

BEBAUUNGSPLAN NR. 652B „KAISERLEI NORDOST; ÖSTLICHER TEIL“

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 28.04.2025

BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
001 Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Fachbereich 22	07.02.2025	Zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung: Die Grundstücke im Geltungsbereich sind teilweise im Privateigentum. Die künftig öffentliche Fläche (Grünfläche Park) ist in das Eigentum der Stadt zu überführen. Wir empfehlen zur Regelung der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse eine vereinfachte Baulandumlegung nach § 80 – 84 BauGB durchzuführen. Bei diesem Verfahren handelt es sich um ein gesetzliches geregeltes Verfahren, für die keine Notarverträge sowie Teilungsgenehmigungen notwendig sind. Gerne können wir Sie über weite Vorteile einer Baulandumlegung beraten. Darüber hinaus bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dazu wird festgestellt, dass für den eigentumsrechtlichen Übergang der künftigen Fläche des öffentlichen Parks bereits ein notarieller Kaufvertrag zwischen der Stadt Offenbach und dem derzeitigen Eigentümer verbindlich geschlossen wurde. Die Festlegung der neuen Grundstücksgrenzen erfolgt sodann durch ein vereinfachtes Grenzregelungsverfahren, die Durchführung einer im BauGB festgelegten vereinfachten Baulandumlegung wird nicht erforderlich.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
002 HessenMobil, Straßen- und Verkehrsmanagement	06.01.2025	I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: In dem direkten und übergeordneten räumlichen Bereich des Geltungsbereiches ist keine klassifizierte Straße in der Straßenbaulast von Hessen Mobil betroffen. Die nächstliegenden klassifizierten Straßen (Bundesstraße B 43 und Landesstraße L 3001) befinden sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt und liegen gemäß § 5 (2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. § 41 (3) Hessischen Straßengesetz (HStrG) in der Straßenbaulast der Stadt Offenbach am Main. Gegen den oben genannten Abweichungsantrag der Stadt Offenbach bestehen daher seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden dadurch nicht berührt. II. Hinweise: Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch festgestellt, dass es sich nicht um einen Abweichungsantrag, sondern um die Aufstellung eines Bebauungsplans handelt. Für die Aussagekraft der Stellungnahme ist dies jedoch nicht von Bedeutung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Rechtslage ist dahingehend als bekannt vorauszusetzen.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
008 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	03.02.2025	Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren: Bei der o.g. Bauleitplanung sind die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten: Immissionen: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich bahnbedingter Emissionen sind keine schädlichen Einwirkungen auf das gegenständliche Plangebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet) zu erwarten. Die nächstgelegenen Bahnanlagen befinden sich in rund 700 m Luftlinie im Süden (unterirdisch) bzw. im Bereich der Hafenanlagen im Norden des Plangebiets auf Frankfurter Gemarkung (Industriebahnverkehr) – ca. 600 m im Bereich der Nord- und Südbecke westlich der A 661 und ca. 400 m im Bereich der Oberhafenbecke im Osten der A 661. Die Bahnanlagen sind somit in ausreichender räumlicher Distanz zum Plangebiet, so dass schädliche Einwirkungen auszuschließen sind. Dies ist in der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Gewerbelärms aus dem Ober- und Unterhafen entsprechend nachgewiesen.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
009 Hochtaunuskreis - Der Kreisausschuss - Fachbereich Ländlicher Raum	10.02.2025	Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Stadtgebiet Offenbach am Main vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht: 1. Planungsanlass und Ziel: Mit dem o. g. Bebauungsplanentwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes, hier hochwertigen Büro- und Dienstleistungskomplexes in einem bereits baulich vorgeprägten Bereich (Industriebrache) geschaffen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		2. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken: Im Zuge der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist ein Biotopwertdefizit zu konstatieren, das durch eine externe Ökokontomaßnahme der Stadt Offenbach am Main in Bürgel, im Mainauenbereich, kompensiert werden soll. Die bereits durchgeführte Ökokontomaßnahme ist unserer Behörde bekannt. Wenngleich es sich früher um landwirtschaftliche Fläche gehandelt hat, werden zu der Abgeltung des Biotopwertdefizites keine Bedenken vorgetragen. Es werden insoweit zu dem eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs, als auch zu der externen Ausgleichsfläche, nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft keine Anregungen vorgebracht.				
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
010 Deutsche Flugsicherung GmbH	29.01.2025	Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung eine Stellungnahme abgegeben wurde (siehe Nr. 112).			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
015 Avacon AG	06.01.2025	Durch die im Betreff genannte Maßnahme sind unsere 110-kV-Hochspannungserdkabel und unsere Fernmeldeleitungen betroffen. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise, haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. <u>Anlage:</u> 110-kV-Hochspannungserdkabel: Die Lage der betroffenen 110-kV-Hochspannungserdkabel „Offenbach/WKW – Offenbach/Nord“, LH-11-1123 entnehmen Sie bitte dem beigegeführten Planwerk der Sparte Hochspannung (siehe Auszug Hochspannung unten). Bei 110-kV-	<i>Hinweis: Die der Stellungnahme angefügten Anhänge: Legende Planerstellung GIS, Merkheft für Baufachleute „Leitungsschutzanweisungen“ sowie das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen (56 Seiten), sind der Anlage der Abwägung zu entnehmen (Anlage 1).</i> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den der Stellungnahme beigegeführten Leitungspläne „Hochspannung“ und „Fernmelde“ ist zu entnehmen, dass die benannten Versorgungsleitungen auf der Nordseite des Nordrings verlegt sind. Die geforderten Schutzbereiche zu den 110-kV-Kabeln betragen 10,00 m (5,00 m beidseits der Leitung), zu den Fernmeldekabeln 3,00 m (1,50 m beidseits der Leitung) und liegen damit außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die mögliche Festsetzung eines Leitungsrechts			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung														
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B												
		Hochspannungserdkabeln wird ein Schutzbereich von 10,00 m, d. h. 5,00 m zu jeder Seite eines jeden Systems des Erdkabels benötigt. Über und unter 110-kV-Hochspannungserdkabeln wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von 110-kV-Hochspannungserdkabeln dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches von 110-kV-Hochspannungserdkabeln sind Überbauungen nicht zulässig. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von 110-kV-Hochspannungserdkabeln beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden 110-kV-Hochspannungserdkabeln haben höchste Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Bei geplanten Leitungsverlegungen ist bei einer Parallelführung mit unserem bestehenden 110-kV-Hochspannungserdkabeln folgender Mindestabstand erforderlich: <table><tr><th>Leitungsart:</th><th>Mindestabstand:</th></tr><tr><td>Sonstige Leitungen</td><td>1,00 Meter</td></tr><tr><td>Gasleitung/ Kanal/ Wasserleitung</td><td>2,00 Meter</td></tr><tr><td>Energiekabel ≤ 20 kV</td><td>3,00 Meter</td></tr><tr><td>Energiekabel ≥ 20 kV</td><td>4,00 Meter</td></tr><tr><td>Fernwärmeleitungen</td><td>6,00 Meter</td></tr></table> Geplante Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter unseren 110-kV-Hochspannungserdkabeln vorzunehmen. Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit 110-kV-Hochspannungserdkabeln ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll / Lageplan der Leitungskreuzung auszuhändigen. Es sind uns vor Planungsabschluss alle Kreuzungsunterlagen in dreifacher Ausführung zur Prüfung zu übergeben. Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen. Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener 110-kV-Hochspannungserdkabel keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Für den Fall, dass 110-kV-Hochspannungserdkabel durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen, berücksichtigen bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.	Leitungsart:	Mindestabstand:	Sonstige Leitungen	1,00 Meter	Gasleitung/ Kanal/ Wasserleitung	2,00 Meter	Energiekabel ≤ 20 kV	3,00 Meter	Energiekabel ≥ 20 kV	4,00 Meter	Fernwärmeleitungen	6,00 Meter	für den Kabelbestand ist daher nicht möglich. Die weiteren Hinweise betreffen die Bauausführung (im Bereich der öffentlichen Grünfläche) und werden bei entsprechenden Maßnahmen berücksichtigt.			
Leitungsart:	Mindestabstand:																	
Sonstige Leitungen	1,00 Meter																	
Gasleitung/ Kanal/ Wasserleitung	2,00 Meter																	
Energiekabel ≤ 20 kV	3,00 Meter																	
Energiekabel ≥ 20 kV	4,00 Meter																	
Fernwärmeleitungen	6,00 Meter																	

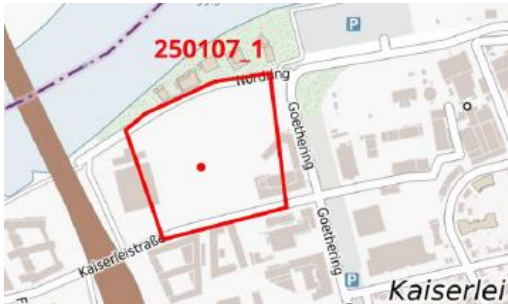
Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang			P T B
		Erdarbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren fachverantwortlichen Mitarbeiter ausgeführt werden. Bitte setzen Sie sich dazu mindestens drei Wochen vor dem gewünschten Termin mit unserem fachverantwortlichen Mitarbeiter Herrn xxx unter der Mobilfunknummer xxx (Hinweis: Name und Telefonnummer anonymisiert) in Verbindung. Für die tatsächliche Lage von 110-kV-Hochspannungserdkabeln innerhalb des beigefügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage zu informieren. Auszug aus dem als Anlage angeführten Lageplan Hochspannung:  Fernmelde: Die Anzahl sowie Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Fernmelde (siehe Auszug Fernmelde unten). Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungsachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden. Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen. Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll / Lageplan der Leitungskreuzung auszuhändigen. Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind. Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de in Verbindung. Für die tatsächliche Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren. <u>Auszug</u> aus dem als Anlage angeführten Lageplan Fernmelde:				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung			
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise		Abwägung / Umgang	P	T	B
							
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.							
026 terranets bw GmbH	07.01.2025	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich. <u>Auszug</u> aus der als Anlage angefügten Übersichtskarte: 		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.							

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
032 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH), Niederlassung Rhein-Main	29.01.2025	Gegen das o.g. Verfahren gibt es aus Sicht des LBIH keine Einwände. Bauvorhaben des Landes sind mir in diesem Bereich derzeit nicht bekannt. Bezüglich der Interessen des Bundes wollen Sie bitte, sofern nicht bereits geschehen, die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) am Verfahren beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die BIMA wurde im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB formell beteiligt, eine Stellungnahme wurde jedoch nicht abgegeben.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
040 Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst 63-Bauaufsicht, 63.2 Bauleitplanung	05.02.2025	Zum Entwurf des Bebauungsplanes TÖB-Beteiligung nach § 4 BauGB, Bebauungsplan Nr. 652B "Kaiserlei Nordost; östlicher Teil" werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt. Von Seiten des Kreises Offenbach bestehen zum Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“ keine Einwände. Fachdienst 40 Schule bittet gemäß §1(6) Ziffer 3 BauGB über die aus dem Bebauungsplan resultierenden Einwohnerzahlen, sowie sonstige für die Schulentwicklung erforderlichen Belange zeitnah informiert zu werden. Wir bitten, die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung miteinzubeziehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der aus dem Bebauungsplan resultierenden Einwohnerzahlen wird festgestellt, dass es sich ausweislich der Entwurfsplanung um die bauleitplanerische Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Süden und einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ im Norden des Geltungsbereichs handelt. Eine allgemeine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen, so dass von einem künftigen Mehrbedarf an Schul- oder KiTa-Plätzen nicht auszugehen ist. Ein potenzieller Bedarf an KiTa-Plätzen, der künftig durch Mitarbeitende im Plangebiet verursacht werden könnte, könnte nach den Vorstellungen des Projektentwicklers durch eine Betriebs-KiTa innerhalb des Projekts bei Bedarf abgedeckt werden.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
043 Landesamt für Denkmalpflege Hessen - hessenARCHÄOLOGIE	29.01.2025	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 15 Punkt IV.3 der Textlichen Festsetzung zum B-Plan). Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmal-schutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine gesonderte Stellungnahme aus der Sicht des ebenfalls am Verfahren beteiligten Landesamts für Denkmalpflege zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege wurde nicht abgegeben.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
087 Regionalverband FrankfurtRheinMain	21.01.2025	Die Stadt Offenbach plant im nordöstlichen Teil des Kaiserlei-Gebiets, zwischen Nordring, Goethering und Kaiserleistraße, einen Wirtschafts- und Gewerbestandort mit Büro- und Dienstleistungsfunktion, sowie einer öffentlichen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den voraussichtlichen verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die künftige Verkehrsbelastung insbesondere des Goetherings wird mit Blick auf			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Grün- und Freifläche (sog. „Nordkap-Park“) und Nahversorgungsbetrieben. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/Reg FNP 2010) ist der Bereich als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt. Im Norden führt das „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ sowie eine „Überregionale Fahrradrouten, Bestand“ am Plangebiet entlang. In der Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 ist die Fläche außerdem als „Altfläche“ gekennzeichnet. Planungsrechtlich sollen Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt maximal 1.000 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden, was Z3.4.3-3 RPS/RegFNP 2010 widerspricht. Daher wurde ein Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium Darmstadt durchgeführt und zugelassen (Beschluss der RVS vom 13.12.2024). Die vorgelegte „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen in Offenbach, Kaiserlei Nordost“ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbG (Köln, Stand: 22.08.2024) schließt negative städtebauliche Auswirkungen durch die neu geplanten Einzelhandelsbetriebe aus. Somit bestehen zu der vorgelegten Planung hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Auch aus verkehrlicher Sicht werden keine Bedenken vorgebracht. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zeigen, dass mit dem beabsichtigten Ausbau des Goetherings und weiteren Optimierungen im Straßennetz bzw. der relevanten Knotenpunkte, das umliegende Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die prognostizierten Verkehrsmengen abwickeln zu können. Die Realisierungen dieser Maßnahmen sollten zeitnah zur Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen.	die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung des Planvorhabens für den sog. „Prognose-Planfall“ nach Umbau des Goetherings erbracht werden konnte. Die Planung zum Umbau des Goetherings wird gerade aktiv innerhalb der Stadtverwaltung betrieben, die Umsetzung ist in den nächsten Jahren geplant. Weitere Maßnahmen zur Optimierung der relevanten Knotenpunkte wurden in einem den Bebauungsplan begleitenden Städtebaulichen Vertrag mit dem Entwickler vereinbart und vor Nutzungsaufnahme des plangegenständlichen Vorhabens umgesetzt.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
088 Polizeipräsidium Südosthessen, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle	27.12.2024	Zu dem Bebauungsplanverfahren nimmt das Polizeipräsidium Südosthessen aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention wie folgt Stellung: Gewerbegebiete unterliegen in aller Regel außerhalb der allgemeinen Betriebszeiten einer eher geringen informellen Sozialkontrolle. Wir empfehlen daher zu prüfen, ob im Plangebiet auch Wohnnutzung allgemein zugelassen und ggf. ein Kerngebiet festgesetzt werden kann. Dies könnte zur Belebung des Plangebiets auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten beitragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Städtebauliche Zielsetzung ist es, einen repräsentativen Wirtschafts- und Gewerbestandort mit Büro- und Dienstleistungsfunktion als übergeordnetes Ziel für das gesamte nördliche Kaiserleigebiet zu schaffen, wie dies bereits in den konzeptionellen Planungen der Stadt beinhaltet ist (z. B. Masterplan). Eine Wohnnutzung ist aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung nicht vorgesehen als auch aufgrund von planungsrechtlichen Rahmenbedingungen schlichtweg nicht möglich. Das Plangebiet ist nicht als klassisches Gewerbegebiet aufzu-			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
			fassen, sondern – aufgrund auch des konkreten Projektbezugs dieses Bebauungsplans – als ein urbaner Bereich, der geprägt wird von einem vielfältigen Nutzungsmix (Büro-, Dienstleistung, Aufenthaltsqualität, Vernetzungsfunktion).			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
089 Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2, Reg. Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen	05.02.2025	A. Beabsichtigte Planung Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Offenbach am Main für den Teilbereichsbauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“ ein gewisses potenzielles Bauvolumen vom nördlichen Grundstücksteil nun städtebaulich südlich entlang der Kaiserleistraße zu konzentrieren und die Grün- und Freifläche planungsrechtlich zu sichern sowie in untergeordnetem Maß zentrenrelevanten nicht-großflächigen Einzelhandel im Gewerbegebiet zu ermöglichen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,74 ha.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
		B. Stellungnahme I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr 1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen: Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Bestand sowie innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets für den Frankfurter Flughafen. Für die beabsichtigte Zulassung von bis zu max. 1.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Einzelhandel wurde eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 beantragt. Über diesen Antrag hat die Regionalversammlung Südhessen in ihrer Sitzung am 13. Dezember 2024 entschieden und die Abweichung mit folgenden Maßgaben zugelassen (der zugehörige Bescheid an die Stadt Offenbach am Main erging am 6. Januar 2025):	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der Begründung des Bebauungsplanentwurfs lag die Abweichungsentscheidung der Regionalversammlung Südhessen und in Folge die Zulassung der Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen noch nicht vor. Zwischenzeitlich hat die Regionalversammlung Südhessen die beantragte Abweichung von den Zielen des RPS / RegFNP 2010 zugelassen. Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen hat hinsichtlich der Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, die als aufschiebende Bedingung in der Abweichungsentscheidung enthalten ist, mit Bescheid aus April 2025 festgestellt, dass keine Anweichung erforderlich ist.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		„Die Zulassung der Abweichung wird mit folgender Maßgabe und aufschiebenden Bedingung verbunden: 1. Die Verkaufsfläche für die im Antragsbereich auf Basis des zugrundeliegenden Konzeptes künftig zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment ist auf insgesamt max. 1.000 m² zu begrenzen. Dies ist durch adäquate Festsetzungen insbesondere im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren, sicherzustellen. 2. Die vorliegende Abweichungszulassung wird erst und ausschließlich wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zugelassen und bestandskräftig oder vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen festgestellt worden ist, dass eine solche nicht erforderlich ist.“ Bislang sind diese Maßgaben noch nicht umgesetzt. In den textlichen Festsetzungen sind noch entsprechend der Maßgabe adäquate Festsetzungen aufzunehmen. Bislang gibt es nur Ausführungen zur Thematik in der Begründung, dort in den Kapiteln 7.2 und 7.3. Hinsichtlich der Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans steht die Äußerung des Wirtschaftsministeriums noch aus. Insoweit ist die vorgelegte Planung bislang noch nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst bzw. eine entsprechende Abweichungszulassung noch nicht abschließend geklärt. Zu der vorgelegten Planung bestehen daher aus regionalplanerischer Sicht noch Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB noch nicht als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Im weiteren Verfahren sind entsprechende textliche Festsetzungen zu ergänzen und ist die Antwort des Wirtschaftsministeriums über die Zielabweichung von dem betroffenen Ziel des Landesentwicklungsplans Hessen noch abzuwarten.	Die Begründung wurde unter Kapitel I 7.2 entsprechend geändert bzw. ergänzt. Eine verbindliche Regelung über die zulässige Obergrenze für Einzelhandel von 1.000 m² ist Bestandteil der Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektentwickler und der Stadt Offenbach. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden daher in Teil I Nr. 1.2 hinsichtlich der Beschränkung über die Zulässigkeit von Einzelhandel (als sonstige Gewerbebetriebe) innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets adäquat um einen Verweis auf die regionalplanerischen Voraussetzungen, wie folgt, ergänzt (ergänzter Textteil <i>fett hervorgehoben</i>): 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO) (...) 1.2 Allgemein zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO) - Gewerbebetriebe aller Art, jedoch Einzelhandel ausschließlich im Rahmen der regionalplanerischen Zulassung; - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, jedoch ausschließlich innerhalb der Teilbereiche 1b, 2b, 3b und 4b (§ 1 Abs. 4 BauNVO); - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie; - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; - Anlagen für sportliche Zwecke. Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe beurteilt sich nicht allein nach dem typisierenden Merkmal der Großflächigkeit, sondern auch danach, ob die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO greift und ob im konkreten Fall Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen bzw. ob schädliche Wirkungen auf zentrale gemeindliche Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Dies konnte durch ein Gutachten der GMA ausgeräumt werden, so dass Anhaltspunkte für das Greifen der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht vorliegen. Mit der Abweichungsentscheidung durch die Regionalversammlung wird im Bebauungsplan, obwohl ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, Einzelhandel nicht regle-		X	X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Darüber hinaus verweise ich bezüglich der Lage in der Tagschutzzone 2 auf die Stellungnahme meines Dezernates III 33.3.	mentiert oder gar ausgeschlossen. Vielmehr kann im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren davon ausgegangen werden, dass die Regelvermutung auf Grundlage der vorliegenden Abweichungsentscheidung und des GMA-Gutachtens widerlegt werden. Mit Blick auf die vorliegende Abweichungszulassung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 gilt der Bebauungsplan als an die raumordnerische Zielsetzung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Der Bebauungsplan entspricht dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB und wird durch Ergänzung der Festsetzung Nr. I 1.2 im Sinne der Abweichungsentscheidung weiter klarstellend konkretisiert. Auf die nachfolgende Stellungnahme des Dezernats III 33.3 und die dazu verfasste Abwägung wird verwiesen.			
		2. Dezernat III 33.3 – Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs kann ich Ihnen wie folgt antworten: Ein kleiner Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Halbmessers von 10 km bis 15 km im An- und Abflugbereich der Start- und Landebahn (RWY 07C/25C) des Bauschutzbereiches (§ 12 Absatz 3, Nr. 2. b LuftVG) des Verkehrsflughafens (VFH) Frankfurt am Main. Sofern Bauvorhaben in diesem Bereich Höhen von 200,00 m ü. NHN durchdringen, ist in jedem Fall die Zustimmung der zuständigen Landesluftfahrtbehörde erforderlich. Gleiches gilt für das außerhalb des Bauschutzbereich liegende Plangebiet, sofern hier eine Höhe von 100,00 m ü. Grund (§ 14 Absatz 1 LuftVG) überschritten wird. Dieses Verfahren wird im jeweiligen Bauantragsverfahren von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde automatisch eingeleitet. Im Rahmen der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung wird u. a. die Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS) in Form einer gutachterlichen Stellungnahme beteiligt. Dabei können Auflagen festgelegt werden, wie z. B. Höhenbegrenzungen, die Anbringung einer Tages- bzw. Nachtkennzeichnung oder auch die Veröffentlichung als Luftfahrthindernis. Dies gilt gleichermaßen für temporäre Luftfahrthindernisse nach § 15 LuftVG (wie z. B. Baukräne und ähnliche Bauhilfsmittel). Die Entscheidung zu § 18a LuftVG entnehmen Sie bitte der Anlage. Der Fachbereich Schallschutz (FluglärmG) antwortet wie folgt:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die als Anlage angefügte Stellungnahme des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung ist identisch und wortgleich mit der Stellungnahme in der nachfolgenden Nr. 112). Zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird festgestellt, dass nach dem Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans (vgl. Festsetzung I 2.3.1) Gebäudehöhen bis maximal 80 m zugelassen sind und damit auch unter Berücksichtigung der zugelassenen geringfügigen Überschreitungen noch sehr deutlich unterhalb der Grenze von 100 m liegen. Eine Zustimmung der zuständigen Landesluftfahrtbehörde bei der Umsetzung der Vorhaben im Planbereich ist daher nicht erforderlich.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des festgesetzten Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main. Differenzierter beschrieben befindet sich das Planungsgebiet zwar außerhalb der Tag-Schutzzone 1 und der Nacht-Schutzzone, jedoch innerhalb der Tag-Schutzzone 2 (zugleich Siedlungsbeschränkungsgebiet) des Verkehrsflughafens Frankfurt Main. Hierin dürfen gemäß § 5 FluglärmG keine neuen Wohnbauflächen und Mischgebiete ausgewiesen werden. Ausnahme bilden hierbei Wohnungen im Geltungsbereich eines vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans (§ 5 Abs. 3 Satz 4 FluglärmG) sowie Flächen innerhalb des Siedlungsbestands für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen (§ 34 BauGB). Die Errichtung schutzbedürftiger Einrichtungen ist innerhalb dieses Gebietes nicht gestattet. In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen (Seite 17, Ziffer 12) des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 652B vom 13. November 2024 wurde die Lage innerhalb der Tag-Schutzzone 2 korrekt beschrieben. Weiterhin findet dies in Kapitel 4.4.7 des Entwurfs der Schallimmissionsprognose vom 13. November 2024 Berücksichtigung. Der Fachbereich Lärmaktionsplanung hat derzeit keine Anmerkungen. <u>Anlage: Stellungnahme des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung, Langen, 10.01.2025</u> Die übermittelten Planungsdaten wurden in die Webtool-Anwendung meiner Behörde übertragen und sind Grundlage dieser Stellungnahme. Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich meiner Behörde als Trägerin öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Anlagenschutzbereich der Flugsicherungseinrichtungen Götzenhain-Radar belegen ist. Aufgrund der Höhe und Entfernung der geplanten Maßnahmen sind jedoch keine Störungen zu erwarten. Daher bestehen gegen die vorgelegte Planung aus meiner Sicht keine Bedenken. Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1b, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (Januar 2025). Allgemeine Hinweise: Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass für die Art der baulichen Nutzung im plangegegenständlichen Bebauungsplan keine Wohn- oder Mischgebiete, sondern ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) festgesetzt ist. Aufgrund des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalogs wurde in dem der Bauleitplanung zugrunde gelegten Schallgutachten geeignet auf zulässige schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes eingegangen und Maßnahmen zum Schallschutz in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Demgemäß sind die Belange des Fachbereichs angemessen in der Planung gewürdigt worden.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		1b, Satz 2 LuftVG meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht. Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation, welche die Flugsicherungseinrichtung betreibt und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Aufgrund von Vorbebauung, betrieblicher Erfordernisse oder einem neuen Stand der Technik kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von diesen Empfehlungen abweichen.				
		II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt – zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit: 1. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser: Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Bei der von der Bauleitplanung umfassten Fläche handelt es sich um eine gesicherte Altlast. Eine gezielte Versickerung ist daher – wie auch in dem den Unterlagen beigefügten Wasserkonzept beschrieben – nicht zulässig. Auf Seite 14 der textlichen Festsetzungen (Nrn. 2.2, 2.4) ist ausgeführt, dass Grundwasserhaltungsmaßnahmen mit dem Amt für Umwelt der Stadt Offenbach bzw. dem zuständigen Dezernat beim Regierungspräsidium Darmstadt vorab abzustimmen seien und dass die Zuständigkeit für die Erteilung erforderlicher sonstiger wasserrechtlicher Erlaubnisse bei der Unteren Wasserbehörde läge. Meines Wissens wurde die Zuständigkeit (auch die wasserrechtliche) wegen der betroffenen Altlast vollständig auf die Obere Bodenschutzbehörde (Dezernat 41.5) übertragen. Mein Dezernat wird als Obere Wasserbehörde in den jeweiligen entsprechenden Verfahren (Baugenehmigung, bodenschutzrechtliche Genehmigung) seitens der Oberen Bodenschutzbehörde ausreichend beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird in der Stellungnahme zutreffend dargestellt, nach der Mitteilung der Oberen Bodenschutzbehörde (Dez. 41.5) im Regierungspräsidium Darmstadt liegt die Zuständigkeit alleinig dort. Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden in Teil III „Kennzeichnungen“ in Nr. 2.2 und 2.4, wie folgt, redaktionell angepasst (ergänzter Textteil fett hervorgehoben): 2.2 <i>Bei Baumaßnahmen mit Unterkellerung sind daher Grundwasserhaltungsmaßnahmen und ein auf die Grundwasserbeanspruchung ausgelegtes Abdichtungssystem für die Unterkellerung (z.B. WU-Beton) erforderlich. Grundwasserhaltungen sind abzustimmen mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV – Umwelt Frankfurt, Dezernat IV / F 41.5 – Bodenschutz.</i>		X	

