiet eine gewerbetypische Nutzungsdurchmischung mit einem hohen Einzelhandelsbesatz und vereinzelte Betriebsleiterwohnungen aufweise. Es handele sich im Bestand um ein faktisches Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.</p> <p>VII. Nutzungen im Teilbereich des BPl. Östlich der Sprendlinger Landstraße</p> <p>Im Teilbereich des BPl., der östlich der Sprendlinger Landstraße liegt, bestehen nach Ermittlung von EIDING RECHTSANWÄLTE folgende Nutzungen:</p> <p>Es sind zahlreiche (Einzel-)Handelsbetriebe vorhanden:</p> <p>Zentrenrelevant:</p>				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<ul style="list-style-type: none"> • HIT-Markt, Sprendlinger Landstraße 138 (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel) • Penny-Markt, Schumannstraße 56 (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel) • Trinkgut Offenbach/Uygun, Sprendlinger Landstraße 152 (mglw. ebenfalls großflächiger Getränkehandel) • AL-Baraka Arabische Lebensmittel, Schumannstraße 59 (Lebensmittelhandel) • Sechs X S Stegmann, Merianstraße 5 (Fachhandel für Süßwaren, Spirituosen, Tabakwaren) <p>Nicht zentrenrelevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bobcat Bensheim GmbH, Merianstraße 11 (Baumaschinenhandel) • Rex-Rotary Vertriebsgesellschaft, Schumannstraße 42 (Fachhandel für Bürobedarf) • Auto Römhild GmbH, Sprendlinger Landstraße 152 (Autohändler; Mazda-Vertretung) <p>Daneben gibt es folgende Handwerksbetriebe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Birkenbach GmbH, Schumannstraße 46 (Kfz-Meisterbetrieb) • Autolackiererei SAITTA, Schumannstraße 58 (Autolackiererei) • DWA Reichelt GmbH, Schumannstraße 46 (Dachdecker) • Lorey Maschinenbau GmbH, Sprendlinger Landstraße 138 (Auto-Tuning-Werkstatt) • MAK Bauservice GmbH, Schumannstraße 76 (Heizung/Sanitär-Service) <p>Als produzierendes Gewerbe kann allenfalls ein ansässiges Maschinenbauunternehmen angesehen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jahns-Regulatoren GmbH, Sprendlinger Landstraße 150 <p>Sonstige Nutzungen sind:</p>				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<ul style="list-style-type: none"> • United Limousines AG, Schumannstraße 46-48 (Limousinenservice) • Panorama Hotel Offenbach am Main, Schumannstraße 59 (Hotel) • Al-huda Moschee, Schumannstraße 59 (Moschee) • PropDev Invest GmbH, Schumannstraße 76 (Property Investment) • Physiodrom, Merianstraße 11 (Physiotherapiezentrum) • Mietzentrum für Bau- und Gartengeräte GmbH, Schumannstraße 74 (Baumaschinenvermietung) <p>B. Anträge</p> <p>Die EF stellen folgende Anträge:</p> <p>I. Die Planung wird wie folgt geändert:</p> <p>1. Das Plangebiet wird geändert. Der Bereich östlich der Sprendlinger Landstraße, mindestens jedoch das Grundstück der EF, wird aus dem BPl.-Umgriff ausgenommen, d. h. wird nicht überplant.</p> <p>2. Hilfsweise: Für das Grundstück der EF wird in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK i. S. d. G, 7 BauNVO festgesetzt), welches Wohnnutzungen allgemein zulässt gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.</p> <p>3. Hilfsweise: Zur Bestandssicherung sind Festsetzungen zugunsten des Grundstücks der EF so zu fassen, dass Verkaufsflächenerweiterungen zulässig sind, soweit diese keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Offenbach und Nachbargemeinden erwarten lassen.</p> <p>II. Nach erfolgter Anpassung des BPl.-Entwurfes ist dieser erneut gem. §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB offenzulegen.</p> <p>C. Rechtliche Würdigung</p> <p>I. Mängel der Planung</p>				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>1. Unzutreffende Charakterisierung des Plangebiets als faktisches Gewerbegebiet</p> <p>Die Stadt Offenbach geht davon aus, der künftige Geltungsbereich des BPl. Nr. 643 sei als sog. „faktisches Gewerbegebiet“ (§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. 