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		In den Unterlagen ist dargestellt, dass von einem Wasserverbrauch von 6.300 cbm/a ausgegangen wird und eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt sei. Aufgrund eines im Vergleich mit dem Verbrauch der Stadt Offenbach ermittelten deutlich untergeordneten Verbrauchs (laut Begründung zum Bebauungsplanentwurf, S. 93, weniger als 0,1%) sei dieser vernachlässigbar. Dem ist m.E. nicht so. Soweit mir bekannt ist, erfolgt die Wasserversorgung der Stadt Offenbach zu 100% durch den ZWO, dessen Wasserrechte ziemlich ausgeschöpft sind. Da in der Stadt Offenbach weitere Bauverfahren geplant und Bauten realisiert werden, kommt auch dieser „kleinen“ Wassermenge eine größere Bedeutung zu. Es ist daher erforderlich, eine entsprechende konkrete Aussage des Wasserversorgers zu dem geplanten Vorhaben einzuholen und sicherzustellen, dass auch in Mangelsituationen die Wasserversorgung des beplanten Gebietes nicht gefährdet ist. Durch meine Beteiligung in den folgenden Verfahren ist eine über die vorstehenden Punkte hinausgehende Stellungnahme entbehrlich.	2.4 Die Zuständigkeit für die Erteilung der erforderlichen Erlaubnisse für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (z. B. Pfahlgründung, Tiefgaragen und Keller) sowie für die Versickerung liegt beim zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV – Umwelt Frankfurt, Dezernat IV / F 41.5 – Bodenschutz. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Kapitel I 12.1 um die unten stehenden Sachverhalte ergänzt: Es wird festgestellt, dass von Seiten des Wasserversorgers ZWO im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit Schreiben vom 27.03.2024 bestätigt wurde, dass die in der Wasserbedarfsprognose ermittelte Verbrauchsmenge von 6.300 m³/a über das öffentliche Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden kann und die Trinkwasserversorgung im Planbereich daher gesichert ist (vgl. dazu Stellungnahme zu Nr. 101). Zur Löschwasserversorgung ist im Waserkonzept zum Bebauungsplan vom 13.11.2024 angegeben, dass die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³ in zwei Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der angrenzenden Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt werden kann. Ferner kann ebenso hinreichend zutreffend unterstellt werden, dass die Löschwasserversorgung für die umgebende Bestandsbebauung entlang der Kaiserleistraße bzw. dem Goethe- und Nordring, als gesichert gilt und insofern für das Projekt gleichfalls als gesichert zu werten ist. Ein über den Grundbedarf hinausgehender Trink- oder Löschwasserbedarf ist aufgrund der Berechnungen in der Wasserbedarfsanalyse nicht anzunehmen.			X
		2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer Aus der Sicht des Dezernates 41.2 Oberflächengewässer bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Hinweis: Das beplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Risikogebiet am Main gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG.) Bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) ist im Main bezogen auf den Gewässerkilometer 39,4 mit einer Wasserspiegellage in Höhe von 98,33 m ü. NHN zu rechnen. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG bauliche Änderungen in und neben den Risikogebieten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder zu erweitern sind, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.	Der Hinweis ist im gegenständlichen Bebauungsplan in Teil III Nr. 2.1 (Kennzeichnungen) bereits angemessen berücksichtigt. Mit Blick auf die im Plangebiet vorkommenden hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände und daraus folgende mögliche Auswirkungen auf den Schutz baulicher Anlagen wurde eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB (Textliche Festsetzungen III.2) erlassen. In diesem Sinne wurde auch die Höhenlage und die untere Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen auf die geodätische Höhe von 98,50 m ü. NHN durch Festsetzung auf ein Niveau oberhalb des bei HQ_{extrem} höchsten anzunehmenden Hochwassers (98,33 m ü. NHN) bestimmt. Die projektbezogene Bauwerksnull nimmt somit Bezug auf diesen Wert, so dass allenfalls für die Untergeschosse entsprechend den Regeln der Technik Vorsorgemaßnahmen gegen Überflutung und Hochwasser zu berücksichtigen sind.			
		3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte Die Festsetzungen bzw. die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan sollten im Hinblick auf die Abwasserentsorgung den Vorgaben gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Stand Oktober 2023, zu finden unter: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2023-11/Arbeitshilfe-Wawi%20Belange%20Bauleitplanung-V1.1.pdf) entsprechen. Nach der oben genannten Arbeitshilfe sollte es Ziel der Bauleitplanung sein, durch geeignete Maßnahmen im Erschließungsgebiet die Veränderung des lokalen, natürlichen Wasserhaushalts in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering wie möglich zu halten (§ 5 WHG). D.h. über eine geeignete Regenwasserbewirtschaftung im Baugebiet soll das Ziel verfolgt werden, den Wasserkreislauf im Bereich der Bebauung möglichst den natürlichen Abflussverhältnissen anzugleichen bzw. diese optimaler Weise zu erreichen. Hierbei ist i.d.R. von einer natürlichen Abflussspende von 1-3 l/s*ha auszugehen, die aus einer unversiegelten Fläche in ein Gewässer abgeleitet wird. Es ist zu empfehlen, für eine Bewertung des Einzelfalls insbesondere zur Berücksichtigung der lokal vorherrschenden Bodenverhältnisse sowie Gefällverhältnisse eine Wasserhaushaltsbilanz nach dem Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 zu erstellen. Darüber hinaus enthält das Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 Hinweise zur Auswahl geeigneter Maßnahmen zur Nieder-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit den dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Fachgutachten wurden die Belange „Abwasser“ und „Gewässergüte“ umfassend bearbeitet. Letztlich konnte aufgrund der örtlich vorhandenen Bodenbelastungen und Schadstoffe im Untergrund im nördlichen Teilbereich sowie den im Gesamtgebiet anstehenden hohen bis sehr hohen Grundwasserständen eine mögliche Niederschlagswasserversickerung gutachterlich nicht empfohlen werden, da der wasserrechtlich nachzuweisende Abstand von 1,00 m zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem höchsten anzunehmenden Grundwasserstand nicht eingehalten werden kann. Nicht zuletzt hat auch das für den Betrieb der Grundwassersanierungsanlage „Funnel&Gate“ zuständige Regierungspräsidium Darmstadt frühzeitig mitgeteilt, dass zum fortwährend störungsfreien Betrieb der Anlage wesentliche Beeinflussungen des herrschenden Grundwasserzustands und ein Eingriff in den Grundwasserkörper unbedingt zu vermeiden sind. Durch gezielte Versickerung von Niederschlagswasser bei der Umsetzung des Vorhabens könne jedoch eine negative Beeinflussung des Grundwasserkörpers nicht ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in den Main ist bekannt und wird vom			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		schlagswasserbewirtschaftung, um die Abweichungen des örtlichen Wasserhaushalts im Vergleich zu demjenigen der zugehörigen unbebauten Kulturlandschaft möglichst gering zu halten. Nach den vorliegenden Unterlagen soll das anfallende Niederschlagswasser im Trennsystem in das Gewässer Main abgeleitet werden. Dazu bedarf es der Neuerteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Main. Anforderungen an Bemessung des Rückhalteriums (DWA-A 117), Drosselabflussspende und Wasserqualität (DWA- A 102 Teil 2) sind mit der zuständigen Wasserbehörde im Vorfeld abzustimmen.	Projektentwickler auf der nachfolgenden Genehmigungsebene in Eigenverantwortung im Rahmen der Baueingabe und dem damit einhergehenden Entwässerungsgesuch eingeholt. Im Übrigen wurde zum Schutz des Grundwassers bereits vor und unabhängig von der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans eine dauerhafte Grundwassersanierung durch den Bau des Funnel&Gate-Systems eingeleitet, um langfristig eine Verbesserung der vorhandenen Grundwasserbelastung erzielen zu können. Der störungsfreie Betrieb der Anlage ist auch mit Umsetzung des Planvorhabens zu jeder Zeit sicherzustellen, daher wurde das Regierungspräsidium Darmstadt seitens der Stadt Offenbach sowie auch durch den Projektentwickler frühzeitig in alle Planungsinhalte einbezogen. Die Hinweise auf eine Bewertung des Einzelfalls und Erstellen einer Wasserhaushaltsbilanz insbesondere zur Berücksichtigung der lokal vorherrschenden Bodenverhältnisse sowie Gefälleverhältnisse im Sinne der zitierten Merkblätter gehen daher für das plangegegenständliche Gebiet aus den v. g. Gründen fehl. In Ermangelung der örtlichen Voraussetzungen für eine dezentrale Versickerung sieht die Planung alternativ vor, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung bzw. Grünflächenbewässerung vorzuhalten. Das Projekt sieht entsprechend ausreichend dimensionierte Vorhaltevolumina vor, um möglichst vollständig das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser sammeln zu können. Allenfalls zur Notentlastung ist die Ableitung in den Main vorgesehen. Das Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in die Kanalisation ist weder vorgesehen noch erlaubt. Schlussendlich ist festzustellen, dass die Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers gesichert ist; die Einleitung in die örtliche Kanalisation ist nicht erforderlich.			
		4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz Hinsichtlich des Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Aufstellung des o.g. Bebauungsplans. a. Nachsorgender Bodenschutz:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Das Plangebiet ist mit einem großen Flächenanteil Teil der gesicherten Altlast Teerfabrik Lang. Diese ist mit der AF-Nr. 413.000.000-000.011 in der Altflächendatei des Landes Hessen (Flächeninformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle – FIS AG) eingetragen. Auf der Fläche erfolgt eine dauerhafte Grundwassersanierung durch ein Funnel & Gate-System. Die mögliche Bebauung ist mit Rücksicht auf die Sanierungsanlage eingeschränkt. Zum Schutz dieser Sicherungsanlage wird zurzeit die geplante Bebauung hinsichtlich der Bodenschutzbelange zwischen dem Bauherrn und dem Land Hessen im Detail abgestimmt. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag sowie ein Gestattungsvertrag zwischen Grundstückseigentümerin und dem Land Hessen bzw. dem Träger der Altlastensanierung (HIM GmbH) liegen bereits vor. Wesentliche Belange des nachsorgenden Bodenschutzes: ▪ Baumaßnahmen mit Eingriff in den Boden und das Grundwasser sind grundsätzlich mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 - Bodenschutz als zuständiger oberer Bodenschutzbehörde zuvor abzustimmen. ▪ Die Bebauung hat so zu erfolgen, dass eine Beschädigung der Altlastensicherungsanlage (Funnel & Gate-Anlage) ausgeschlossen werden kann. Die Vorgaben für die Schutzzone entlang der Sicherungsanlage sind zu beachten. Im Rahmen einer Bebauung ist dies insbesondere bei einer Grundwasserhaltung sowie bei der Einbindung von Baukörpern in das Grundwasser zu berücksichtigen. ▪ Die Schutzzone der Funnel & Gate-Anlage, ist von Bebauung, tiefwurzelnenden Pflanzen und sonstigen Maßnahmen, die die Anlage beschädigen oder die Zugänglichkeit einschränken könnten, freizuhalten. Die hier vorhandene Dichtwand darf ausschließlich an zuvor mit dem Dezernat IV / F 41.5 abgestimmten Brückenbauwerken überfahren werden. ▪ Die Bebauung darf die im Bereich der Funnel & Gate-Anlage vorhandene Grundwasserströmung nicht behindern. Dies ist im Rahmen der Bebauung, z. B. mittels einer Grundwassermodellierung, gutachtlich nachzuweisen. ▪ Ein dauerhafter befahrbarer Zugang zu der Sicherungsanlage und den Grundwassermessstellen ist zu gewährleisten. Der Erhalt bzw. die Versetzung von vorhandenen Grundwassermessstellen ist im Einzelfall zu prüfen und mit dem Dezernat IV / F 41.5 abzustimmen. ▪ Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Einzugsbereich der Funnel & Gate-Anlage zu vermeiden (nördlich der Anlage). Im südlich	Die vorgetragenen Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden bereits angemessen in der gegenständlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Umgriffs für das eingeschränkte Gewerbegebiet liegen außerhalb der ebenfalls festgesetzten Schutzzone für das Funnel&Gate-System (F&G). Es wurde ferner bestimmt, dass innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten F&G-Schutzzone keine Anpflanzungen zulässig sind, so dass eine Wurzeleinwirkung auf das F&G ausgeschlossen werden kann. Die Zugänglichkeit des F&G ist im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche jederzeit möglich und wird im Nachgang im Zuge der konkreten Parkplanung entsprechend berücksichtigt. Wegen der im Gesamtgebiet anstehenden hohen bis sehr hohen Grundwasserstände sowie der anstehenden Bodenverunreinigungen im nördlichen Teilbereich ist zudem die Niederschlagswasserversickerung nicht zu empfehlen. Nicht zuletzt dadurch soll eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der F&G-Anlage durch Beeinflussungen des vorherrschenden Grundwasserzustands und Eingriff in den Grundwasserkörper vermieden werden. Es wird ferner festgestellt, dass der Projektentwickler im Vorgriff auf die Projektrealisierung bereits Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 8, 9 WHG sowie eine bodenschutzrechtliche Anzeige und einen Antrag auf Zustimmung gem. § 11 Abs. 1, 2 HAItBodSchG beim Dez. IV/F-41.5 des RP Darmstadt gestellt hat. Auch diesbezüglich wurde den vorgetragenen Anregungen bereits entsprochen. Ein zusätzlicher, gutachterlicher Nachweis, dass die Bebauung die Grundwasserströmung nicht behindert, ist daher nicht erforderlich.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		gelegenen Abstrom der Anlage darf die Grundwasserströmung durch eine etwaige gezielte Versickerung nicht behindert werden. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Hinweise zu den textlichen Festsetzungen: Die Bezeichnung der für Bodenschutz zuständigen oberen Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt lautet: Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV – Umwelt Frankfurt, Dezernat IV / F 41.5 – Bodenschutz. Dies bitte ich in den Nennungen zu berücksichtigen. Zu I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: Ziffer 11.2: Das Geh- und Fahrrecht ist ergänzend auch für Beauftragte des Trägers der Altlastensanierung (derzeit HIM-GmbH, Bereich Altlastensanierung HIM-ASG) einzuräumen. Zu III Kennzeichnungen: Ergänzung Ziffer 1.3: Die Zustimmung zum Rückbau und Versetzen bestehender und zur Errichtung neuer Grundwassermessstellen ist beim Dezernat IV / F 41.5 einzuholen.	Die redaktionelle Anpassung in Teil III Nr. 2.2 und 2.4 der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der korrekten Zuständigkeiten und Bezeichnung des zuständigen Dezernats ist wie folgt vorzunehmen (angepasster Textteil fett hervorgehoben): 2.2 Bei Baumaßnahmen mit Unterkellerung sind daher Grundwasserhaltungsmaßnahmen und ein auf die Grundwasserbeanspruchung ausgelegtes Abdichtungssystem für die Unterkellerung (z.B. WU-Beton) erforderlich. Grundwasserhaltungen sind abzustimmen mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV – Umwelt Frankfurt, Dezernat IV / F 41.5 – Bodenschutz. 2.4 Die Zuständigkeit für die Erteilung der erforderlichen Erlaubnisse für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (z. B. Pfahlgründung, Tiefgaragen und Keller) sowie für die Versickerung liegt beim zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV – Umwelt Frankfurt, Dezernat IV / F 41.5 – Bodenschutz. Der Anregung wird gefolgt, die textlichen Festsetzungen sind in Teil I Nr. 11, wie folgt, redaktionell anzupassen (ergänzter Textteil fett hervorgehoben): 11 Flächen mit Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 11.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird zugunsten des Betreibers der Sanierungsanlage Funnel & Gate (derzeit HIM GmbH, Bereich Altlastensanierung HIM ASG) oder dessen Unterbevollmächtigte, zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt; das Geh- und Fahrrecht ist innerhalb einer frei zu verortenden, befestigten Wegefläche mit einer Mindestbreite von 2,50 m mit Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche zu sichern.		X	
						X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Hinweis zu Ziffer 2.4: Die wasserbehördliche Zuständigkeit wurde seitens des HMLU an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV -Umwelt Frankfurt als obere Wasserbehörde übertragen. Hinweise zur Begründung mit Umweltbericht: Der Lageplan in Kap. 7.6.2 Altlasten, Abbildung 7 auf S. 33 entspricht nicht dem aktuellen Stand, insbesondere wurde inzwischen die eingetragene Schutzzone geändert (s. zeichnerische Festsetzungen).	Die redaktionelle Anpassung in Teil III Nr. 1.3, 2.4 der textlichen Festsetzungen betreffend den Zuständigkeiten und der Bezeichnung des zuständigen Dezernats ist wie folgt vorzunehmen (angepasster Textteil <i>fett hervorgehoben</i>): 1.3 <i>Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten und es ist ein dauerhaft befahrbarer Zugang zu den Grundwassermessstellen zu gewährleisten. Der Erhalt bzw. das Versetzen von bestehenden Grundwassermessstellen ist im Einzelfall zu prüfen und mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 - Bodenschutz, abzustimmen.</i> 2.4 <i>Die Zuständigkeit für die Erteilung der erforderlichen Erlaubnisse für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (z. B. Pfahlgründung, Tiefgaragen, Keller) sowie für die Versickerung liegt beim zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 - Bodenschutz.</i> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der in Abbildung 7 dargestellte Lageplan zeigt die Lage der Grundwassermessstellen und den Umfang der Schutzzone zu einem früheren Zeitpunkt vor Aufstellung des Bebauungsplans. Die Abbildung ist ausweislich der Quellenangabe entnommen aus einer Plan-darstellung der CDM Smith Consult GmbH, Alsbach mit der Planbezeichnung „Dokumentation der Baumaßnahmen zur Systemerweiterung - Lageplan mit Darstellung des Funnel & Gate-Systems und der Grundwassermessstellen“. Da es sich bei der Abbildung nur um einen informellen Übersichtslageplan handelt, wird im Sinne des Urheberrechtsschutzes die Abbildung in ihrer vorliegenden Form unverändert belassen. In der Bildunterschrift unter Abbildung 7 auf Seite 33 wird das Jahr der Quelle ergänzt. Ferner wird in der Begründung in Kapitel I 7.6.2 eine weitere Abbildung eingefügt, aus der der aktuelle Stand und Umgriff der Schutzzone eingetragen ist. Der aktuelle Umgriff der Funnel & Gate – Schutzzone ist ohnehin verbindlich im Planteil zum Bebauungsplan dargestellt.		X	
						X
						X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

[illegible]

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. In den vorliegenden Unterlagen (Planentwurf mit Begründung und im Umweltbericht) fehlen bisher entsprechende Aussagen und Bewertungen bei den folgenden Punkten:	bei der Planung angemessen Rechnung getragen. Zu berücksichtigen ist dazu, dass im Südteil (eingeschränktes Gewerbegebiet) bisher großvolumige Auffüllungen bestehen, die im Rahmen der Planrealisierung beseitigt werden. Im Nordteil (der künftigen öffentlichen Parkfläche) werden natürliche Bodenfunktionen gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG im Zuge der Herstellung des Parks gefördert. Eine bodenverträgliche Ausführung wird in nachgelagerten Verfahren sichergestellt, etwa im Nordteil durch das Anzeigeverfahren gem. § 11 HAIt-BodSchG. Die Obere Bodenschutzbehörde ist eng eingebunden, auf der Genehmigungsebene wird durch die Möglichkeit von Auflagen gewährleistet, dass erforderliche Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz verbindlich festgelegt werden. Den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur wird insofern entsprochen, als dass der nördliche Teilbereich im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und hier zukünftig kein Baurecht mehr nach § 34 BauGB besteht, andererseits ein erheblicher Anteil der Grundstücke in der Vergangenheit baulich überprägt war. Daher ist der Planbereich nicht gemäß dem heutigen Erscheinungsbild als „unbebaut“ zu werten, sondern als Fläche für die Wiedernutzbarmachung anzusprechen. Aufgrund der durch den plangegegenständlichen Bebauungsplan möglichen, höheren Ausnutzung gegenüber der Situation nach § 34 BauGB im südlichen Teil kann somit im Norden eine Fläche, die etwa ein Drittel des ehemaligen Gesamtbaugrundstücks einnimmt, generiert werden, die fortan von Bebauung freigehalten wird und als Frei- und Vegetationsfläche eine nachhaltig positive Auswirkung auf die Bodenstruktur und das Kleinklima innehat. Hinsichtlich des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und einer Begrenzung der Wiederversiegelung auf das unabdingbar notwendige Maß werden im Umweltbericht bereits hinreichend Angaben gemacht, vgl. dazu Kapitel 25.3.1 „Schutzgut Boden“ des Umweltberichts. Die in der Stellungnahme als fehlend beanstandeten Aussagen und Bewertungen in der Begründung mit Umweltbericht werden im Wege redaktioneller Anpassungen ergänzt wie folgt:			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		- Baustein Umweltbericht: Ziele Kap. 1 in der Begründung nimmt Bezug auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenfunktionen), Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel), Bundes-Naturschutzgesetz (Erhalt, sparsame und schonende Nutzung von Boden als Bestandteil des Naturhaushalts). Eine Bezugnahme zum Hessischen Altlasten und Bodenschutzgesetz (verankerte Ziele) ist im vorliegenden Bauleitplan nicht enthalten. Unter Punkt 23.1 Nr. 10. des Umweltberichtes wird jedoch zum HAltBodSchG Bezug genommen. - Baustein im Umweltbericht: Erheblichkeit Der vorgelegte Umweltbericht enthält keine Aussagen zur Erheblichkeit. Die Erheblichkeit sollte aus der betroffenen Flächengröße, der Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung abgeleitet werden. Bei einer Versiegelung ist aufgrund des Totalverlusts der Bodenfunktionen im dem betroffenen Bereich in der Regel von einer Erheblichkeit auszugehen. Die Erheblichkeit ist relevant für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.	In den Rechtsgrundlagen zu Kapitel 1 wird das Hessische Altlasten und Bodenschutzgesetz ergänzt: Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701) Bei der plangegegenständlichen Fläche handelt es sich ausweislich der Planbegründung mit Umweltbericht um eine aufgrund vorangegangener Nutzungen hochbelastete Fläche. In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) liegen Angaben über Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle vor. Maßgeblich für das Plangebiet ist die örtlich vorhandene Altlast der ehemaligen Teerfabrik Lang und die damit verbundene Schadstoffbelastung im Grundwasser, deren Rückstände bis in tiefere Bodenschichten reichen. Auch die ehemals bauliche Inanspruchnahme und damit einhergehende bzw. vorangegangene anthropogene Vorbelastungen charakterisieren die Wertigkeit der Fläche im Voreingriffszustand. Der Funktionserfüllungsgrad ist daher als gering zu sehen. Die Wirkungsprognose ist ein wichtiger Prüfschritt zur Bestimmung der Schwere, d. h. des Ausmaßes des Eingriffs und damit eine Grundlage zur Bemessung von Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung und von Maßnahmen zum Ausgleich absehbarer Beeinträchtigungen. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn der zukünftige Zustand (Plan-Zustand) des Schutzgutes Boden ungünstiger zu bewerten ist als der Ist-Zustand. Hier ist aufgrund der im Ist-Zustand bestehenden Belastungen des Bodens und der geplanten Sanierung im Nordteil bzw. baulichen Überprägung im Süden (in diesem Zusammenhang werden ebenfalls die im Boden identifizierten Abfälle entsorgt) der Plan-Zustand als günstiger zu bewerten. Die Schwere bzw. Intensität des Eingriffs und damit die Schutzwürdigkeit der beeinträchtigten Bodenfunktionen ist daher nur gering. Besonderheiten (Seltenheit) der Böden oder die Naturbelassenheit sind nicht festzustellen. Zwar werden Böden durch Bebauung und Versiegelung in ihren Funktionen dauerhaft zerstört, jedoch wird der Eingriff im Süden durch			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Baustein im Umweltbericht: Vermeidungs – und Verminderungsmaßnahmen Aus der Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose sind ergänzend bodenfunktionsbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen abzuleiten. Neben der im Umweltbericht in Kap. 25.5.3 genannten Maßnahme, die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden einzurichten, sind weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorzusehen, z.B. die Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden, die Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens. Weiterhin sind zu nennen die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau des Oberbodens, die Art und Qualität von Verfüllmaterialien. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen. Abschließend wird für die Prüfung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB darauf hingewiesen, dass, mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden	die geplanten Sicherungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im nördlichen Teilbereich hierdurch mindestens kompensiert. Die Beurteilung der Beeinträchtigungsintensität kann daher insgesamt als mittel bewertet werden. Eine Beeinträchtigung ist nur dann als erheblich anzusehen, wenn es sich um deutliche spürbare negative Veränderungen handelt und folglich die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens wesentlich gestört wird. Dies ist hier nicht der Fall. Vor diesem Hintergrund wird in der Begründung in Kapitel II 25.3.1 zum Schutzgut Boden ergänzend dargestellt, dass die Eingriffe als nicht erheblich zu bewerten sind. Erheblich sollen Beeinträchtigungen des Naturlandhaushaltes oder Landschaftsbildes dann eingestuft werden, wenn sie ein bestimmtes Maß negativer Veränderungen überschreiten. Negativ - und damit Beeinträchtigungen - sind Veränderungen dann, wenn sie den existierenden Zustand von Natur und Landschaft, wie er zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege erforderlich ist, verschlechtern und der ggf. notwendigen Entwicklung zuwiderlaufen. Den Hinweisen wird gefolgt. Im Umweltbericht sind in Kapitel II 25.5.3 die genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in der Tabellenspalte zu V1 redaktionell, wie folgt, zu ergänzen (ergänzte Textteil fett hervorgehoben). In den textlichen Festsetzungen sind die Hinweise zum vorbeugenden Bodenschutz bereits enthalten, die Festsetzung in Teil IV Nr. 4.1 wurde dahingehend redaktionell angepasst. Im Übrigen gelten die bestehenden rechtlichen Regelungen und Gesetze: <i>V1 Baustelleneinrichtungen und -zufahrten sollen vorzugsweise auf bereits versiegelten oder künftig versiegelten Flächen vorgesehen werden. Das Befahren empfindlicher Böden sollte ausschließlich bei trockener Witterung erfolgen. Erfolgte Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens sachgemäß aufzulockern. Zwischengelagerter Oberboden ist fachgerecht für den Wiedereinbau in Mieten aufzubringen.</i>			X
					X	
				X		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Kompensation: Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 –Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMLU herunterladen. (https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz).	<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i> <i>Textliche Festsetzung (Hinweis) Nr. IV 4.1, 4.2 und 4.3 (Vorsorgender Bodenschutz)</i> Auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel wurde im Umweltbericht bereits angemessen eingegangen, vgl. dazu Kap. 23.1, Tabelle, Nr. 1. Der Hinweis auf die Arbeitshilfe und deren Anwendung wird zur Kenntnis genommen. Aus den vorgenannten Gründen sind die Belange des vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutzes bereits angemessen in der Bauleitplanung gewürdigt worden. Ebenso geht der Umweltbericht auf den Belang der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden in Kapitel 25.5.5 und anhand der Arbeitshilfe des HLNUG „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung“ angemessen ein und stellt fest, dass aufgrund der deutlich vorhandenen anthropogenen Vorbelastungen und der vorhandenen baulichen Überprägungen durch Flächenversiegelungen sowie auch der bestehenden Baurechte innerhalb der Fläche nach § 34 BauGB allenfalls geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Anhand der ausführlichen Befassung im Umweltbericht mit dem Schutzgut Boden konnte ausführlich dargelegt werden, dass grundsätzlich positive Auswirkungen bei der Planumsetzung festzustellen sind. Nach Hessischer Kompensationsverordnung (Hess. KV) ist eine Veränderung der Funktion des Bodens an die Veränderung des Ertragspotentials geknüpft. Da für die Ertragszahl des Bodens im Bestand keine Angaben gemacht wird (vgl. BodenViewer Hessen), sondern das Plangebiet der Siedlungslage gehörig bewertet wird, sind vorhabenbedingte Veränderungen der Ertragsmesszahlen auch nicht zu erwarten. Es wurde festgestellt, dass ein Eingriff in das Schutzgut Boden im Sinne der Hess. KV nicht vorliegt.			
		5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft Ost Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“.	Die Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zum 01. August 2023 gelten für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) die in der ErsatzbaustoffV genannten Materialwerte (Grenzwerte- und Orientierungswerte). Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Mitteilung 20) sind damit abgelöst. Nicht berührte Anforderungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind weiterhin zu beachten. Das Merkblatt ist unter https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt zu erhalten. Gemäß § 21 ErsatzbaustoffV kann auf Antrag des Bauherrn oder des Verwenders das zuständige Abfalldezernat des Regierungspräsidiums im Einzelfall: - Einbauweisen zulassen, die nicht in Anlage 2 oder 3 aufgeführt sind, - die Verwertung von Stoffen oder Materialklassen, die nicht in der Ersatzbaustoffverordnung geregelt sind, in technischen Bauwerken zulassen, sofern eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind. Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.				
		6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF) Nördlich der Kaiserleistraße in Offenbach am Main soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen. Das Areal gliedert sich in den rechtsverbindlichen Teilbereichsbebauungsplan Nr. 652A, den in diesem Dokument betrachteten Bebauungsplan Nr. 652B und die Bestandsbebauung entlang des Goetherings. In dem betrachteten Teil B soll ein Objekt bestehend aus zwei Gebäudeteilen mit verschiedenen Nutzungen wie Büro, Hotel, Einzelhandel, Gastronomie und verschiedenen Dienstleistungen errichtet werden. Das Baugrundstück soll hinsichtlich der Gebietseinstufung als Gewerbegebiet (GE) angenommen werden. Es liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, welche sich mit den Einwirkungen des Gewerbelärms aus den Betriebsgebäuden und -gelände Flächen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		der vorhandenen und künftigen Betriebe, die sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden, befasst. Zusätzlich ist der Verkehrslärm aus den nächstgelegenen Straßen (Kaiserleistraße, Goethering, Nordring, Strahlenbergstraße, BAB 661) und dem Schifffahrtsverkehr auf dem angrenzenden Main auf das Baugrundstück zu berücksichtigen. Weiterhin entstehen Lärmbelastungen aus nahegelegenen Sportstätten und Flugverkehr des Frankfurter Flughafens. Die untersuchten Immissionsorte befinden sich an den geplanten Gebäuden der Kaiserleistraße 5-7 und liegen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters der schutzbedürftigen Räume. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Baugrundstück einwirkenden Immissionen aus Verkehrslärm und Gewerbelärm auf dem Baugrundstück betrachtet. Aus den im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung durchgeführten Berechnungen geht hervor, dass sich die künftig prognostizierten Überschreitungen durch den Anteil des erhöhten Verkehrslärms ergeben. Die Betrachtung beider Lärmarten (Verkehr und Gewerbe) führt zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. wird der Grenzwert erreicht, sodass hieraus bauliche Maßnahmen abgeleitet werden müssen. Für die Festlegungen der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) wird vorgeschlagen, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Hinweise aufzunehmen: Im Planungsgebiet sind an allen mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und bei Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, mit denen gewährleistet werden kann, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die jeweils im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109-1: 2018-01 zugrunde zu legen. Die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maße (erf. R'w,ges) aufweisen, die gemäß DIN 4109-1:2018-01 abhängig von der Raumart für den jeweiligen Lärmpegelbereich erforderlich sind. Das über den Lärmpegelbereich festgesetzte erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maß (erf. R'w,ges) der Fassade muss in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN	Es wird festgestellt, dass der Festsetzungsgehalt der textlichen Festsetzungen in Teil I, Nr. 13 aus den Empfehlungen und Ergebnissen des Schallgutachtens abgeleitet wurde und die Inhalte der Stellungnahme (wie neben stehend) enthält. Daher wird kein Änderungsbedarf des bestehenden Festsetzungsgehalts gesehen. Überdies wird in der Begründung in Kapitel 15.6 auf die von der Behörde angeführten Sachverhalte angemessen eingegangen, wie z.B. auf mögliche Maßnahmen, die das Entstehen maßgeblicher Immissionsorte verhindern, bspw. Die Grundrissorientierung, Verglasung oder Hamburger Hafen-City Fenster.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	E
		4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (33) korrigiert werden. Von den Festsetzungen kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nach § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn sich aus fassadengenauen Berechnungen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden müssen. Des Weiteren kann auch die Entstehung maßgeblicher Immissionsorte verhindert werden. Folgende Maßnahmen können das Entstehen maßgeblicher Immissionsorte verhindern: - Grundrissorientierung: Drehbar öffnbare Fenster von Aufenthaltsräumen können an Fassaden angeordnet werden, an denen z. B. unter der Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung die Immissionsrichtwerte eingehalten sind. - Verglasung: Vor Aufenthaltsräumen, die an Fassaden mit Richtwertüberschreitung drehbar öffnbare Fenster besitzen, können vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden montiert werden. Alternativ können die drehbar öffnbare Fenster dieser Räume durch außen im Abstand von weniger als 0,5m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden. Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinter liegenden Fensters möglich. Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher. Ergänzend zu den Prallscheiben können diese Fenster als "Hamburger HafenCity-Fenster" ausgeführt werden. Diese Fenster sind nur kippbar und besitzen eine schallabsorbierende Verkleidung an Sturz und Laibung. Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Unter Gewährleistung der Aufnahme dieser Anforderungen in den Bebauungsplan bestehen gegen das Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Allgemein: Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: komabwasser-ffm@rpd.hessen.de gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und, wie in anderen Verfahren auch, von der Stadt Offenbach entsprechend befolgt.			
		III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