4 8 BauNVO) zu charakterisieren. In diesem Zusammenhang wird ein „hoher Einzelhandelsbesatz“ konstatiert (BPl.-Begründung, S. 16/71).</p> <p>Diese rechtliche Einordnung ist ausgehend vom zuvor ermittelten Bestand der Bebauung unzutreffend. Denn mit dem HIT-Markt auf dem Grundstück der EF besteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO, der nur in einem Kerngebiet oder in einem hierfür festgesetzten Sondergebiet zulässig ist. Neben dem HIT-Markt bestehen mit dem LIDL-Markt (Merianstr. 22) und dem Penny-Markt (Schumannstr. 56) zwei weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe.</p> <p>Eine Einordnung als sog. „faktisches Baugebiet“ gem. § 34 Abs. 2 BauGB setzt voraus, dass sich die Eigenart der näheren Umgebung eindeutig einem Baugebiet nach der BauNVO zuordnen lässt. Das ist hier aber unmöglich, geht jedenfalls nicht für das gesamte Plangebiet, soweit eine GE-Ausweisung beabsichtigt ist. Zumindest die Grundstücke östlich der Spremlinger Landstraße sowie das südlich der Merianstraße liegende LIDL Grundstück sind durch insgesamt 3 bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt (HIT, LIDL, Penny).</p> <p>Das Vorhandensein großflächiger (Einzel-)Handelsbetriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO schließt die Annahme eines faktischen Gewerbegebietes im Bestand aus (z.B. VGH Mannheim, U. v. 11.02.2016 - 5 S 1389/14, BRS 84 Nr. 81; OVG Münster, U. v. 12.05.2022 - 7 A 800/20, BauR 2022, 1149), denn solche sind dort unzulässig. Es ist daher in dem v.g. Bereich von einer Gemengelage i. S. d. e 34 Abs. 1 BauGB auszugehen.</p> <p>2. Verkennung der Folgen der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes i. S. d. § 8 BauNVO</p> <p>Die planende Gemeinde ist grundsätzlich nicht daran gehindert, die Nutzungen innerhalb ihres Gemeindegebietes im Rahmen ihrer Planungshoheit zu</p>				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>bestimmen. Sie kann dabei bestehende Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder sogar aufheben (z.B. BVerwG, B. v. 10.09.2015 - 4 CN 8.14, NVwZ 2014, 704).</p> <p>Eine der Voraussetzungen hierfür ist jedoch, dass die Gemeinde sich dessen bewusst ist, wenn sie in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung bestehende Nutzungsmöglichkeiten einschränkt oder gar ausschließt, wie dies vorliegend der Fall ist. Ausgehend von der unzutreffenden Charakterisierung als „faktisches Gewerbegebiet“ gem. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO befindet sich die Stadt Offenbach im Irrtum darüber, in welchem Umfang sie — etwa bezogen auf das Grundstück der EF — bestehende Nutzungsmöglichkeiten einschränken darf. Denn die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB bzw. § 34 Abs. 2 BauGB unterschiedlich zu beurteilen.</p> <p>In einer bestehenden Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB - wie sie hier vorliegt -, in der großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, ist die Erweiterung oder auch die Neuerrichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung zulässig. Denn ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben hält sich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung im Rahmen der näheren Umgebung, sobald sich in dieser (auch nur) ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb befindet. Dabei spielt es keine Rolle, ob der vorhandene großflächige Einzelhandelsbetrieb eine ähnliche oder gar größere Verkaufsfläche, als die des Vorhabens aufweist. Denn ein bestehender großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist gerade deshalb „Vorbild“, weil er wegen seiner Großflächigkeit eine von der BauNVO gesondert vorgesehene Nutzungsart i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO aufweist. Er fügt sich i. S. d. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist bauplanungsrechtlich zulässig, wenn er auch in Bezug auf die übrigen Beurteilungskriterien des § 34 Abs. 1 BauGB den vorgegebenen Rahmen wahrt und den Anforderungen des Rücksichtnahmegebots gerecht wird. Für die Frage, ob sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, kommt es nicht auf die in § 11 Abs. 3 BauNVO umschriebenen etwaigen negativen städtebauli-</p>				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>chen Auswirkungen an. Die in § 11 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Fernwirkungen gehören nicht zu den maßgeblichen Tatbestandsmerkmalen. § 34 Abs. 1 BauGB stellt beim Einfügensfordernis allein auf Nutzungsart, Nutzungsmaß, Bauweise und Grundstücksüberbauung ab (BVerwG, B. v. 20.04.2000 - 4 B 25.00, BRS 63 Nr. 103; OVG Münster, U. v. 17.03.2021 - 7 A 4950/18).</p> <p>Die Ausweisung im RegFNP als „Gewerbefläche Bestand“ steht der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe gemessen an § 34 Abs. 1 BauGB nicht entgegen. Im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 BauGB spielen die Darstellungen eines FNP keine Rolle. Es bestehen zwar durch die Anforderungen des § 34 Abs. 3 BauGB weitere Genehmigungshürden, was an der grundsätzlichen Zulässigkeit solcher Betriebe in Bezug auf die Nutzungsart aber nichts ändert.</p> <p>3. Fehlerhafte „Frenndkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO</p> <p>a) Ausgangslage: Bestehende Nutzungen</p> <p>Prägend für den künftigen BPl.-Geltungsbereich östlich der Sprendlinger Landstraße unter Einbeziehung des Grundstücks Merianstr. 22 (LIDL) sind Handelsbetriebe, u.a. der großflächige Einzelhandelsbetrieb der EF. Im Bereich östlich der Sprendlinger Straße machen die Flächen für Handelsbetriebe ca. 50 % aus, wobei 5 Betriebe zentrerelevante Hauptsortimente führen. Unter A. XIII. sind die Nutzungen im Bereich östlich der Sprendlinger Landstraße im Einzelnen genannt. Es bestehen im v.g. Karree 3 großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (HIT, Penny, LIDL). Produzierendes Gewerbe ist dagegen flächenmäßig nur untergeordnet vorhanden.</p> <p>b) Anwendungsbereich des § 1 Abs. 10 BauNVO nicht eröffnet</p> <p>Die Voraussetzungen für eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO liegen hier nicht vor. Die Anwendung dieser Bestandsschutzregelung erfordert, dass die Anlagen, zu deren Absicherung erweiternde bestandssichernde Festsetzungen getroffen werden, innerhalb des jeweiligen Baugebiets keine zentrale Bedeutung oder eine die städtebauliche Situation beherrschende Größe aufweisen. Andernfalls käme den nach den Baugebietsfestsetzungen allgemein zulässigen Anlagen keine prägende Wirkung mehr zu und diese</p>				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Festsetzungen, denen die nach § 1 Abs. 10 BauNVO abzusichernde Anlage widerspricht, würden weitgehend leerlaufen (OVG Münster, U. v. 19.05.2015 - 10 D 115/12.NE, BRS 83 Nr. 14; VGH München, U. v. 04.08.2017 - 15 N 15.1713, NVwZ-RR 2017, 953; OVG Hamburg, U. v. 11.04.2019 - 2 E 10/16.NE). Eine Fremdkörperfestsetzung darf daher nur dazu dienen, Betriebe und Anlagen abzusichern, die das betreffende Gebiet nicht mehr oder weniger deutlich prägen.</p> <p>Vorliegend haben die 3 großflächigen und die 3 kleineren Einzelhandelshandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten angesichts deren Anzahl und Gewicht herausgehobene Bedeutung für den künftigen BPI-Geltungsbereich östlich der Sprendlinger Landstraße und prägen diesen. Dies schließt es aus, diese zum Gegenstand von Fremdkörperfestsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zu machen.