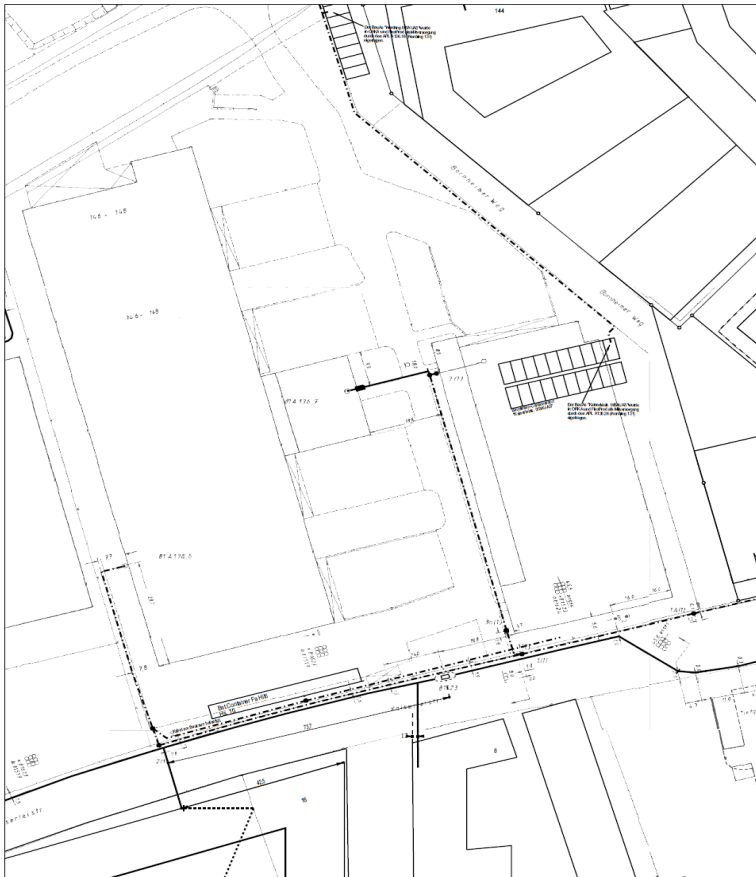
Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 - StAnz. 52/2019 S. 1373).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
		C. Hinweise Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie bereits umfassende Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage	Ausweislich der Begründung in Kapitel 7.6.3, hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Von einer Kampfmittelbelastung war daher grundsätzlich auszugehen. Die ermittelten Blindgänger-Verdachtspunkte wurden in der Zwischenzeit vollständig durch eine Fachfirma für Kampfmittelsondierung untersucht und in der Folge kampfmitteltechnisch freigemessen, so dass im Plangebiet Kampfmittelfreiheit erteilt wurde. Hinweise auf Kampfmittel liegen somit nicht vor. Eine ergänzende, gesonderte Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes ist nicht erforderlich. Eine generelle kampfmitteltechnische Freigabe für die Grundstücke Nr. 38/9 und 38/10 wird jedoch erst nach Abschluss der Bodenarbeiten innerhalb des Plangebiets erreicht werden können. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

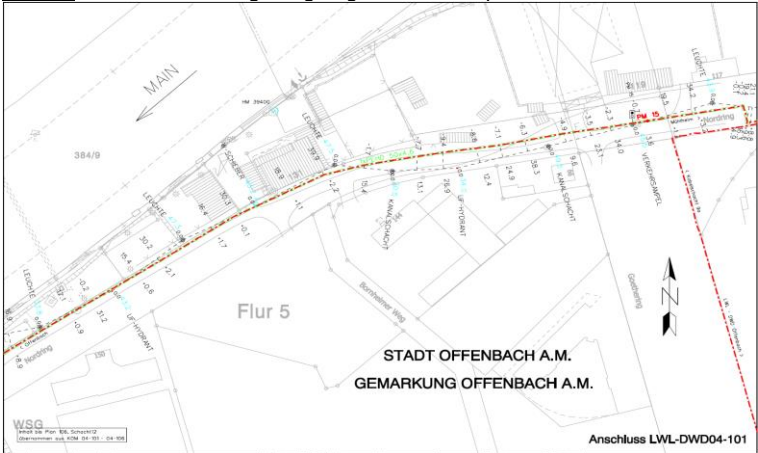
Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link Höhere Verwaltungsbehörde rp-darmstadt.hessen.de.				
		Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
091 Amprion GmbH	13.01.2025	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden weitere von der Planungsabsicht betroffene Versorgungsunternehmen am Verfahren beteiligt.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
096 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34	02.01.2025	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Ihr Schreiben vom 19.12.2024 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme. Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (Hausanschlüsse/Baustellenanschlüsse) der Telekom. (s. Anlage Lageplan). Für den Abbruch der Telekomverteiler und den benötigten Neuanschluss melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903. Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände. <u>Auszug</u> aus dem als Anlage angefügten Lageplan:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es wird festgestellt, dass die vorgetragenen Anregungen und Hinweise den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans nicht berühren, sondern dessen nachgelagerte Umsetzung. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen befinden sich im Randbereich des Bornheimer Wegs, auf der Nordseite der Kaiserleistraße sowie innerhalb der Privatgrundstücke.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung				
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang			P	T	B
								
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.								
098 Vodafone West GmbH	16.01.2025	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neu-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.					

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		verlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.				
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
099 Wasser- und Schiffsamts Aschaffenburg	10.01.2025	Die Stellungnahme von meinem Vorgänger, Herrn xxx (Name anonymisiert) vom 12.05.2021 zum B-Plan 652 an Frau xxx (Name anonymisiert) finden Sie im Anhang dieser Mail zur besseren Nachvollziehbarkeit. Sie ist auch weiterhin vollumfänglich gültig. Die Vorgaben zu den Immissionen, Einflüssen der Bundeswasserstraße, Beleuchtungsanlagen und dem Entwässerungskonzept gelten ebenfalls für den B-Plan Nr. 652B. Auszug aus dem als Anlage angefügten Bestandsplan:  Zudem habe ich noch eine Ergänzung der Stellungnahme: Nördlich des Geltungsbereichs verläuft das Lichtwellenleiterkabel der WSV,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem der Stellungnahme beigefügten Bestandsplan für das Lichtwellenleiterkabel ist zu entnehmen, dass dieses auf der Nordseite des Nordrings verlegt ist. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hiervon nicht betroffen. Die weiteren Hinweise in der Anlage betreffen die Bauausführung und werden bei entsprechenden Maßnahmen berücksichtigt.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		welches der Schleusensteuerung dient. Anbei sende ich Ihnen präventiv einen Lageplan mit dem Verlauf des Kabels und eine Kabelschutzanweisung, die zwingend zu beachten ist. Das Kabel darf in keinem Fall zerstört werden. <u>Nachrichtlich Schreiben vom 12.05.2021:</u> Vorhaben anderer öffentlicher Verwaltungen und sonstiger Dritter; Bebauungsplan Nr. 652 "Kaiserlei Nordost", Ihr Schreiben vom 04.05.2021: 1. Geltungsbereich: Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes liegt in Höhe ca. Main-km 39,18 bis ca. Main-km 39,54 auf der linken Uferseite und hat einen Abstand zur Uferlinie der Bundeswasserstraße zwischen ca. 25 m und 100 m. 2. Immissionen: Durch den derzeitigen und künftigen Verkehr auf der Bundeswasserstraße Main, auch bei Nacht, können die Schallplanungsrichtpegel (Immissionsgrenzwerte) überschritten werden. 3. Bundeswasserstraße Main: Die Auswirkung, die aus Betrieb und Unterhaltung der unmittelbar neben dem Planungsgebiet verlaufenden Bundeswasserstraße Main auf das Planungsgebiet ausgehenden Einflüsse, sind entschädigungslos zu dulden. 4. Beleuchtungsanlagen: Anlagen aller Art im Planungsgebiet dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die	Die nachrichtlich angefügte Stellungnahme vom 12.05.2021 zum Bebauungsplan Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“ wird zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan Nr. 652B betreffend wird festgestellt, dass die zugrunde liegende „Schallimmissionsprognose im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Nr. 652B „Kaiserlei Nordost, östlicher Teil“ – 3. Fortschreibung“, SGS Schütz, Goldschmidt, Schneider Ingenieurdienstleistungen im Bauwesen GmbH, Heusenstamm, 21.08.2024 den Schifffahrtsverkehr auf dem Main berücksichtigt hat. Der zu erwartende Schifffahrtslärm wurde - zur Beurteilung der gesamten Geräuscheinwirkungen aller Schallquellen aus Verkehr - in der Schallausbreitungssimulation überlagert und mit den geltenden Grenzwerten verglichen. Aufgrund der Überschreitung der Grenzwerte wurden Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen formuliert, die in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans übernommen wurden (Teil I, Nr. 13). Die Belange des Schallschutzes zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse sind demgemäß angemessen berücksichtigt worden. Zur Vermeidung einer möglichen Beeinflussung des Schiffsverkehrs durch			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Schiffsführer durch Blendungen, Spiegelungen oder anders Irre führen oder behindern. 5. Oberflächenentwässerung: Das Entwässerungskonzept führt auf Seite 20 aus, dass das überschüssige Niederschlagswasser in den Main eingeleitet werden soll. Nach ersten Berechnungen handelt es sich hier um ca. 210 l/s bei einem 5-jährigen Regenereignis. Die Ausführung der Einleitung ist mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main (WSA) abzustimmen. Für die privatrechtliche Inanspruchnahme der WSA-Fläche ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages erforderlich. <u>Anlage:</u> Kabelschutzanweisung: Anweisung zum Schutz unterirdischer Kommunikations-, Daten-, Signal- und Energiekabel der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Trassenanfrage: Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) betreibt zum Zweck ihrer Betriebsabwicklung Kommunikations-, Daten-, Signal- und Energiekabel. Sie sind Bestandteil einer öffentlichen Zwecken dienenden Verkehrsanlage und liegen in Betriebsgelände und Gebäuden der WSV sowie teilweise in Fremdgelände. Bei allen Bauarbeiten am oder im Erdbereich sind zur Vermeidung von Kabelschäden die nachstehenden Bestimmungen zu beachten. Bei Beschädigung von Kabeln wird die WSV den Schädiger oder sonst Verantwortlichen nach den vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen zum Schadenersatz heranziehen und gegebenenfalls nach den §§ 315; 316 b; 317 StGB strafrechtlich verfolgen lassen. Zur Verhütung von Kabelschäden ist folgendes zu beachten:	Lichteinwirkung dient die textliche Festsetzung in Teil I, Nr. 10.7.2, Vermeidungsmaßnahme M2, zur Außenbeleuchtung. Nach dieser Festsetzung sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten zugelassen, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen und nur den gewünschten Bereich zielgerichtet beleuchten. Die Gebäude- und Freiflächenbeleuchtung, insbesondere in Richtung der dem Main nächstgelegenen öffentlichen Grünfläche (Park), ist gemäß Festsetzung auf das erforderliche Mindestmaß bzw. die betriebliche Notwendigkeit zu beschränken. Flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, sowie Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen sind unzulässig. Außerdem gibt es mit der textlichen Festsetzung II 4 Einschränkungen hinsichtlich dem Anbringungsort, der Größe und Beleuchtungsichte zu Werbeanlagen. Die Hinweise zu 5. betreffen die Bauausführung und werden bei erforderlichen Maßnahmen zur Ableitung überschüssigen Niederschlagswassers aus dem Plangebiet (was nicht zu erwarten ist) berücksichtigt. Die Hinweise der Anlage werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen die Bauausführung und sind bei entsprechenden Baumaßnahmen in eigener Verantwortung von dem im Plangebiet betroffenen Grundstückseigentümer zu berücksichtigen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		- Das Bau ausführende Unternehmen hat sich vor Beginn der Bauarbeiten - insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern, Dornen und bei Rodungsarbeiten usw. - anhand von Kabellageplänen und Angaben der WSV über die Lage der Kabel zu informieren. Eine Planauskunft durch die WSV alleine reicht nicht aus, um den Kabelschutz zu gewährleisten. Zusätzlich muss das Bau ausführende Unternehmen vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten Kontakt mit dem Gewerk B4 (Nachrichtentechnik) im Bauhof Aschaffenburg des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Main aufnehmen, um durch Personal der WSV die Kabeltrasse vor Ort ermitteln zu lassen. Die Kennzeichnung der Kabelführung ist mit Markierungsfarbe oder durch Auspflocken zu sichern. Für die Ermittlung der Kabel vor Ort durch das Gewerk B4 des Bauhofes Aschaffenburg ist eine Vorlaufzeit von 14 Tagen einzurechnen. Das Gewerk B4 (Nachrichtentechnik) des Bauhofes Aschaffenburg ist unter der Telefonnummer 06021/ 395-0 oder -1000 zu erreichen. Weitere Auskunft erteilt: Herr xxx, Tel. 06021 / 385-xxx, Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main, Herr xxx Tel. 06021 / 385-xxx, Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main, Herr xxx, Tel.: 06021 / 395-xxx, Bauhof Aschaffenburg Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main Leiter der Nachrichtentechnik (Namen und Tel.-Durchwahlen jeweils anonymisiert). - Zum Schutz der Kabel können Trassenwarnbänder mit WSV-Kennzeichnung, Abdeckhauben, Ziegelsteine, Rohre usw. ausgelegt sein; dies darf aber nicht als Regel angenommen werden. Im Regelfall liegen Kabel 60 bis 120 cm tief, können jedoch auch flacher liegen, wenn z. B. das darüberliegende Erdreich nach der Kabelverlegung teilweise abgetragen wurde. In der Nähe von Kabel muss mit besonderer Sorgfalt gearbeitet werden. Ab ca. 10 cm Abstand über dem Kabel dürfen keine scharfen Werkzeuge verwendet werden. Bei Kabelbeschädigung kann durch hohe Spannungen auf dem Kabel Lebensgefahr für die Arbeiter bestehen. Im Falle von Lichtwellenleiterkabel kann das menschliche Auge durch den Laserstrahl bis zur Erblindung geschädigt werden. Das Abrechen von kleinen Glasfaserteilchen kann ebenfalls zu Verletzungen führen. - Bei Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Kabel ist ein solcher Abstand zu wahren und so zu arbeiten, dass die Beschädigung des				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Kabel ausgeschlossen ist, ggf. muss das Kabel durch Handschachtung freigelegt werden, damit es vom Geräteführer jederzeit eingesehen werden kann. - Jede Beschädigung oder unbeabsichtigte Freilegung von Kabel ist der zuständigen Dienststelle oder der örtlichen Bauaufsicht unverzüglich zu melden. Bis zum Eintreffen des Beauftragten der für die Kabel verantwortlichen Stelle darf in unmittelbarer Kabelnähe nicht weitergegraben werden. - Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigungen und Diebstahl zu schützen. Gegenstände (z. B. Steine, Hölzer, Werkzeuge etc.), die auf das Kabel fallen, führen zu Beschädigungen. In Baugruben dürfen Kabel nicht frei hängen, sondern sind in entsprechenden Abständen zu unterfangen oder aufzuhängen. Bei Umlegungen und Ausbiegen der Kabel sind die zulässigen Biegeradien und die Kabeltemperatur zu beachten, um Knicke und Quetschungen auszuschließen. Schutzabstände zu Fremdleitungen bei Parallelführungen oder Kreuzungen sind einzuhalten. - Freigelegte Kabel dürfen erst zugeschüttet werden, wenn sie von einer Fachkraft der WSV (bei Fremdkabel durch eine Fachkraft des jeweiligen Eigentümers) untersucht worden sind. Beim Zuschütten darf das Einfüllmaterial nicht auf die freihängenden Kabel geworfen werden. Die Kabel sind vor dem Verfüllen des Kabelgrabens auf der Grabensohle, die eben und hinreichend verdichtet sein muss, mindestens 20 cm dick einzusanden und ggf. wieder mit Abdeckhauben / Ziegelsteinen abzudecken. Nach einer Kabelüberdeckung von 30 cm ist ein gelbes Kabelwarnband der WSV einzulegen. Für das Verfüllen des Kabelgrabens gelten die „Zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau (ZTVE-StB)“ unter sinngemäßer Anpassung an die Gegebenheiten des Wasserstraßenbaues. Der ursprüngliche Zustand der Kabellage und deren Trasse ist wieder herzustellen. - Die Anwesenheit eines Beauftragten der WSV an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit der Baufirma in Bezug auf die von dieser verursachten Schäden an Kabeln der WSV. Diese Kabelschutzanweisung ist von allen Personen, die mit den Kabeln in Berührung kommen, genau zu beachten. Jede Erdarbeiten ausführende Person, Dienststelle oder				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Firma ist verpflichtet, äußerste Sorgfalt walten zu lassen, insbesondere Hilfskräfte genauestens an- und einzuweisen, um so den unverhältnismäßig großen Gefahren im Falle einer Beschädigung von unterirdischen Kabelanlagen zu begegnen.				
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
101 ZWO Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach	20.12.2024	Bitte beachten Sie unsere Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (s. Schreiben vom 27.03.2024). - Aus dem Wasserkonzept zum Bebauungsplan geht ein prognostizierter Trinkwasserbedarf von 6.300 m³/a hervor. Diese Menge stellt keine wesentliche Veränderung im beschriebenen Bereich dar und kann über das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. - Der ZWO kann die zusätzlichen Wassermengen des Plangebietes im Rahmen seiner Wasserrechte und der neu erschlossenen Wassermengen durch Vorlieferanten zur Verfügung stellen. - Außerdem hat der ZWO eine Wasserampel eingeführt. Die Wasserampel informiert über die Situation der Grundwasserressourcen und soll für den sorgsamen Umgang mit Trinkwasser sensibilisieren. Der ZWO begrüßt die Festsetzung von Wassersparmaßnahmen, Brauchwassernutzung und Versickerung im Plangebiet.	Es wird zunächst angemerkt, dass das als Anlage angefügte Schreiben der ZWO vom 27.03.2024 nicht im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erbeten wurde. Vielmehr hat das vom im Plangebiet betroffenen Projektentwickler beauftragte Planungsbüro vorab bei der ZWO angefragt, ob und inwieweit die Versorgung des Projekts, welches als Grundlage für den plangegegenständlichen Bebauungsplan dient, als gesichert angenommen werden kann. Hierauf hat die ZWO mit Schreiben vom 27.03.2024 geantwortet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird herausgestellt, dass die Versorgung mit Trinkwasser gesichert ist und der im Gutachten zum Bebauungsplan („Wasserkonzept zum Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“) prognostizierte Bedarf von insgesamt 6.300 m³ p. a. über das öffentliche Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden kann. Der Hinweis zur Wasserampel wird zur Kenntnis genommen. Zur Trinkwassereinsparung ist die Nutzung von Niederschlagswasser durch Sammeln in Zisternen und einhergehender Brauchwassernutzung sowie den in Kapitel 16.1 der Begründung bzw. auf S. 11 des Wasserkonzepts zum Bebauungsplan dargelegten Methoden der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Zuge der Projektverwirklichung vorgesehen, damit soll ein aktiver Beitrag zur Schonung von Trinkwasservorkommen geleistet werden. Eine rechtliche Verbindlichkeit für Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser ist zum einen enthalten in der geltenden Niederschlagswassersatzung der Stadt Offenbach und zum anderen in den Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags. Hierin verpflichtet sich der Projektentwickler, zur Trinkwassereinsparung im Sinne des Klimaschutzes und zur Entlastung der Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt, Regenwassernutzungsanlagen zur Nutzung von Betriebswasser (z.B. für WC-Spülung, Grünflächenbewässerung)			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<u>Nachrichtlich: Schreiben vom 27.03.2024:</u> Betreff: Stellungnahme ZWO zu Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“ der Stadt Offenbach am Main. Ihr Schreiben vom 31.01.2024: Mit diesem Schreiben nimmt der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach - ZWO - Stellung zum oben genannten Schreiben. Angrenzend an den angegebenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Leitungen der Wasserversorgung des ZWO. Die Lage der Trinkwasserbestandsleitungen sind dem beigefügten Bestandsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Grundsätzliche Hinweise: Für die detaillierte Planung der Umgestaltung der Straßenoberflächen und des Straßenuntergrundes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sind im Bezug der dort vorhandenen Trinkwasserleitungen grundsätzlich die Forderungen der jeweils gültigen Technischen Regeln des DVGW - Regelwerks und die Trinkwassersatzung für das Versorgungsgebiet der Stadt Offenbach am Main zu beachten und zugrunde zu legen. Insbesondere ist zu beachten: Bei Einsatz von Bohrpfählen oder Spundwänden ist der lichte und lotrechte parallele Abstand bis zur Wasserleitung mit mindestens 4 m einzuhalten. Zusätzlich fordert der ZWO, um eine Beschädigung der Leitung durch mögliche Erschütterungen durch Eindrehen oder Einschlagen	zu realisieren. Er verpflichtet sich ferner vertraglich, beim Bau und Betrieb des Projekts Wassersparmaßnahmen mit hoher Priorität zu berücksichtigen und umzusetzen sowie erforderliche Rückhaltevolumina ausreichend dimensioniert vorzuhalten, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst vollständig sammeln zu können. Allenfalls zur Notentlastung ist die Ableitung in den Main vorgesehen, sofern das übrige Niederschlagswasser aus dem Überlauf der Vorhaltevolumina nicht auch für die Bewässerung des öffentlichen Parks verwendet werden kann. Dazu ist vom Projektentwickler zu prüfen, ob, in welcher Menge und zu welchem Zeitpunkt eine Bewässerung des Parks am Nordkap durch die Nutzung von Niederschlagswasser vom Entwicklungsgrundstück möglich ist. Damit werden sehr umfangreiche Maßnahmen verfolgt, das gesamte Niederschlagswasser im Gebiet zu verwenden, um somit das machbare Höchstmaß an Trinkwassereinsparung zu erreichen. Es wird festgestellt, dass der Bestand der Trinkwasserleitungen (vgl. Anlage) innerhalb öffentlicher Straßen- und Wegeflächen verläuft, einerseits am nördlichen Wegrand des Nordrings und zum anderen an der nördlichen Parzellengrenze der Kaiserleistraße. Von der privaten Baumaßnahme im Plangeltungsbereich sind die vorhandenen Leitungen nicht betroffen. Eine Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich. Die weiteren Hinweise betreffen die Bauausführung und sind bei entsprechenden Maßnahmen vom Verursacher zu berücksichtigen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		der Elemente Bohrpfähle / Spundwände auszuschließen, ein Baugrundgutachten, welches die Ausstrahlung der Erschütterungslinie im Erdreich darstellt und dokumentiert, dass eine Beschädigung der Trinkwasserleitung ausgeschlossen ist. Bäume und Bauten: Für den gesamten Bebauungsplan gilt: Der lichte Abstand von bestehenden Trinkwasserleitungen zu Bauten, Fundamenten oder Bäumen ist so groß zu wählen, dass eine Schutzstreifenbreite nach DVGW-Regelwerk W 400-1 gewährleistet ist. Die Trinkwasserleitung liegt hierbei mittig im Schutzstreifen. Bei geringerem Abstand sind besondere Maßnahmen erforderlich. Diese sind mit dem ZWO vor Baubeginn abzustimmen. Der lichte und lotrechte parallele Abstand von Einbauten mit Fundament (z. B. Hochbord des Gehweges) muss mindestens 0,40 m von der Wasserleitung zum Fundament betragen. Sollten aufgrund von geplanten Baumstandorten bestehende Netzleitungsverlegungen notwendig sein, sind diese auf Kosten des Verursachers in die Straßenverkehrsflächen zu legen bzw. anzubinden. Abstände zu Leitungen im Baubereich befindlichen Trinkwasserversorgungsanlagen: Bei hinzukommenden Leitungs-, Kanal- und Kabeltrassen oder sonstigen Bauwerken sollten folgende Abstände eingehalten werden: bei Parallelverlauf der hinzukommenden Anlage: 1,0 m; bei Kreuzung allgemein: 0,50 m. Bei Engpässen sind die Abstände gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400 und der DIN 19630 nicht zu unterschreiten. Es sind dann in Abstimmung mit dem ZWO ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz der Versorgungseinrichtung zu treffen. Sollte die genaue Lage der Leitungstrassen auf Grund fehlender Maßangaben in den übergebenen Plänen nicht einwandfrei vor Ort feststellbar sein, sind unter Aufsicht des ZWO Suchschachtungen per Hand zu graben. Die Kosten hierfür sind ebenso, wie für notwendige Leitungssicherungen und Umlegungen vom Bauherrn zu übernehmen. Löschwasserversorgung: Für den Brandschutz ist der Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan der Stadt Offenbach zu berücksichtigen.	Der Hinweis auf Berücksichtigung des Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung ist, wie im			

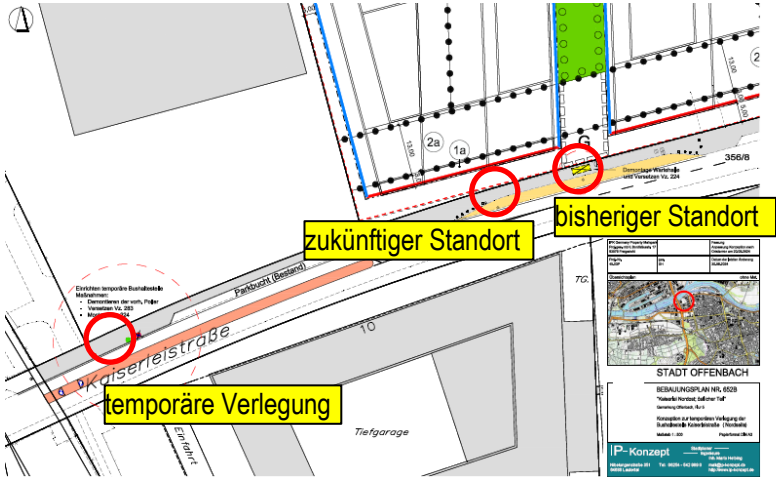
Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Versorgungssicherheit: Aus dem Wasserkonzept zum Bebauungsplan geht ein prognostizierter Trinkwasserbedarf von 6.300 m³ hervor. Diese Menge stellt keine wesentliche Veränderung im beschriebenen Bereich dar und kann über das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus gehende Mengen können durch den ZWO nicht garantiert werden. Die Gesamtbilanz der möglichen entnehmbaren Wassermengen im Leitungsnetz der Stadt Offenbach hängt ganz wesentlich vom jahreszeitlich bedingten Gesamtbedarf aller am Leitungsnetz angeschlossenen Verbraucher ab. Der ZWO begrüßt ausdrücklich die beschriebenen Wassersparmaßnahmen und das Regenwasserkonzept. Eine Zusicherung, dass Wassersparmaßnahmen bei Bau und Betrieb der Gebäude umgesetzt werden, soll, wie beschrieben, im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan festgeschrieben werden. Der Wasserbedarf, der den menschlichen Gebrauch im engeren Sinne übersteigt (z.B. Grünflächenbewässerung) kann nicht durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gedeckt werden. Auszug aus dem als Anlage angefügten Lageplan (Anlage 1)	Wasserkonzept zum Bebauungsplan vom 13.11.2024 angegeben, durch Bereitstellung der erforderliche Löschwassermenge von 96 m³ in zwei Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gesichert. Ein über den Grundbedarf hinausgehender Trink- oder Löschwasserbedarf ist aufgrund der Berechnungen in der Wasserbedarfsanalyse nicht anzunehmen. Der Hinweis zur gesicherten Versorgung mit Trinkwasser wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung				
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang			P	T	B
								
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.								

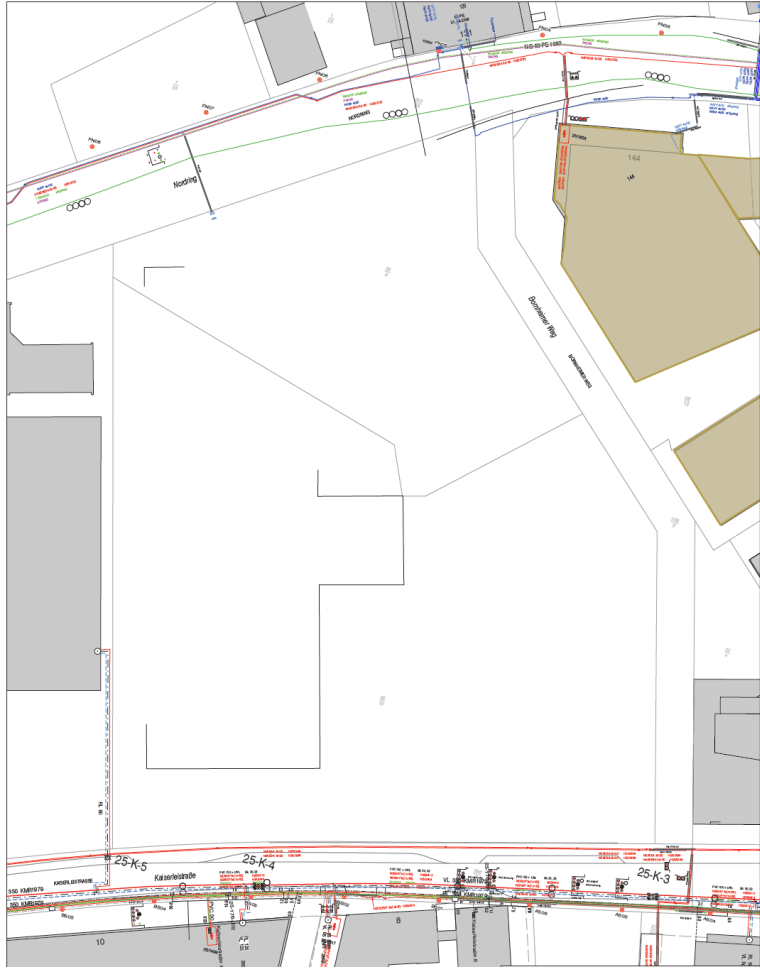
Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
106 Stadtwerke Offenbach NiO Nahverkehr in Offen- bach GmbH	07.01.2025	Gemäß Planzeichnung befahren wir mit unseren Buslinien den Goethering und die Kaiserleistraße entlang der Grenzen des oben genannten B-Planes. Hierbei bitten wir Sie zu berücksichtigen, dass die Bushaltestellen, auch während den Baumaßnahmen, in beide Richtungen anfahrbar bleiben müssen. Wie am 20.08.2024 mit Herrn xxx (Name anonymisiert, Vertreter des vom Projektentwickler beauftragten Planungsbüros IP-Konzept) und Herrn xxx (Vertreter der Stadt Offenbach, Amt für Planen und Bauen) vor Ort bereits besprochen wurde, soll hierfür eine Bedarfshalte-stelle eingerichtet werden. Die aktuelle Bushaltestelle Offenbach Kaiserlei-straße soll abgebaut und westlich des jetzigen Standorts wieder neu aufgebaut werden. Hierbei bitten wir bzgl. der Borde auf die gestufte Variante (22cm/16cm) zu achten. Ansonsten sind bzgl. des Bauvorhabens keine weiteren Anmerkungen unsererseits vorhanden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis des in Rede gebrachten Ortstermins zwischen Vertretern der NiO, der Stadt Offenbach und des Planungsbüros konnte Einigung über eine temporäre Verlegung der Bushaltestelle während der Bauzeit erzielt werden (in untenstehender Abbildung mit „temporäre Verlegung“ bezeichnet). Nach Abschluss der Baumaßnahme erfolgt dann eine Rückverlegung der temporären Bushaltestelle an die in untenstehender Abbildung mit „zukünftiger Standort“ bezeichnete Stelle, da sich der bisherige Standort genau in Verlängerung der geplanten Grünfuge als fußläufige und städtebauliche Verbindung zwischen der Kaiserleistraße und dem geplanten öffentlichen Park befinden würde. 			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
109 ENO – Energienetze Of- fenbach GmbH	06.02.2025	Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 19.12.2024 möchten wir Sie darauf hinweisen, dass sich Versorgungsleitungen unserer Gesellschaft in dem geplanten Baubereich befinden, diese sind im Bestandsplan gekennzeichnet (siehe Anhang). Um die Versorgungssicherheit und die technischen Anforderungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zu prüfen, benötigen wir eine Leistungsbilanz. Diese sollte unter anderem die geplanten Wärmepumpen und die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem der Stellungnahme beigefügten Bestandsplan ist zu entnehmen, dass die in Rede stehenden Versorgungsleitungen auf der Nordseite des Nordrings sowie der Kaiserleistraße verlegt sind. Es wird daher festgestellt, dass die vorgetragenen Anregungen und Hinweise den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans nicht berühren, sondern dessen nachgelagerte Umsetzung. Die vorgetragenen Hinweise betreffen			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		geplante Nutzung von E-Mobilität umfassen. Erst dann haben wir alle notwendigen Informationen, um eine verbindliche Aussage zu erteilen, welche Netzausbaumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebietes erforderlich sind. Falls für die Bebauung Umlegungen unserer Trassen notwendig sind, sind wir mindestens 8 Monate vor Baubeginn zu Informieren. Hinzuweisen ist zudem, dass vor Durchführung der geplanten Tiefbaumaßnahmen eine aktuelle Planauskunft direkt bei der ENO einzuholen ist. Sollten während der Baumaßnahme Versorgungsleitungen beschädigt werden, sind diese unverzüglich unter der Einstörungsnummer 0800/8060-3030 zu melden. <u>Auszug</u> aus dem als Anlage angefügten Lageplan	die Bauausführung und die konkrete Vorhabenplanung hinsichtlich des künftigen Versorgungsbedarfs. Etwaige Baumaßnahmen, z. B. zur Erweiterung des Versorgungsnetzes, sind vom privaten Projektentwickler als Verursacher zu verantworten.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung				
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang			P	T	B
								
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
110 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West, Außenst. Wiesbaden	08.01.2025	Zur o.g. Bauleitplanung geben wir folgende I Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: I. 1) Anbauverbot/Anbaubeschränkung (§ 9 FStrG): Die 40 m-Anbauverbotszone sowie die 100 m-Anbaubeschränkungszone an der Bundesautobahn 661 sind entsprechend bezeichnet in der Planzeichnung mit Legende darzustellen. Allgemeine Hinweise: - Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Dies betrifft jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sowie auch Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Anbauverbotszone. Einer möglichen Unterschreitung der 40- Meter-Grenze wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschal nicht zugestimmt. - Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. In diesem Zusammenhang sollte der als Ausgleichsfläche vorgesehene Bereich die gesamte 40 m - Anbauverbotszone umfassen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird zunächst festgestellt, dass der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 652B vollumfänglich außerhalb der 40 m – Anbauverbotszone der BAB 661 liegt. Ausweislich der Planzeichnung berührt die 100 m – Anbaubeschränkungszone der BAB 661 den räumlichen Geltungsbereich im äußersten Südwesten, nördlich der Kaiserleistraße. Der betroffene Bereich ist in der Planzeichnung durch ein Planzeichen gekennzeichnet mit der Erklärung „100 m – Baubeschränkungszone BAB 661 zur Herstellung des Einvernehmens mit der Straßenbaubehörde bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen“. Es wird festgestellt, dass der räumliche Geltungsbereich außerhalb der 40 m-Anbauverbotszone liegt. Für geplante Bauvorhaben innerhalb der 100 m-Anbaubeschränkungszone wird zur Kenntnis genommen, dass diese (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen- Bundesamtes bedürfen. Da dieser Hinweis jedoch die spätere bauliche Umsetzung des Projekts betrifft, ist die Zustimmung/Genehmigung im Rahmen des Baugesuchs von der betroffenen Bauherrschaft eigenverantwortlich einzuholen. Zusätzlich zur zeichnerischen Kennzeichnung des betroffenen Bereichs wurden die Hinweise der Textlichen Festsetzungen um einen weiteren Punkt 14 „Baubeschränkungszone“, wie folgt, ergänzt: Innerhalb der im Planteil zum Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichneten 100 m–Anbaubeschränkungszone zur Autobahn 661 bedarf im Sinne des § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz die Errichtung, erhebliche Änderung oder Nutzungsänderung von Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) sowie Werbeanlagen der Zustimmung / Genehmigung des Fernstraßen - Bundesamtes. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Auf			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. - Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist klar zu regeln, dass hier keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 FStrG zuwiderlaufen, dies betrifft ebenso Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Günstigerweise sollten diese Flächen grün hinterlegt werden, um sie eindeutiger als reine Grünflächen zu kennzeichnen. - Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. doch unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall. II Fachliche Stellungnahme II a) Beabsichtigte eigene Planungen Gemäß Bundesverkehrswegeplan ist für die BAB 661 ein Ausbau auf Erweiterung auf 6 Fahrstreifen „Weiterer Bedarf“ vorgesehen. Eine konkrete Planung für das Ausbauprojekt liegt derzeit noch nicht vor: https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A661-G30-HE-T2-HE/A661-G30-HE-T2-HE.html	§ 33 StVO wird verwiesen. Hinsichtlich der Werbeanlagen sind die bereits bestehenden textlichen Festsetzungen in Teil II, Nr. 4 (insbesondere Festsetzung Nr. 4.6 hinsichtlich beleuchteter Werbeanlagen) ausreichend, um eine negative Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB 661 zu vermeiden. Es wird festgestellt, dass der räumliche Geltungsbereich außerhalb der 40 m-Anbauverbotszone liegt. In § 11 Abs. 2 FStrG ist geregelt, dass die genannten Anlagen nicht errichtet werden dürfen, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Es wird hierbei nicht explizit auf die 100 m-Anbaubeschränkungszone abgestellt. Mit Blick auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Teil II, Nr. 2 zur Gestaltung von Einfriedungen ist festzustellen, dass solche zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen unzulässig sind und im Übrigen ausschließlich als lebende Hecken sowie Strauchpflanzungen oder mindestens einseitig begrünte, offene Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig sind. Mit Blick auf die dem Geltungsbereich deutlich überhöhte topografische Lage der BAB 661 ist hinreichend zutreffend zu unterstellen, dass von den zulässigen Einfriedungen keinerlei negative Beeinträchtigungen auf die Verkehrssicherheit im Bereich der BAB 661 ausgehen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		II b) Sonstige fachliche Stellungnahme Die Ausweisung der Flächen erfolgt unter Berücksichtigung der von der BAB 661 ausgehenden Emissionen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der BAB 661 keine Ansprüche auf die Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Flächen geltend gemacht werden können.	Dem Bebauungsplan Nr. 652B wurde eine schallgutachterliche Bewertung beige stellt „Schallimmissionsprognose im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Nr. 652B „Kaiserlei Nordost, östlicher Teil“ - 3. Fortschreibung“, SGS Schütz, Goldschmidt, Schneider Ingenieurdienstleistungen im Bauwesen GmbH, Heusenstamm, 21.08.2024“. Hierin wurde neben dem Schifffahrtsverkehr auf dem Main auch der Straßenverkehr in den anliegenden klassifizierten und Stadtstraße, auch der BAB 661, berücksichtigt. Der zu erwartende Schifffahrtslärm wurde im Gutachten mit dem Straßenverkehrslärm - zur Beurteilung der gesamten Geräuscheinwirkungen aller Schallquellen aus Verkehr - in der Schallausbreitungssimulation überlagert und mit den geltenden Grenzwerten verglichen. Aufgrund der Überschreitung der Grenzwerte wurden geeignete Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen formuliert, die in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans übernommen wurden (Teil I, Nr. 13). Die Belange des Schallschutzes zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse sind demgemäß angemessen berücksichtigt worden. Die rechtlichen Grundlagen in Bezug auf den Straßenbaulastträger der BAB 661 sind bekannt.			
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
112 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	10.01.2025	Unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 19.12.2024 übersende ich Ihnen meine heutige Mail an das RP Darmstadt vorab zur Kenntnisnahme. Das RP wird Ihnen gegenüber eine koordinierte Stellungnahme abgeben. Langen, 10.01.2025 – Stellungnahme: Sie haben mich über die vorliegende Planung informiert und mir die Gelegenheit zur fachlichen Stellungnahme eingeräumt. Dafür danke ich Ihnen sehr herzlich. Die übermittelten Planungsdaten wurden in die Webtool-Anwendung meiner Behörde übertragen und sind Grundlage dieser Stellungnahme. Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich meiner Behörde als Trägerin öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Anlagenschutzbereich der Flugsicherungseinrichtungen Götzenhain-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung			
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang		P	T	B
		Radar belegen ist. Aufgrund der Höhe und Entfernung der geplanten Maßnahmen sind jedoch keine Störungen zu erwarten. Daher bestehen gegen die vorgelegte Planung aus meiner Sicht keine Bedenken. Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1b, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und –schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (Januar 2025). Allgemeine Hinweise: Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1b, Satz 2 LuftVG meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht. Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation, welche die Flugsicherungseinrichtung betreibt und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Aufgrund von Vorbebauung, betrieblicher Erfordernisse oder einem neuen Stand der Technik kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von diesen Empfehlungen abweichen.					
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.					