</p> <p>c) Regelungstechnische Mängel der Fremdkörperfestsetzung des § 1 Abs. 10 BauNVO</p> <p>Auch regelungstechnisch begegnet die im Entwurf enthaltene Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO durchgreifenden Bedenken. Das gilt in Bezug auf die mangelnde Bestimmtheit zulässiger Vorhaben und auf den fehlenden konkreten Anlagenbezug. Die baulichen Anlagen und Betriebe, die in den Genuss der Fremdkörperplanung kommen sollen, müssen konkret benannt werden, weil es sich um eine individuelle Standortsicherung zugunsten der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung einzelner baulicher oder sonstiger Anlagen handelt (BeckOK BauNVO, Spannowsky/Hornmann/Kämper, § 1 Rn. 243 mit Rechtsprechungsnachweisen). Weil es eine Mehrzahl bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gibt, zeigt auch dies, dass der Anwendungsbereich des § 1 Abs. 10 BauNVO in der vorliegenden tatsächlichen Planungssituation nicht eröffnet ist, denn diese sind nach Anzahl und Gewicht unbestreitbar gebietsprägend.</p> <p>4. Zweifel an der Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Ausweisung eines Gewerbegebiets</p>				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>i. S. d. § 8 BauNVO und der restriktiven Handhabung bei der „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 Bau NVO</p> <p>Bedenken begegnet es, ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO mit Nutzungsausschlüssen für nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten festzusetzen und Änderungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur nach Maßgabe des § 1 Abs. 10 BauNVO zuzulassen (I Nr. 1.8 der textlichen Festsetzungen), wobei Erweiterung der Verkaufsfläche ausdrücklich ausgeschlossen sein sollen (BPl.-Begründung, S. 29/71, Mitte).</p> <p>Vorliegend handelt es sich zwar um einen historisch gewachsenen Gewerbebestandort, doch dies entspricht nicht mehr den tatsächlichen im Gebiet vorhandenen Nutzungen mit seinem „hohen Einzelhandelsbesatz“ (BPl.-Begründung S. 16/71), namentlich den bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben und nur noch untergeordneten vorhandenem produzierenden Gewerbe, jedenfalls östlich der Sprendlinger Landstraße. Im Norden und im Osten ist Wohnbebauung herangerückt und prägt dem Ostteil des Plangebiets (östlich der Sprendlinger Straße) ebenfalls.</p> <p>Einen solchen Bereich als „einen der wenigen entwicklungsfähigen Standorte in Offenbach für das produzierende Gewerbe und Dienstleistungen“ anzusehen, und ihn deshalb als Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO ausweisen zu wollen, überzeugt nicht. Gerade Handelsbetriebe sind „verkehrs- und andienungsintensive Betriebe, für die das Gebiet aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und der günstigen Anbindung an das Autobahnnetz prädestiniert ist (BPl.-Begründung S. 8/71).</p> <p>5. Vorgaben im REHK der Regionalplanung bzw. des RegFNP</p> <p>Die Erweiterung der Verkaufsfläche im bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb der EF wird durch die Zielfestlegungen des REHK nicht generell ausgeschlossen. Die Zielfestlegung Z3.4.3-3 Sondergebiete, Gewerbliche Bauflächen/Norranggebiete Industrie und Gewerbe sieht als Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung nämlich nur</p>				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>- die Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe,</p> <p>- die Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,</p> <p>- die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten und</p> <p>- die gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben.</p> <p>Die Erweiterung bestehender Betriebe fällt nicht unter die genannten Fallkonstellationen, weshalb eine solche den Vorgaben des REHK nicht zwangsläufig widerspricht.</p> <p>Die Stadt Offenbach sieht sich durch den RegFNP zu Unrecht gehindert, weitergehende Regelungen des aktiven Bestandsschutzes zum Schutz der Erweiterungsinteressen bestehender Betriebe zu treffen. Der RegFNP schließt dies nach unserem Verständnis nicht aus. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB bildet daher keine Rechtfertigung für den restriktiven Einzelhandelsausschluss, wie dieser — zu Lasten der EF — im aktuellen Entwurf der Planung vorgesehen ist.</p> <p>6. Drohender Verstoß gegen das Abwägungsgebot, 6 1 Abs. 7 BauGB</p> <p>Der BPl. verstieße — würde die Planung unverändert fortgesetzt - in beachtlicher Weise gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, weil bei der Ausgestaltung des Einzelhandelsausschlusses die Eigentums- und Bestandsschutzinteressen unzutreffend ermittelt und fehlerhaft gewichtet wurden.</p> <p>Will eine Gemeinde an einem bestimmten Standort keine Einzelhandelsbetriebe, so kann sie zwar im Rahmen ihrer Planungshoheit (Art. 28. GG) in einem Bebauungsplan festsetzen, dass diese Nutzungsart in seinem Geltungsbereich ausgeschlossen sein soll. Voraussetzung hierfür ist aber, dass sie eine städtebauliche Begründung anführen kann, die sich aus der jeweili-</p>				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>gen Planungssituation ergibt und durch hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange in nachvollziehbarer Weise rechtfertigt.</p> <p>Zudem muss solchen städtebaulichen Zielen zum Schutz der durch Art. 14 Abs. 1. 12 Abs. 1 GG verfassungsrechtlich gewährleisteten Bau- und Gewerbefreiheit ein schlüssiges, widerspruchsfreies Planungskonzept zu Grunde liegen, dessen Verwirklichung nicht erkennbar ausgeschlossen ist. Will eine Gemeinde — wie hier — ein bereits bebauten Gebiet in einem Bebauungsplan hinsichtlich des zulässigen Nutzungsspektrums neu ordnen, setzt eine rechtmäßige Abwägung eine hinreichende Ermittlung der insoweit zu berücksichtigenden gegenläufigen (privaten) Belange durch eine sorgfältige Bestandsanalyse voraus. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-) Enteignung auswirken kann (vgl. BVerfG, B. v. 19.12.2002 -1 BvR 1402/01, BRS 65 Nr. 6).</p> <p>Die bisherigen Überlegungen, wie sie ihren Niederschlag in der BPl.-Begründung (Stand September 2022) gefunden haben, greifen deutlich zu kurz.</p> <p>a) Fehlerhafte Ermittlung des status quo in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung und die Zulässigkeit von Erweiterungsvorhaben für das Grundstück der EF auf Grundlage des § 34 BauGB</p> <p>Wie oben gezeigt, beurteilt die Stadt Offenbach die gegebene Ausgangslage unzutreffend, weil sie rechtsfehlerhaft das Vorhandensein eines faktischen Gewerbegebiets gem. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. e 8 BauNVO unterstellt. In der bestehenden Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB — anders als bei der Annahme eines faktischen GE - ist eine Verkaufsflächenerweiterung auf dem Grundstück der EF nicht von vorneherein ausgeschlossen.</p> <p>b) Ungenügende Ermittlung der Eigentümerbelange</p> <p>Die Planung berücksichtigt die Nutzungsinteressen der EF bislang nicht, welche diese in rechtmäßiger Ausübung ihrer Eigentümerbefugnisse anstreben</p>				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>und auch gegenüber der Stadt Offenbach im Rahmen von Vorgesprächen bereits formulierten. Selbst das Einzelhandelsgutachten sieht auf S. 25 die Chance für den HIT-Markt, die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen durch Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes gezielt zu arrondieren. Daher werden die Eigentümerinteressen der EF mit diesem Schriftsatz der Stadt Offenbach nochmals in Erinnerung gerufen.</p> <p>Die Stadt Offenbach greift weitreichend in die Nutzungsbefugnisse der Grundstückseigentümer im Plangebiet ein, auch soweit es das Grundstück der EF betrifft. Das von Art. 14 GG geschützte Eigentum gehört in herausragender Weise zu den abwägungserheblichen Belangen im Rahmen öffentlich-rechtlicher Planungsentscheidungen. Die Gründe des öffentlichen Interesses, die für einen Eingriff in das private Eigentum sprechen, müssen so schwerwiegend sein, dass sie Vorrang haben vor dem Vertrauen des Bürgers in den Fortbestand seines Rechts, das durch die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG gesichert wird. Auch beim Erlass von Bebauungsplänen muss daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets fehlerfrei abgewogen werden.