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 13 Deutscher Wetterdienst, Abt. Finanzen und Service, Verwaltungsbereich Süd
- 29 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Hauptverwaltung Darmstadt
- 34 IHK, Industrie- und Handelskammer Frankfurt
- 45 Landessportbund Hessen e.V.
- 84 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, N1-PM Projekt- und Medienkoordination
- 90 RMV - Rhein-Main Verkehrsverbund
- 100 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
- 103 TenneT TSO GmbH

Stellungnahme vom 08.01.2025
Stellungnahme vom 07.02.2025
Stellungnahme vom 10.02.2025
Stellungnahme vom 27.01.2025
Stellungnahme vom 15.01.2025
Stellungnahme vom 06.02.2025
Stellungnahme vom 23.12.2024
Stellungnahme vom 19.12.2024

Ohne Rücklauf:

- 3 Agentur für Arbeit Offenbach
- 4 Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dezernat Bau- und Kunstwesen
- 5 Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., z.Hd. Dr. Jörg Weise

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

- 6 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, LV Hessen e.V.
- 7 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
- 11 Wanderverband Hessen e.V.
- 12 Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
- 14 Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband und Ortsvereinigung
- 16 ESO - Eigenbetrieb Stadt Offenbach a.M.
- 17 Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
- 18 EVO - Energieversorgung Offenbach AG
- 19 Ev. Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung Darmstadt
- 20 Evangelische Kirche in Frankfurt und Offenbach
- 21 Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde, Baptisten-Gemeinde
- 22 Evangelisch-Methodistische Kirche
- 23 Finanzamt Offenbach-Stadt
- 24 Fraport AG, Abt. APF
- 25 Freireligiöse Gemeinde Offenbach
- 27 Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten
- 28 Die Heilsarmee
- 30 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Arbeitskreise Stadt und Kreis Offenbach - Klaus Fiedler
- 31 Hessischer Rundfunk
- 33 HessenForst, Forstamt Langen
- 35 IHK Industrie- und Handelskammer Offenbach
- 36 Jüdische Gemeinde Offenbach
- 37 Pfarrei St. Franziskus Offenbach
- 38 Alt-Katholisches Pfarramt
- 39 Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage, Physical Facilities
- 41 Kreishandwerkerschaft, Stadt und Kreis Offenbach
- 42 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- 44 Landesjagdverband Hessen e.V.
- 82 NABU Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen E.V.
- 83 Neuapostolische Kirche Hessen / Rheinland-Pfalz / Saarland
- 85 OVB - Offenbacher Verkehrsbetriebe
- 92 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Hessen e.V.
- 93 Staatliches Schulamt für die Stadt Offenbach am Main
- 94 TÜH - Staatliche Technische Überwachung Hessen
- 95 SOH - Stadtwerke Offenbach Holding, Herrn Geschäftsführer Walther
- 97 Verband Hessischer Fischer e.V.
- 111 Fernstraßen-Bundesamt

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

NACHBARGEMEINDEN

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise		Abwägung / Umgang		P T B

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 46 Magistrat der Stadt Dreieich
- 51 Magistrat der Stadt Neu-Isenburg,
- 52 Magistrat der Stadt Obertshausen

Stellungnahme vom 17.02.2025
Stellungnahme vom 19.12.2024
Stellungnahme vom 28.01.2025

Ohne Rücklauf:

- 47 Magistrat der Stadt Frankfurt, Dez. IV/ Stadtplanungsamt
- 48 Magistrat der Stadt Heusenstamm
- 49 Magistrat der Stadt Maintal
- 50 Magistrat der Stadt Mühlheim

STÄDTISCHE ÄMTER

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise		Abwägung / Umgang	P	T B
055 Magistrat der Stadt Offenbach, Feuerwehr I/37	09.01.2025	Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die folgenden Punkte berücksichtigt werden: 1. Allgemeines: Die Errichtung und Aufstellung von baulichen Anlagen bedürfen der Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde Offenbach am Main. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Feuerwehr Offenbach nur noch in Teilbereichen (Gebäudeklasse 5, Sonderbauten, Abweichungen) als fachkundige Stelle mit eingebunden. Hierbei berücksichtigen wir die brandschutztechnischen Anforderungen an Grundstücke, mit den darauf zu errichtenden baulichen Anlagen. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen können wir keine verbindlichen detaillierten Auskünfte über z.B. Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie des Löschwasserbedarfs geben. 2. Zugänge, Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr: Grundsätzlich ist jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen so zu bauen, dass Personen in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen vom Freien aus gerettet werden können. Der erste Rettungsweg wird baulich sichergestellt. Der zweite Rettungsweg wird entweder baulich oder durch ein Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt. Rettungsgeräte der Feuerwehr sind die vierteiligen Steckleitern, für Gebäude mit einer Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster von bis zu 8 m über der Geländeoberfläche und die Drehleiter (Hubrettungsfahrzeug) für höhere Gebäude. Damit Rettungs- und Löschgeräte sowie Hubrettungsfahrzeuge, Löschfahrzeuge sicher eingesetzt werden, müssen die erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen. Diese Flächen sind Feuerwehrzugänge, -zufahrten, -aufstellflächen, und -bewegungsflächen. Um eine vierteilige Steckleiter als Rettungsgerät in Stellung bringen zu können, ist ein geradliniger ebenerdiger Zu- oder Durchgang von mindestens 1,25 m Breite mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m erforderlich. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilbereichen von mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, können Zu- und Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen verlangt werden. Diese werden immer erforderlich zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es kann zutreffend davon ausgegangen werden, dass das plangegegenständliche Projekt als Sonderbau zu beurteilen ist, so dass die Feuerwehr im Rahmen des laufenden Baugenehmigungsverfahrens eingebunden wird. Die objektbezogenen Nachweise werden im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens erbracht, nicht bereits auf der Ebene des Bebauungsplans.		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		der Geländeoberfläche liegt. Zudem sind Aufstell- und Bewegungsflächen erforderlich. Die grundlegenden Anforderungen sind der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu entnehmen. 3. Löschwasserversorgung: Die Gemeinde hat zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und in der Allgemeinen Hilfe für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen. Für den Entwurf des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von mindestens 1600 Liter Löschwasser pro Minute über einen Zeitraum von 2 h angemessen. Weitere detaillierte Anforderungen sind im DVGW-Regelwerk: Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beschrieben. Die Lage und Abstände der Hydranten sind im DVGW-Regelwerk: Technische Regeln Arbeitsblatt W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten -Merkblatt-“ beschrieben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass in den textlichen Festsetzungen in Abschnitt IV Nr. 10 bereits ein Hinweis zu Löschwasser vorhanden ist, so dass die Belange dahingehend berücksichtigt sind.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
055 Magistrat der Stadt Ofenbach, Bauaufsichtsamt IV/63	07.02.2025	Übergeordnet ist festzustellen, dass dringend noch einmal ein Blick zu werfen ist auf den Nutzungskatalog und die Festsetzungen zu den notwendigen Einstell- und Abstellplätzen. Insbesondere zu letzterem Punkt bestand keine Gelegenheit für eine abschließende Stellungnahme, da sie in der Kürze der Zeit nicht möglich war. Es verwundert sehr, dass mit dem Entwurf in das ausgeklügelte System der Stellplatzsatzung eingegriffen wird, ohne dass im Vorfeld ein fachlicher Austausch mit Amt 63 stattfindet. Dies wurde ggf. unterschätzt. Der Eingriff ist jedenfalls noch anzupassen, damit die Systematik der Satzung erhalten bleibt und die damit verfolgten Schutzziele nicht verfehlt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der Festsetzung eines abweichenden Stellplatzschlüssels in Teil I Nr. 5.4 der textlichen Festsetzungen wird die Stellplatzsatzung im Bebauungsplan angenommen, die zu dem Zeitpunkt rechtswirksam war, als das dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebauliche Entwicklungskonzept „Rahmenplan Nordkap“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Der gegenständliche Bebauungsplan ist in diesem Sinne die Ausgestaltung des Rahmenplans auf den damaligen Planungsgrundlagen. Über diese Vorgehensweise erfolgte vorab, am 25.07.2024, unter Teilnahme der städtischen Ämter 60 und 63 sowie dem Projektentwickler und dessen Beauftragte ein Erörterungstermin, in dem der Umgang mit dem abweichenden Stellplatzschlüssel im Bebauungsplan auf Grundlage der zuvor geltenden Satzung besprochen und letztlich Konsens erzielt werden konnte mit besonderem Augenmerk darauf, die Systematik und die Schutzziele der „neuen“ Satzung nicht zu beeinträchtigen. Die handwerkliche Umsetzung erfolgte dann im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs. Neben den konkretisierenden Festsetzungen im Bebauungsplan gilt im Übrigen die „neue“ Stellplatzsatzung für diejenigen Inhalte, die der Bebauungsplan nicht näher beschreibt.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Hier nun noch einige detailliertere Punkte, um deren Berücksichtigung wir bitten; die Rückmeldung zu den Stellplätzen und Abstellplätzen ist ausdrücklich nicht abschließend, hierzu benötigen wir mehr Zeit und gerne auch einen gemeinsamen Austausch: - Im BP-Entwurf ist unter I 5.4 klarzustellen, dass außerhalb der im BP gesonderten geregelten Stellplatzschlüssel die jeweils gültige Stellplatzsatzung im Übrigen anwendbar ist. - Grundsätzlich muss in der gesamten Tabelle der Begriff „Nutzfläche“ durch den Begriff „Nutzungsfläche“ ersetzt werden. - Umgang Praxisräume ? - Die Beschreibung „Verkaufsstätten unterhalb der Großflächigkeit ist zu ergänzen in „Verkaufsstätten unterhalb der Großflächigkeit (einschließlich Kioske, Imbissstände; ohne Wettannahme und sonstigen Glücksspielangeboten)“. - Die Beschreibung „Theater, Konzerthäuser, Varietés Lichtspieltheater, Multiplexkinos, Vortragssäle“ ist zu ergänzen in „Theater, Konzerthäuser, Varietés, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater, Multiplexkinos, Vortragssäle, Bürgerhäuser, Vereinshäuser etc.“. - Die Beschreibung „1 EP je 80 m² Sport-/ Erholungsfläche, mind. 3 EP“ ist zu ergänzen in „1 EP je 80 m² Sport-/ Spiel-/ Erholungsfläche, mind. 3 EP“. - Bei der Beschreibung „Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafe, Bistro, Imbissstuben, Internetcafe, Musikbar, sonstige Lokale...“ sind Internetcafe und Musikbar zu streichen. - Die Bezeichnung „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Hotels“ ist zu unkonkret.	Der Anregung wird gefolgt und die textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst in Teil I Nr. 5.4 wie folgt (angepasster Textteil fett hervorgehoben): 5.4 <i>Abweichend von der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main wird folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt; im Übrigen ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main anzuwenden:</i> Der Anregung auf redaktionelle Berichtigung der Begriffsverwendung wird gefolgt. Praxisräume sind in der Tabelle der Festsetzung I 5.4 in der ersten Tabellenspalte explizit aufgeführt, ein ergänzender Regelungsbedarf ist daher nicht zu erkennen. Den Anregungen zur redaktionellen Änderung bzw. Klarstellung der Nutzungskategorien im Sinne der Begrifflichkeiten der aktuell gültigen Stellplatzsatzung wird gefolgt. Aus Gründen der besseren Nachvollziehbarkeit wurden die Gliederung und Begrifflichkeiten der aktuell gültigen Stellplatzsatzung übernommen und mit den Berechnungsgrößen aus der vorherigen Stellplatzsatzung kombiniert.		X	
					X	
					X	