</p> <p>c) „Einfrieren“ vorhandener auf Bestandsschutz</p> <p>Werden vorhandene Nutzungen in einem Bebauungsplan auf den bloßen passiven Bestandsschutz gesetzt, ist regelmäßig — um Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG Rechnung zu tragen — zu prüfen, ob ihnen im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind. Hierzu kommt eine Festsetzung erweiterten bzw. sog. „aktiven“ Bestandsschutzes in Betracht.</p> <p>Wird für eine vorhandene Nutzung bloß passiver Bestandsschutz festgeschrieben, um die mit (potentiellen) Erweiterungen verbundenen Auswirkungen zu verhindern, kommt es darauf an, ob im konkreten Fall gewichtige, der Bestandsgarantie des Eigentums entgegenzuhaltende städtebauliche Gründe vorliegen, die die Zurücksetzung der privaten Belange des auf den passiven Bestandsschutz gesetzten Grundstückseigentümers rechtfertigen.</p>				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Solche, das Erweiterungsinteresse der EF überwiegenden städtebaulichen Gründe sehen wir nicht, sie sind auch nirgends vorgetragen. Der bloße Verweis auf das REHK und dessen Zielfestlegungen reicht bei weitem nicht aus.</p> <p>Mit Blick auf den hohen Einzelhandelsbestand im Plangebiet sowie die umgebenden Bereiche mit weitgehend überwiegender Wohnnutzung bestehen nach Auffassung der EF bereits grundlegende Zweifel am Planungsziel, das Plangebiet als „einen der wenigen entwicklungsfähigen Standorte in Offenbach für das produzierende Gewerbe und Dienstleistungen“ zu sichern. Selbst wenn man vor diesem Hintergrund die Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB noch bejahen könnte, weil damit ein grundsätzlich legitimes Planungsziel formuliert wird, sprechen bei der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB überwiegende Gründe gegen eine solche Planung. Sie greift erheblich in die Eigentümerbefugnisse zahlreicher Eigentümer im Plangebiet ein, deren Nutzungsmöglichkeiten beschränkt werden. Wegen der umgebenden Wohnnutzungen erscheint das Plangebiet nicht prädestiniert, produzierendes Gewerbe anzusiedeln. Denn auf diese Weise werden Nutzungskonflikte geschaffen. Die vorgesehene Lärmkontingentierung ist bereits Ausdruck dessen, dass ein Nebeneinander von Nutzungen geschaffen wird, die nur bedingt miteinander verträglich sind.</p> <p>D. Ergebnis</p> <p>I. Der aktuelle Entwurf des BPl. Nr. 643 schränkt die bislang auf der Grundlage des § 34 BauGB bestehenden Bebauungsmöglichkeiten deutlich ein. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung.</p> <p>II. Die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des im Eigentum des EF stehenden Grundstücks ist von keiner ausreichenden städtebaulichen Rechtfertigung getragen.</p> <p>III. Es bestehen durchgreifende Zweifel an der Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Ausweisung eines Gewerbegebiets i. S. d. § 8 BauNVO und der restriktiven Handhabung bei der „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO.</p> <p>IV. Zudem liegt bei unveränderter Weiterführung der Planung ein Verstoß</p>				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 643

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>gegen das in § 1 Abs. 7 BauGB enthaltene Abwägungsgebot vor.</p> <p>E. Weiteres Vorgehen</p> <p>Wir begrüßen es, wenn das Stadtplanungsamt uns einen Termin einräumt, bei dem die EF ihre Nutzungsinteressen im Detail vorstellen können und bei dem die Möglichkeiten der Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Offenbach ergebnisoffen erörtert werden können.</p>				