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		- Die textlichen Festsetzungen zum Stellplatzschlüssel unter Punkt I 5.4 sind im Bereich Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unklar. Hierfür wird nur angegeben „keine zusätzlichen Anforderungen“. Es gibt jedoch keinen Schlüssel für Wohnungen und es ist unklar inwieweit die Fläche der Wohnung dann in den Gewerbebereich eingerechnet wird. Das Beste ist, auch um das System der Stellplatzsatzung (das beim Thema Wohnen ebenfalls extra ausgeklügelt wurde) nicht zu gefährden, die Sonderregelung für Betriebswohnungen aus dem Entwurf zu löschen	Der Anregung wird gefolgt. Im Sinne der Regelung in § 2 Abs. 4 der vorherigen sowie auch der aktuell gültigen Stellplatzsatzung ist bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen für die Bemessung des Stellplatzbedarfs einzig die Hauptnutzung maßgeblich, wenn - wie dies bei untergeordnetem, betriebszugehörigem Wohnen zutrifft - die eine (Wohn-)Nutzung gegenüber der übrigen Nutzung deutlich in den Hintergrund tritt und diese in nicht nennenswertem Umfang ergänzt. Die Zeile für „Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ in der Tabelle unter I 5.4 der textlichen Festsetzungen entfällt.		X	
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
066 Magistrat der Stadt Ofenbach, Amt für Umwelt und Klima IV/33	28.01.2025	Untere Naturschutzbehörde: Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken. Die Überplanung der im Südteil größtenteils versiegelten und im Nordteil bodenbelasteten Fläche soll zu einer ökologischen und erholungsbezogenen Aufwertung führen, da die Belange von Natur und Landschaft bei der Entwicklung des Gewerbebestands bzw. der Parkfläche umfangreich beachtet werden. Seit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 652 B fanden mehrere Beteiligungs- und Abstimmungsschritte unter Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde statt. Die Anregungen und Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden dabei in weiten Teilen aufgenommen. Weitere Hinweise und Empfehlungen ergeben sich wie folgt: Textliche Festsetzungen (Stand: 13.11.2024): Textliche Festsetzungen I 10.1.1 und 10.1.2 in Verbindung mit II 3.1 Die Anforderungen bei Gehölzneupflanzungen und Neuanlage von Wiesenflächen anteilig gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden werden begrüßt. Damit wird der Erhalt und die Förderung der heimischen Biodiversität und der damit zusammenhängenden spezifischen Ökosystemleistungen unterstützt. Wir empfehlen erneut die Festsetzung zu ergänzen, dass nur zertifiziertes Pflanz- und Saatgut zum Einsatz kommen darf.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen um den gewünschten Zusatz, dass nur zertifiziertes Pflanz- und Saatgut zum Einsatz kommen darf, erfolgt nicht, da hierfür keine geeignete Ermächtigungsgrundlage im Festsetzungskatalog der § 9 Abs. 1 BauGB zur Verfügung steht. Die Begründung wird in Kapitel I 19.10 dahingehend ergänzt, dass nur zertifiziertes Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist.			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Textliche Festsetzung I 10.2 Da es keine Bestandsgehölze zur Erhaltung gibt, kann sich diese Festsetzung nur auf Neuanpflanzungen beziehen. Bitte dies hier präzise benennen. Die in der Anfangsphase der Planung noch zur Erhaltung dargestellten Einzelbäume im Gehölzschutzstreifen Mainufer bzw. am Nordring sind nach unserer Kenntnis mittlerweile wieder entfallen, um die dort anstehende Bodensanierung nicht zu behindern. D.h. nicht, dass ggf. nicht doch Einzelbäume erhalten werden können, wenn die Sanierung dies ermöglicht.	Im Plangebiet sind Bestandsgehölze im Bereich des Bornheimer Wegs vorhanden. Die noch bestehenden Einzelbäume und Gehölze auf dem Nordring sind in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bereits als „gerodet“ enthalten, da der Boden in diesem Bereich aufgrund der Altlast für die Umsetzung einer öffentlichen Grünfläche ausgetauscht werden muss.			
		Textliche Festsetzung I 10.7 Maßnahmen zum Artenschutz Die Maßnahmen M1 (Minimierung Vogelschlag), M2 (Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung) und M3 (Nisthilfen an Neubauten) werden begrüßt. Sie tragen den neuen Regelungen des Hess. Naturschutzrechtes (2024) Rechnung und entsprechen dem aktuellen Stand der Technik gemäß Fachliteratur.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
		Textliche Festsetzung I 14 zu Ausgleichsmaßnahmen Das Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde geprüft und als korrekt bewertet. Der genannte Ausgleichsbedarf von 382.479 BWP wird anteilig im Geltungsbereich des BPlans 652B umgesetzt. Das darüber hinaus bestehende Defizit von 82.302 Biotopwertpunkten wird auf einer externen Kompensationsfläche auf der Ökokontomaßnahme „Auengewässer Weidenplacken“ umgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass diese Fläche nicht im Geltungsbereich eines eigenen BPlanes liegt, insofern könnte die Formulierung missverständlich sein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung auf eine redaktionelle Klarstellung der Festsetzung I 14. wird gefolgt (angepasster Textteil <i>fett</i> hervorgehoben): 14. <i>Der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten Gewerbegebietsfläche und sonstigen festgesetzten Flächen mit einem Ausgleichsbedarf von 382.479 Biotopwertpunkten wird ein entsprechender Anteil in Höhe von 82.302 Biotopwertpunkten an der Ausgleichsmaßnahme „Auengewässer Weidenplacken“ auf den städtischen Flächen in der Gemarkung Bürgel, Flur 2, bestehend aus den Flurstücken Nr. 1/1 und Nr. 1/5 zugeordnet. 82.302 Biotopwertpunkte der Maßnahme sind dem Geltungsbereich des plangegenständlichen Bebauungsplans Nr. 652B zugeordnet.</i>		X	
		Textliche Festsetzung II 4.6 zu Werbeanlagen i.V.m. I 10.7.2 M2 zu Außenbeleuchtung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Die Festsetzungen zu ausschließlich insektenschonender unvermeidbarer Beleuchtungsanlagen mit Angabe von Grenzwerten zur Lichtfarbe, Upward-Light-Ratio und Candela/m² werden begrüßt. Sie tragen den neuen Regelungen des Hess. Naturschutzrechtes (2024) Rechnung und entsprechen dem aktuellen Stand der Technik gemäß Fachliteratur.				
		Textliche Festsetzung IV 11 Artenschutzhinweis H1: Nisthilfen i.V.m. I.10.7 M3 Die Nennung von nur insektenfressenden Vogelarten ist nicht plausibel; es gibt zahlreiche Vegetarier und Mischköstler unter den heimischen Vogelarten; wir empfehlen stattdessen allgemein heimische Vogelarten zu benennen; Der Satz: „An Fassadenoberkanten können einzelne Kästen für Mauersegler und/oder zusätzlich eine bündige Reihe von Fledermauskästen bereitgestellt werden.“ ist aus unserer Sicht obsolet. Die Anbringung von Mauerseglerquartieren ist bereits in M3 verbindlich geregelt, die Empfehlung von Fledermausquartiere ist in Satz 4 unter H1 ausreichend erwähnt.	Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis Nr. 11 wird, wie folgt, redaktionell angepasst (angepasster Textteil fett hervorgehoben, der zu streichende Textteil ist durchgestrichen): <i>11 Artenschutzfachliche Hinweise</i> <i>H1: Nisthilfen</i> <i>Im Plangebiet können Nisthilfen für die Ansiedlung heimischer Vogelarten angebracht werden. Geeignet sind Höhlen- sowie Nischenbrüterkästen. An Fassadenoberkanten können einzelne Kästen für Mauersegler und/oder zusätzlich eine bündige Reihe von Fledermauskästen bereitgestellt werden.</i> <i>Als Stützungsmaßnahme für den allgemeinen Verlust von Lebensräumen können Brutmöglichkeiten für Nischen-/ Halbhöhlenbrüter in den Fassaden integriert oder auch als Außenmontage angebracht werden.</i> <i>Als Stützungsmaßnahme für den allgemeinen Verlust von Einzel- und sogenannter Männchenquartiere für Fledermausarten können Fledermauskästen in die Fassade integriert werden.</i>		X	
		Textliche Festsetzung V Pflanzliste Aufgrund der notwendigen Bodensanierung im Geltungsbereich und der geplanten Grünflächen sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass bei Neupflanzungen sowohl die Durchwurzelungstiefe der Gehölze wie auch die Vermeidung essbarer fruchttragender Pflanzen berücksichtigt werden muss, um nicht in Konflikt mit der nach Sanierung weiterhin bestehenden Bodenbelastung zu kommen. Dies gilt nicht für die Ausgleichsfläche Auengewässer Weidenplacken.	Der Anregung wird gefolgt. In Teil V wird eine redaktionelle Ergänzung, wie folgt, vorgenommen: Aufgrund der Bodenkontaminationen ist bei der Neupflanzung von Gehölzen sowohl die Durchwurzelungstiefe der Gehölze sowie auch die Vermeidung essbarer, fruchttragender Pflanzen zu berücksichtigen.		X	
		Begründung mit Umweltbericht (Stand: 13.11.2024): Kap. 18 Umweltbelange und Artenschutz, S. 113 u. Kap. 19 Abs. 4 S. 132: Re-	Der Anregung wird gefolgt. Es wird jedoch festgestellt, dass die Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen unter den Nrn. 10.8.1 und 10.8.2 aufgeführt			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		daktioneller Fehler bei den Nummern der Textlichen Festsetzungen ist zu korrigieren; korrekt ist: TF, Teil I, Nr. 10.7 (10.7.1 Vermeidungsmaßnahme V1 ...sowie 10.7.2 Minderungsmaßnahme M1 und M2);	sind. Die Verweise in den Kapiteln 18 und 19 wurden daher auf die Textfestsetzung Teil I, Nr. 10.8 (10.8.1 Vermeidungsmaßnahme V1 ...sowie 10.8.2 Minderungsmaßnahme M1 und M2) redaktionell angepasst.			X
		Kap. 19.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen: Die hier angeführte Festsetzung zum Erhalt von Bestandsbäumen entlang des Nordrings ist im Planteil weder zeichnerisch noch textlich festgesetzt; wir gehen davon aus, dass die ursprüngliche Planung mit Baumbestanderhalt im Hinblick auf die zu erwartende Bodensanierung am Nordring zurückgenommen und dies im Bericht nicht aktualisiert wurde; die textliche Festsetzung I 10.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Bepflanzungen kann sich nach unserer Einschätzung nur auf die Neupflanzungen beziehen; dies sollte hier dementsprechend präzisiert bzw. korrigiert werden;	Der Vortrag ist teilweise zutreffend. Aufgrund der erforderlichen Sicherung ist der noch vorhandene Baumbestand südlich des Nordrings ebenfalls zu roden, um die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen durchführen zu können. In diesem Sinne sind im Planteil keine Festsetzungen zum Erhalt des Gehölzbestandes vorhanden. Im Plangebiet sind noch Bestandsgehölze im Bereich des Bornheimer Wegs vorhanden, die jedoch im Zuge der Bodensicherungsmaßnahmen ebenfalls gerodet werden. Daher betrifft das textlich festgesetzte Erhaltungsgebot die künftig im Plangebiet vorhandenen Bäume, die im Zuge der Planverwirklichung angepflanzt werden. Der Umweltbericht ist in Kapitel 19.10., 2. Absatzpfeil, unzutreffend und wird redaktionell, wie folgt, angepasst (angepasster Textteil ist fett hervorgehoben, der zu streichende Textteil ist durchgestrichen). Bezug genommen wird auf die textliche Festsetzung I 10.2: → <i>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Vorhandene Gehölze, die nach der geltenden Grünschutzsatzung der Stadt Offenbach als geschützte Grünbestände gelten, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Festsetzung bezieht sich auf Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, die entlang des Nordrings innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 652B vorhanden sind. Sie sind im Bestand zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ausgenommen sind die noch bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen entlang des Nordrings, da diese aufgrund der Umsetzung einer öffentlichen Grünfläche und dem Umgang mit der Altlast gerodet werden müssen. Sie sind bereits in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Sofern diese im Zuge eines zu Bodensanierungszwecken erforderlichen Bodenaustauschs entfernt werden müssen, sind diese gleichwertig zu ersetzen und zu erhalten</i>			X
		Kap. 25.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung u. zum Ausgleich, S. 230:				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Bei den Maßnahmen V2-V5 ist die Nummerierung der Textl. Festsetzungen nicht aktuell; es muss lauten TF Nr. I 10.7.x;	Der Anregung wird gefolgt. Es wird jedoch festgestellt, dass die Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen unter den Nrn. 10.8.1 und 10.8.2 aufgeführt sind. Die Verweise in den Tabellenspalten zu V2 bis V5 werden daher auf die Textfestsetzung Teil I, Nr. 10.8.1 Vermeidungsmaßnahme V0 und V1; 10.8.2 Minderungsmaßnahme M2 und M3) redaktionell angepasst.			X
		Kap. 25.5.4 Abschließende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Hess. KV 2028: Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist plausibel. Im Ergebnis besteht ein Ausgleichsdefizit von 82.302 Biotopwertpunkten. Es wird begrüßt, dass der Ausgleich auf einer externen Kompensationsmaßnahme auf der städtischen Fläche „Auengewässer Weidenplacken“ stattfindet. Ausgleichsberechnung Blatt Nr. 1 Bestand vor Eingriff: Teilfläche 8: Die Aufwertung des Nutzungstyps Nr. 11.221 von 14 Wertpunkten um 1,5 WP auf insgesamt 15,5 WP ist plausibel, da die öffentliche Grünanlage von wertvollem Altbaumbestand geprägt ist und ein positives Landschaftsbild erzeugt; der Bilanzierung wird daher gefolgt; Teilfläche 10: Die Aufwertung des Nutzungstyps Nr. 11.224 von 10 Wertpunkten um 1,5 WP auf insgesamt 11,5 WP ist plausibel begründet (siehe Umweltbericht Kap. 25.5.4). Ausgleichsberechnung Blatt Nr. 2 Zustand nach Ausgleich / Ersatz: Teilfläche 4 Dachfläche intensiv begrünt: die Aufwertung des Nutzungstyps Nr. 10.730 von 13 Wertpunkten auf 20 WP ist plausibel; sie entspricht aufgrund der Qualitätsstandards einem gehölz- und insektenfreundlichen strukturreichen Hausgarten (Neuanlage); der Bilanzierung wird daher gefolgt. Teilfläche 6: Neupflanzung Bäume 3. Ordnung (10 St.): da bei dem notwendigen Stammumfang gemäß Pflanzliste von 14-16 cm eine (Trauf-)Fläche nach KV von 1 qm/Baum und ab 16 cm bereits 3 qm angesetzt werden, ist der hier angesetzte Flächenwert von 2qm akzeptabel. Es ergibt sich somit bei 10 Bäumen der Biotopwert von insgesamt 680 WP wie in Spalte 10 eingetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
		Untere Wasserbehörde Textliche Festsetzungen (Stand: 13.11.2024)				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Kapitel: III 2.2 Wir bitten „Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz“ durch „Amt für Umwelt und Klima“ zu ersetzen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie zuvor zutreffend dargestellt (siehe Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser), wurde die Zuständigkeit (auch die wasserrechtliche) wegen der betroffenen Altlast vollständig auf die Obere Bodenschutzbehörde (Dezernat 41.5) übertragen. Daher ist die Kennzeichnung in Teil III Nr. 2.2, wie folgt, redaktionell anzupassen (angepasster Textteil ist fett hervorgehoben; der zu streichende Textteil ist durchgestrichen): 2.2 Bei Baumaßnahmen mit Unterkellerung sind daher Grundwasserhaltungsmaßnahmen und ein auf die Grundwasserbeanspruchung ausgelegtes Abdichtungssystem für die Unterkellerung (z.B. WU-Beton) erforderlich. Grundwasserhaltungen sind mit dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz der Stadt Offenbach am Main bzw. mit dem zuständigen Dezernat beim Regierungspräsidium Darmstadt zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 - Bodenschutz vorab abzustimmen.		X	
		Kapitel: III 2.4 In einem Ortstermin am 19.01.2024 wurde vereinbart, dass die wasserrechtlichen Verfahren aufgrund der vorhandenen Altlastensituation beim RP als zuständiger Bodenschutzbehörde gebündelt werden. Dies betrifft auch die genannten Grundwasserhaltungsmaßnahmen, das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (z. B. Pfahlgründung, Tiefgaragen und Keller) sowie für die Versickerung. Für die dauerhafte Einleitung von Niederschlagswasser in den Main wird ein gesondertes Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Offenbach zu führen sein. Wir bitten dies aufzunehmen.	Die Stellungnahme wird mit Blick auf die vorstehende Abwägung zur Kenntnis genommen. Die Kennzeichnung wurde in Teil III Nr. 2.4 ,wie folgt, redaktionell angepasst (angepasster Textteil ist fett hervorgehoben): 2.4 Die Zuständigkeit für die Erteilung der erforderlichen Erlaubnisse für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (z. B. Pfahlgründung, Tiefgaragen, Keller) sowie für die Versickerung liegt beim zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 - Bodenschutz.		X	
		Begründung und Umweltbericht (Stand: 13.11.2024) Kapitel 14.2.3 Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung der anfallenden Niederschläge ist im Plangebiet aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes	Die Stellungnahme ist zutreffend und wird zur Kenntnis genommen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist einerseits im Nordteil aufgrund der			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		nicht möglich.	herrschenden Bodenkontaminationen sowie im gesamten Plangebiet aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände gutachterlich nicht empfohlen worden. Daher ist geplant, das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung / Grünflächenbewässerung vorzuhalten. Für den Überlauf der Zisternen kann die Ableitung in den Main erfolgen. Eine Zuleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in die Kanalisation ist daher nicht vorgesehen und im Übrigen auch nicht zulässig. Eine Detailprüfung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt im Rahmen des Entwässerungsgesuchs auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. Für die Ebene der Bauleitplanung ist festzustellen, dass die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in jedem Falle gesichert und die Ableitung in die örtliche Kanalisation nicht vorgesehen ist.			
		Kapitel 16.2 Regenwassernutzung: Die Dimensionierung der Regenwassernutzungsanlagen sollte eine Bewässerung aller Grünflächen im Plangebiet, inklusive der öffentlichen Parkanlage, gewährleisten können. Wir bitten das Zisternenvolumen für die Grünflächenbewässerung und ggf. die Brauchwassernutzung aufzunehmen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Für die rechtlich verbindliche textliche Festsetzung eines Zisternenvolumens liegt keine geeignete Ermächtigungsgrundlage vor. Jedoch verfolgt der Projektentwickler bereits aufgrund der angestrebten Nachhaltigkeitszertifizierung für das projektierte Vorhaben die Absicht, das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in entsprechenden Behältnissen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung oder Grünflächenbewässerung bereit zu stellen. Allenfalls der Zisternenüberlauf soll an eine Notentlastung in den Main angeschlossen werden, die Einleitung in die örtliche Kanalisation ist unzulässig. Ob und inwieweit auch die Bewässerung der öffentlichen Parkflächen hierüber erfolgen kann, muss im Bebauungsplan nicht beantwortet werden, da eine solche Maßgabe ohnehin nicht festgesetzt werden kann, allenfalls im städtebaulichen Vertrag zu regeln ist.			
		Kapitel 21.2 In einem Ortstermin am 19.01.2024 wurde vereinbart, dass die wasserrechtlichen Verfahren aufgrund der vorhandenen Altlastensituation beim RP als zuständiger Bodenschutzbehörde konzentriert werden. Dies betrifft auch die genannten Grundwasserhaltungsmaßnahmen, das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (z. B. Pfahlgründung, Tiefgaragen und Keller) sowie für die Versickerung.	Die Stellungnahme wird mit Blick auf die vorstehende Abwägung zur Kenntnis genommen. Die demgemäß redaktionell angepasste Kennzeichnung in Teil III Nr. 2.2 und 2.4 wurde in den Ausführungen der Begründung in Kapitel I 21.2 ebenso adäquat angepasst.			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Geotechnisches Hauptgutachten 1. Ergänzung (Stand: 20.06.2024) Kapitel 8 Ein Ortstermin mit der UWB Stadt Offenbach im B-Planverfahren 652A am 03.05.2023 führte zu der Einschätzung, dass eine entwässerungstechnische Versickerung der anfallenden Niederschläge im Plangebiet aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes nicht möglich sei.	Die Stellungnahme bezieht sich auf den benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 652A; für den plangegegenständlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 652B ist festzustellen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverunreinigungen im nördlichen Teil des Plangebiets und insgesamt aufgrund des geringen Grundwasserabstands nicht zugelassen werden kann. Ausweislich der Begründung in Kapitel 14.2.3 können die hohen Grundwasserstände, die z.B. durch Mainhochwasser verursacht werden, die Leistung von Versickerungsanlagen beeinträchtigen bzw. eine Versickerung phasenweise unmöglich machen. Es wird daher fachgutachterlich empfohlen, von einer Versickerung Abstand zu nehmen.			
		2. Ergänzung (Stand: 27.09.2024) Kapitel 10.3 Durch die bauliche Ausnutzung des Projektgebietes sowie die weitgehende Unterbauung ist ein Grundwasseraufstau unterstromig zur Funnel-and-Gate-Anlage möglich. Da der Betrieb dieser Anlage durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden darf, ist ein Grundwasserdüker unterhalb der Bodenplatte geplant. „Weitere Einzelheiten zu dem Grundwasserdüker sind den entsprechenden hydraulischen Nachweisen des Büro BGU Dr. Brehm und Grünz GbR, Meisenstraße 96, Technologiezentrum, 33607 Bielefeld (siehe [42]) zu entnehmen.“ Das in diesem Zusammenhang zitierte Gutachten liegt uns nicht vor: Finales Hydrogeologisches Gutachten zu den Grundwasserverhältnissen beim Bauvorhaben Campus Kaiserlei in Offenbach am Main (2. Überarbeitung resp. Fortschreibung), erstattet vom Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme Dr. Brehm & Grünz GbR – Diplom Geologen, Meisenstraße 96, 33607 Bielefeld, Datum: 25.09.2024. Der störungsfreie Betrieb der Funnel-and-Gate-Anlage ist durch den Betreiber und das Regierungspräsidium Darmstadt sicherzustellen. Für die Beurteilung des geplanten Grundwasserdükers ist das genannte Gutachten mit den entsprechenden hydraulischen Nachweisen erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das in Rede gebrachte Fachgutachten des Büro BGU Dr. Brehm und Grünz GbR wurde im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags (Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 8, 9 WHG und Zulassung des vorzeitige Beginns gem. § 17 WHG – eingereicht beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. IV/F-41.5 - Obere Bodenschutzbehörde) und der konkreten Planung des Grundwasserdükers vom Projektentwickler im Rahmen der vorgreiflichen Objektplanung beauftragt. Das Gutachten ist nicht Bestandteil der hier vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan. Der störungsfreie Betrieb des Funnel & Gate – Systems ist hierbei in der Planung berücksichtigt, dementsprechende fachliche Abstimmungsgespräche mit allen Planbeteiligten werden von Seiten des Projektentwicklers bereits eigenverantwortlich und abseits des hier gegenständlichen Bauleitplanverfahrens geführt.			
		Wasserkonzept (Stand: 14.08.2024) Der Einsatz von Gründächern wird begrüßt. Die Bepflanzung mit klimaangepasster Vegetation mit geringem Wasserbedarf wird empfohlen. Der Einsatz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Klimaresilienz der in den Pflanzlisten empfohlenen Arten ist bereits Bestandteil der			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		von Retentionsdächern und Fassadenbegrünungen ist zu prüfen. Die Wirtschaftlichkeit von Regenwassernutzungsanlagen für z. B. Toilettenspülungen und die Bewässerung von Dachgärten wird in dem Gutachten hinterfragt. Weitere Grünflächen im Plangebiet sowie die öffentliche Parkanlage werden hierbei jedoch nicht berücksichtigt. Die Bewässerung aller Grünflächen im Plangebiet, inklusive der öffentlichen Parkanlage, mit Niederschlagswasser ist unbedingt zu prüfen. Da keine entwässerungstechnische Versickerung im Plangebiet möglich ist, wird die gedrosselte Einleitung der anfallenden Restabflüsse von Niederschlagswasser in den Main begrüßt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Bestandskanalisation sei nicht erwünscht und wird aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten abgelehnt.	textlichen Festsetzungen in Teil V. Dort sind die Arten besonders gekennzeichnet, die eine geringe Trockentoleranz (z. B. im Hinblick auf den Klimawandel) aufweisen. Der Einsatz von Gründächern ist ebenfalls bereits Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan in Teil I, Nr. 10.4. Hingegen wurde auf die Festsetzung einer Fassadenbegrünung zugunsten geeigneterer Festsetzungen zur Begrünung verzichtet. Anstelle von Fassadenbegrünung wurde beispielsweise eine erhöhte Qualität der Dachbegrünung in Form einer deutlich höherwertigen, intensiven Begrünung zur Begünstigung der Arten- und Habitatvielfalt gewählt. Auch die Begrünungsmaßnahmen im Bereich der sog. Grünfuge (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zwischen den beiden Baufenstern stellen eine deutlich höhere Qualität dar, als dies durch Fassadenbegrünungsmaßnahmen erreicht werden kann. Nichtsdestotrotz kann eine Fassadenbegrünung im Rahmen der Projektrealisierung an geeigneten Fassadenflächen bei Bedarf umgesetzt werden. Zur Trinkwassereinsparung ist die Nutzung von Niederschlagswasser durch Sammeln in Zisternen und einhergehender Brauchwassernutzung im Zuge der Projektverwirklichung vorgesehen. Damit werden die im Wasserkonzept zum Bebauungsplan exemplarisch aufgezeigten Maßnahmen umgesetzt. Eine rechtliche Verbindlichkeit für Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser sind einerseits über die Niederschlagswassersatzung der Stadt Offenbach und gegeben und ferner im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Hierin verpflichtet sich der Projektentwickler, im Sinne des Klimaschutzes Regenwassernutzungsanlagen zur Nutzung von Betriebswasser (z.B. für WC-Spülung, Grünflächenbewässerung) zu realisieren, Wassersparmaßnahmen mit hoher Priorität zu berücksichtigen und umzusetzen sowie erforderliche Rückhaltevolumina ausreichend dimensioniert vorzuhalten, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst vollständig sammeln zu können. Allenfalls zur Notentlastung ist die Ableitung in den Main vorgesehen, sofern das übrige Niederschlagswasser aus dem Überlauf der Vorhaltevolumina nicht auch für die Bewässerung des öffentlichen Parks verwendet werden kann. Dazu ist vom Projektentwickler zu prüfen, ob, in welcher Menge und zu welchem Zeitpunkt eine Bewässerung des Parks am Nordkap durch die Nutzung von Niederschlagswasser vom Entwicklungsgrundstück möglich ist. In diesem Sinne wurden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
			bereits Maßnahmen ergriffen, um die technisch grundsätzlich mögliche Bewässerung des öffentlichen Parks auf Umsetzung zu prüfen. Letztlich wurden sehr umfangreiche Maßnahmen verfolgt, das gesamte Niederschlagswasser im Gebiet zu verwenden, um das machbare Höchstmaß an Trinkwassereinsparung zu erreichen. Das Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in die Kanalisation ist weder vorgesehen noch erlaubt. Schlussendlich ist festzustellen, dass die Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers gesichert ist; die Einleitung in die örtliche Kanalisation ist also nicht erforderlich.			
		Altlasten / Bodenschutz Begründung und Umweltbericht (Stand: 13.11.2024) Kapitel 1: Rechtsgrundlagen Bitte ergänzen: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – EBV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 v. 13.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186), Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28.09.2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2012 (GVBl. I S. 290)	In den Rechtsgrundlagen zu Kapitel 1 der Begründung werden die genannten Rechtsgrundlagen ergänzt: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – EBV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 v. 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186), Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701)		X	
		Kapitel 19.7 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind Wir empfehlen folgenden Textteil zu ergänzen: Sollte über den Nordring ein Zufahrtsweg für die Feuerwehr mit Überführung der Funnel&Gate-Anlage geplant werden, so ist die Planung mit dem RP und dem Betreiber der Sanierungsanlage abzustimmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zufahrt über den Nordring ist nicht Gegenstand der Planung, so dass eine Überführung des Funnel& Gates auch nicht zu befürchten ist.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Kapitel 22.2 Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes Die angegebenen Flurstück-Nr. zur östlichen Begrenzung des Geltungsbereiches sind unvollständig. Wir empfehlen, die Beschreibung aus Kapitel 5 (Begründung) wie folgt zu übernehmen: Im Osten: von der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 356/6 (Bornheimer Weg).	Der Anregung wird gefolgt und die Begründung in Kapitel II 22.2 dahingehend redaktionell angepasst: Im Osten: von der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 356/6 (Bornheimer Weg).			X
		Kapitel 22.4 Planungsumfang und damit einhergehende Eingriffe, Seite 152, Absatz 3 u. Kapitel 25.3.1 Schutzgut Boden, Seite 208, Absatz 2 letzter Satz: Der hier angesprochene gesicherte Erhalt von Baum- und Gehölzbeständen entlang des Nordrings ist mit dem RP hinsichtlich den Erfordernissen der Bodensanierung abzustimmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist zutreffend, dass aufgrund der erforderlichen Sicherung der südlich des Nordrings vorhandene Baumbestand gerodet werden muss, um die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen durchführen zu können. In diesem Sinne sind im Planteil keine Festsetzungen zum Erhalt des Gehölzbestandes vorhanden. Der im Bereich des Nordrings zu erhaltende Gehölzbestand betrifft nur die entlang der Nordseite des Nordrings vorhandenen Bestände, da diese dem Plangebiet abgewandt sind. Insofern wird der Umweltbericht in Kapitel II 22.4, 3. Absatz wie folgt präzisiert (angepasster Textteil ist fett hervorgehoben): <i>Mit den Maßnahmen einher geht die endgültige Beseitigung von bestehenden Vegetationsteilen, jedoch werden an anderer Stelle neue Vegetationsteile geschaffen. Die Eingriffe betreffen den gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenflächen im Bereich der Nordseite des Nordrings (die Gehölzbestände auf der Nordseite befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die Bestände auf der Südseite des Nordrings werden aufgrund der Bodensicherungsmaßnahmen gerodet). Gleichwohl werden andere Bereiche, die derzeit versiegelt oder naturfern ausgestaltet sind, künftig im Sinne des Landschaftsschutzes eine Aufwertung erfahren, hiervon sind in erster Linie die Flächen betroffen, auf denen fortan eine öffentliche Parkfläche angelegt werden soll.</i>			X
		Kapitel 25.3.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit, Seite 225 Untertitel „Altlasten und Kampfmittel“ Die hier getroffene Aussage bzgl. des geplanten des Parks im nördlichen Bereich ist nicht korrekt. Wir empfehlen die Textpassage gem. Kapitel 25.3.1 S. 211 „Bodenfunktionen“ 2. Aufzählungspunkt wie folgt anzupassen: Durch den Austausch der belasteten Oberbodenschichten mit unbelastetem	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird in Kapitel II 25.3.7 (letzter Absatz), wie folgt, redaktionell angepasst (angepasster Textteil ist fett hervorgehoben, der zu streichende Textteil ist durchgestrichen):			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Material wird sichergestellt, dass der geplante Park für den Aufenthalt von Menschen geeignet ist. Dies führt zu einer Verbesserung der Bodenstruktur mit positiven Auswirkungen auf die Wirkungspfade Boden – Wasser und Boden – Mensch.	<i>Altlasten und Kampfmittel:</i> Da Das Gelände wird im Rahmen des geplanten Bauvorhabens im südlichen Abschnitt nahezu vollständig überbaut werden soll und da die verbleibenden Bereiche im Norden, die im Zuge der geplanten Neuanlage eines öffentlichen Parks mit Vegetation bedeckt werden sollen, nicht zum längeren Aufenthalt von Menschen geeignet sind bzw. die belasteten Oberbodenschichten gegen unbelastetes Material ausgetauscht worden, hat fortan der Wirkungspfad Boden – Mensch keine Bedeutung. Durch Sicherungsmaßnahmen, die im nördlichen Teil des geplanten öffentlichen Parks in Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde getroffen werden, wird gewährleistet, dass der künftige Park für den Aufenthalt von Menschen geeignet ist. Dies führt zu einer Verbesserung der Bodenstruktur mit positiven Auswirkungen auf die Wirkungspfade Boden – Wasser und Boden – Mensch. Aufgrund dessen, dass das Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde bereits eine systematische Überprüfung der Fläche vorgenommen. Die Freimessung der Verdachtspunkte liegt vor.			
		Kapitel 25.5.3, Seite 230 Tabelle Maßnahmen zur Vermeidung Nr. V2 Die Vermeidungsmaßnahme Nr. V2 bezieht sich auf die textlichen Festsetzung Nr. 10.7.1. Bitte in der Tabelle abändern.	Der Anregung wird gefolgt. Es wird jedoch festgestellt, dass die Maßnahme in den textlichen Festsetzungen unter der Nr. I 10.8.1 aufgeführt ist. Der Verweis in der Tabellenspalte zu V2 in Kapitel II 25.5.3 der Begründung wird daher auf die Textfestsetzung Teil I, Nr. 10.8.1 redaktionell angepasst.		X	
		Kapitel 25.5.3, Seite 231 Tabelle Maßnahmen zur Minderung Nr. M1 Lt. Tabelle 20 kommt es zu einer Minderung der Vegetationsfläche von 44% auf 31%. Bitte prüfen und entsprechend anpassen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Aussage zur Minderungsmaßnahme M1 wurde in Kapitel II 25.5.3 der Begründung durch die folgende Aussage ersetzt und redaktionell angepasst: M1 Anteil vollversiegelter Flächen steigt in Summe an (vgl. Tabelle 20), jedoch setzt sich der Anteil der gesamt-vollversiegelten Dachfläche aus einem Anteil nicht begrünter und einem Anteil begrünter Dachflächen zusammen, deren Regenwasser jeweils versickert wird. Diese Dachflächen treten insgesamt nicht abflusswirksam auf – der Anteil der abflusswirksamen, vollversiegelten Flächen reduziert sich mit Umsetzung der Planung um rund 7.800 m². Abflusswirksame Flächen beschränken sich auf die öffentlichen Straßenver-			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
			kehrflächen. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (reduzieren der - nach § 34 BauGB - bebaubaren Fläche zugunsten der Neuausweisung einer öffentlichen Grünfläche Park.			
		Kapitel 25.5.5, Eingriffs- Ausgleichbilanzierung Schutzgut Boden, Seite 239, Absatz 1 letzter Satz Die hier getroffene Aussage „Der Versiegelungsgrad des Bodens wird mit der Umsetzung der Planung um ca. 15% reduziert“ widerspricht den Angaben aus Tabelle 20 (S. 209). Demnach erhöht sich die vollversiegelte Fläche von 36% auf 44%. Bitte prüfen und entsprechend anpassen.	Der Anregung wird gefolgt. In Kapitel II 25.5.5 der Begründung entfällt der letzte Satz im 1. Absatz: Der Versiegelungsgrad des Bodens wird mit der Umsetzung der Planung um ca. 15% reduziert.			X
		Textliche Festsetzungen (Stand: 13.11.2024) I 10.1.1 Absatz 3 Die hier genannten Durchwurzelungstiefen von 80 cm und 120 cm dürfen nicht im Konflikt mit dem noch zu erwartenden Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt hinsichtlich der erforderlichen Mächtigkeit an belastetem Boden, der ausgetauscht werden muss. Wir empfehlen, im Rahmen der Planung der Parkanlage diesen Punkt mit dem Regierungspräsidium abzustimmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit der zuständigen Oberen Bodenschutzbehörde erfolgt in einem eigenständigen Verfahren nach § 11 Abs. 1, 2 HAltBodSchG.			
		I 10.1.2 Pflanzenlisten Die Pflanzlisten, auf welche hier verwiesen wird, schließt Pflanzen mit von Menschen essbaren Teilen ein. Aufgrund der vorliegenden Altlast empfehlen wir darauf hinzuweisen, dass im ausgewiesenen Bereich der Altlast keine für Menschen essbare Pflanzen angepflanzt werden sollen.	Der Anregung wird gefolgt. In Teil V der Textlichen Festsetzungen wird eine redaktionelle Ergänzung wie folgt vorgenommen: Aufgrund der Bodenkontaminationen ist bei der Neupflanzung von Gehölzen sowohl die Durchwurzelungstiefe der Gehölze sowie auch die Vermeidung essbarer, fruchttragender Pflanzen zu berücksichtigen.		X	
		I 10.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Wir empfehlen, die Textpassage wie folgt zu ergänzen: Sofern diese im Zuge eines zu Bodensanierungszwecken erforderlichen Bodenaustauschs entfernt werden müssen, sind diese gleichwertig zu ersetzen und zu erhalten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. In der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde der vorhandene Baumbestand südlich des Nordrings als „zu roden“ in die Bilanz eingestellt und dementsprechend kompensiert. Für weitere, bestehende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen ist die Festsetzung zum Erhalt bzw. zum Ersatz ausreichend.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		IV 4 Vorsorgender Bodenschutz Wir bitten, folgenden Unterpunkt hinzuzufügen: Sämtliche Erd- und Aushubarbeiten sind von einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639 zu überwachen und zu dokumentieren (§ 4 Abs. 5 BBodSchV).	Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise der Textlichen Festsetzungen werden unter IV „Vorsorgender Bodenschutz“ um einen weiteren Unterpunkt 4.4, wie folgt, ergänzt: <i>Sämtliche Erd- und Aushubarbeiten sind von einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 zu überwachen und zu dokumentieren.</i>		X	
		IV 7 Grundwasser Bitte darauf hinweisen, dass eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Betreiber der Funnel & Gate-Anlage noch während der Planung einer Wasserhaltungsmaßnahme erforderlich ist.	Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise der Textlichen Festsetzungen werden unter IV 7 „Grundwasser“, wie folgt, ergänzt: <i>Noch während der Planung ist in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Betreiber der Funnel-&Gate-Anlage eine Wasserhaltungsmaßnahme erforderlich.</i>		X	
		Immissionsschutz Begründung und Umweltbericht (Stand: 13.11.2024) Kapitel 15 Immissionsschutz-Schall, S.81 Wie bereits in unserer letzten Stellungnahme erwähnt, werden die Beurteilungspegel der verschiedenen Lärmarten beim Vergleich mit den jeweiligen Orientierungswerten nicht aufaddiert, doch für die Anforderungen an die Bau-Schalldämm-Maße nach DIN 4109 ist der maßgebliche Außenlärmpegel zu ermitteln, welcher sich aus der energetischen Überlagerung der Beurteilungspegel ergibt.	Die Begründung wird in Kapitel I 15 um einen zusätzlichen letzten Absatz redaktionell, wie folgt, ergänzt: <i>Hierbei werden die Beurteilungspegel der verschiedenen Lärmarten beim Vergleich mit den jeweiligen Orientierungswerten nicht aufaddiert, vielmehr ist für die Anforderungen an die Bau-Schalldämm-Maße nach DIN 4109 der maßgebliche Außenlärmpegel zu ermitteln, welcher sich aus der energetischen Überlagerung der Beurteilungspegel ergibt.</i>			X
		Kapitel 15.6 Vorgaben zum Schallschutz gegen Außenlärm, S.85 Die für das Plangebiet maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nicht nur durch den Verkehrslärm, sondern durch den Gesamtlärm! Bitte beachten Sie den letzten Satz des Kapitels 5 (auf S.21) des Schallgutachtens (5.Fortschreibung, Erstellungsdatum 24.10.2024) von SGS Engineering.	Die Begründung wird dahingehend in Kapitel I 15.6 im 5. Absatz redaktionell, wie folgt, angepasst (angepasster Textteil ist fett hervorgehoben): <i>Die für das Plangebiet maßgeblichen Außenlärmpegel infolge von Verkehrs-</i>			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
			<i>und Gewerbelärm ergeben sich im Allgemeinen aus dem Tag-Beurteilungspegel vor der Fassade und einem Zuschlag von 3 dB. (...)</i>			
		Kapitel 24.4 Klima und Luft, Abschnitt Luftschadstoffe, S.195 Es werden Messwerte für PM ₁₀ und NO ₂ gelistet, die aus 2017 und 2019 stammen. Als Quelle wird auf die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans verwiesen. Wenn erwünscht, können – basierend auf den lufthygienischen Jahresberichten des HLNUG - neuere Zahlen genannt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Begründung wurde der letzte verbindliche Stand des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Rhein-Main - 3. Fortschreibung Teilplan Offenbach am Main - vom September 2020 zugrunde gelegt. Im lufthygienischen Jahresbereich 2023 des HLNUG werden u.a. für Feinstaub (PM ₁₀) und Stickstoffdioxid (NO ₂) für den Bereich Offenbach, Untere Grenzstraße, neuere folgende Werte angegeben. Diese wurden in der Begründung in Kapitel II 24.4 zusätzlich ergänzt.			X
		Kapitel 25.3.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit, Abschnitt Human-Bioklima und Lufthygiene, S.223 f. Der Abschnitt betrachtet lediglich die Auswirkungen der Planungen auf das Plangebiet und nicht die betroffene Umgebung. Es wird beispielsweise nicht erläutert, welche Folgen die abschirmende Wirkung der geplanten Baukörper für die Kaiserleistraße und deren Belastung durch Feinstaub hat.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung ist in Kapitel II 25.3.7 – Gliederungspunkt „Human-Bioklima und Lufthygiene“ im letzten Absatz wird, wie folgt, redaktionell angepasst (angepasster Textteil ist fett hervorgehoben: <i>Human-Bioklima und Lufthygiene:</i> (...) <i>Die Ausbreitung von Feinstäuben in das Plangebiet ist aus Gründen der abschirmenden Wirkung der geplanten Baukörper zur Immissionsquelle Kaiserleistraße in nur geringem Maße zu erwarten. Gesundheitliche Auswirkungen auf Beschäftigte oder Kunden des Vorhabens, die sich vor allem im Innenbereich des Vorhabens aufhalten, sind somit unwahrscheinlich. Andererseits hindern die geplanten Gebäude auch den Abzug von Feinstaub über die derzeit unbebaute Fläche, so dass nach Umsetzung der geplanten Bebauung mit einer zunehmenden Feinstaubkonzentration im Bereich der Kaiserleistraße und der anliegenden Gebäude und Freiflächen zu rechnen ist. Eine gesundheitsgefährdende Erhöhung der Feinstaubbelastung kann jedoch hinreichend zutreffend ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung des Zustandes durch die Planverwirklichung ist nicht zu erwarten.</i>			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Zudem ist der Zusammenhang zwischen Verkehrsaufkommen und Lufthygiene nicht korrekt dargestellt, da im Vergleich zwischen Nullfall und Planfall das Verkehrsaufkommen erhöht ist, egal wie die Verteilung der Antriebstechnik aussieht. Es kann nicht die Situation zum aktuellen Zeitpunkt ohne Planumsetzung mit der Zukunft bei Planumsetzung samt verkehrsreduzierenden Maßnahmen der Stadt etc. verglichen werden (für einen Vergleich zwischen Nullfall und Planfall muss derselbe Zeitpunkt gewählt werden).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den textlichen Ausführungen wird dargestellt, dass sich die Verkehrsbelastung aufgrund der Umsetzung des Planvorhabens erhöht, was zu einer Zunahme der Schadstoffbelastung führt. Auf dieser Grundaussage aufbauend ist davon auszugehen, dass sich bei einem zunehmenden Grad an Elektrofahrzeugen die Schadstoffbelastung trotz einer zunehmender Anzahl an Fahrzeugen (auch bei gleichbleibender Fahrzeuganzahl) reduziert.			
		Kapitel 27.2 Quellenverzeichnis, S.252 Der Schallschutznachweis, der als Quelle 31 gelistet ist entspricht nicht der neuesten Version des Gutachtens. Die Darstellungen der maßgeblichen Außenlärmpegel wurden der 5. Fortschreibung mit Stand Oktober 2024 entnommen.	Der Anregung wird gefolgt. Das Quellenverzeichnis wird, wie folgt, angepasst und das aktuelle Gutachten zugrunde gelegt: <i>[32] Schallschutznachweis 1560/2024.32.06, Schallimmissionsprognose im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Nr. 652B „Kaiserlei Nordost, östlicher Teil“, 5. Fortschreibung, Schütz - Goldschmidt - Schneider, Heusenstamm, 24.10.2024</i>			X
		Klimaschutz / Energie Begründung und Umweltbericht (Stand: 13.11.2024) 16.2 Vermeidung von Regenabflüssen „Hinzu kommt die Verbindlichkeit zur Dachbegrünung, wonach die Dachflächen zu einem im Bebauungsplan festgesetzten Prozentsatz intensiv zu begrünen sind.“ Wo ist der Prozentsatz nun festgelegt? Entsprechend 19.10. und den textlichen Festsetzungen gibt es nur absolute Werte zur Umsetzung. Wie viel Prozent dies von der Dachfläche ausmacht ist nicht nachvollziehbar. 19.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzung zur Dachbegrünung: Die Dachflächen der Gebäude innerhalb der Teilbereiche 1a, 2a, 1b, 2b sind, mit Ausnahme von Dachterrassen, Dachaufbauten und Dachluken, auf einer Fläche von mindestens 1.200 m², innerhalb der Teilbereiche 3a, 4a auf einer Fläche von mindestens 300 m² und innerhalb der Teilbereiche 3b, 4b auf einer Fläche von mindestens 220 m² dauerhaft als Intensivbegrünung mit einer	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es wird festgestellt, dass der Anteil der verbindlich zu begrünenden Dachflächen in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan in Teil I, Nr. 10.4 nicht prozentual, sondern teilbereichsbezogen in absoluten Flächen angegeben wurde. Zur Veranschaulichung wird in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel I 19.10 und dem Spiegelstrich „Festsetzungen zur Dachbegrünung“ eine informelle Angabe des prozentualen Anteils der begrünten an der Gesamtdachfläche ergänzt.			X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		durchmischten Vegetationsstruktur aus Gräsern, Stauden, Kräutern und standortgerechten, anteilig gebietsheimischen Gehölzen (z. B. Bäume 3. Ordnung gem. Pflanzliste V, Nr. 2 oder Nr. 3 oder Sträucher gem. Pflanzliste V, Nr. 4) auszuführen.				
		19.13. Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien „Wie bereits konkrete Untersuchungen bei der Projektplanung gezeigt haben, ist die Windhäufigkeit auf den hochgelegenen Dachflächen unter Ausnutzung der örtlichen Turbulenzen und des „Windkanals“ geeignet, um alternativ zur Sonnenenergie auch die Windenergie nutzen zu können. Die Kleinwind- Begründung mit Umweltbericht – Bebauungsplan Nr. 652B Entwurf Seite 137 von 253 Windkraftanlage ist daher eine Ergänzung zur Solarenergienutzung und ein Beitrag zum Ausbau erneuerbarer Energien im Sinne einer CO2-Reduzierung.“ Bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Kleinwindkraftanlagen auf Gebäuden halten wir aufgrund des fehlenden verlässlichen und kontinuierlichen Luftstroms im Vergleich mit einer möglichst hohen Belegung mit PV-Anlagen nicht für zielführend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Angebotsbebauungsplan setzt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbaren Energien im Allgemeinen fest. Es obliegt dem Projektentwickler und dem noch zu erstellenden Energiekonzept, ob Kleinwindkraftanlagen einen wirtschaftlichen Beitrag zur nachhaltigen Energiegewinnung leisten können oder ob alternative Formen der Energieerzeugung umgesetzt werden. Gemäß Regelungen im Städtebaulichen Vertrag ist das Energiekonzept u. a. mit dem Amt für Umwelt und Klima (Verfasser der Stellungnahme) abzustimmen. In § 4 des Städtebaulichen Vertrags findet sich außerdem die Verpflichtung, Photovoltaikanlagen umzusetzen.			
		24.4. Klima und Luft Luftschadstoffe Seite 195: Die erwähnte jährliche Klimaschutzkonferenz findet bereits seit 2020 nicht mehr statt und sollte gestrichen werden.	Der Anregung wird gefolgt und die Textpassage in Kapitel I 24.4 der Begründung gestrichen.			X
		Klimagutachten: Passend zu den Ergebnissen des Gutachtens sollten folgende Maßnahmen umgesetzt und berücksichtigt werden: Im Plangebiet wird die thermische Belastungssituation nach baulicher Realisierung an den nicht verschatteten Süd- und Westfassaden sowie auf den Sport- und Spielflächen im nördlichen Bereich tagsüber als starke Wärmebelastungen klassifiziert. Für die Minimierung der planungsbedingten Auswirkungen und der gleichzeitigen Verbesserung der thermischen Belastungssituation im nördlichen Teil des Plangebietes ist die Bepflanzung von großkronigen Bäumen für den Schattenwurf vor allem im Bereich von Aufenthaltsbereichen und Spielflächen der Parkfläche zu empfehlen. Unter Berücksichtigung des voranschreitenden Klimawandels und der Zunahme an heißen Tagen können so zukünftige	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Künftige Gehölzanzpflanzungen insbesondere im nördlichen Teil des künftigen Parkgrundstücks sind zwingend abhängig vom Sanierungskonzept für die örtlich vorhandenen Belastungen im Boden sowie von der späteren Parkgestaltung.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Verschlechterungen der thermischen Hitzebelastung bis hin zur extremen Wärmebelastung für den Aufenthalt vor allem von Kindern und Älteren entgegen-gewirkt werden. Im Bereich Sport- und Spielflächen können großkronige Bäume am Rand dieser Flächen einen Schattenwurf diese Flächen erzeugen und das Risiko von Hitzebelastung beim Sport reduzieren.				
		Textliche Festsetzungen (Stand: 13.11.2024) I 13.6 Fassadenbegrünung Stand 01.09.2023 Die Festsetzung zur 575m² Fassadenbegrünung wurde im neuen Stand gestri-chen. Weshalb? Im Sinne der klimaresilienten Stadtentwicklung sollte diese entsprechend § 9 (1) 25 BauGB weiterhin festgesetzt werden. Vorschlag: Präzisieren, dass in der vollen Ausprägung der Pflanzen mindestens die ursprünglich definierte Fläche vollständig Wand- oder bodengebunden be-grünt wird und die Fassade dahinter beschattet ist. Für einen mikroklimatisch positiven Beitrag im Außenbereich durch die Fassadenbegrünung ist es sinn-voll, wenn definiert wird, dass die Fassade nur bis zu einer maximalen Höhe begrünt wird. In diesem Falle ist eine Begrünung maximal bis zum dritten Ober-geschoss sinnvoll.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Fassadenbegrünung wurde nicht fest-gesetzt, um die Gestaltungsfreiheit der verglasten Büro- und Dienstleistungs-gebäude nicht einzuschränken. Im Zuge der Vorhabenplanung sind andere Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, wie z. B. eine hochwertige Dachbegrü-nung oder auch die Gestaltung der so genannten Grünfuge zwischen den bei-den Baufenstern. Die in Rede gebrachte Fläche von 575 m² war in dem plan-gegenständlichen Verfahren bisher nicht vorgesehen und stammt, wie zu ver-muten ist, aus dem Festsetzungsgehalt zum Geltungsbereich des benachbar-ten Bebauungsplans Nr. 652A.			
		Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) „Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen.“ Hier sollte sich auch auf die Ergebnisse des Energiekonzeptes bezogen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Energiekonzept wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens erarbeitet. Regelungen zur Erarbei-tung und Umsetzung des Energiekonzepts sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen Projektentwickler und Stadt enthalten.			
		Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
113 Magistrat der Stadt Of-fenbach am Main, Amt für Mobilität II/82	07.02.2025	Im Verkehrsgutachten konnte die verkehrliche Erschließung für den Planfall „ohne Goetheringumbau“ (Szenario 3) am Knotenpunkt Goethering Straßen-bergerstraße nicht nachgewiesen werden. Von 60.22 wurde der Gutachter in Absprache mit uns im Januar 2024 darauf hingewiesen, dass die von ihm vor-geschlagenen Maßnahmen zur Grünzeitverlängerung am o.g. Knotenpunkt nur wirksam sind, wenn damit einhergehend eine Anpassung am Knotenpunkt Goethering/ Berliner Straße erfolgt. Unsererseits wurde ein Kompromiss zur Aufgabenverteilung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vorgeschla-gen. Im Gutachten wird diese Thematik lediglich mit „eventuell erforderlichen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Verkehrsuntersu-chung wurde festgestellt, dass eine Anpassung der Lichtsignalprogramme an KP 2 (Goethering / Kaiserleistraße) und KP 3 (Goethering / Strahlenberger-straße) aus verkehrsplanerischer Sicht zum Nachweis der gesicherten Er-schließung erforderlich wird. Für die ausschließlich signaltechnische Anpas-sung des KP 2 wurde in Aussicht gestellt, dass diese Maßnahme von der Stadt Offenbach übernommen werden würde. Für den KP 3 wurde vom Amt für Mobilität angemerkt, dass eine bloße Ver-			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		weiteren Optimierungsmaßnahmen“ (S.24) umrissen. Unsererseits sind die Maßnahmen weiterhin erforderlich und sollten daher auch im Verkehrsgutachten genauer benannt werden.	längerung der Freigabezeit an KP 3, wie im Verkehrsgutachten gefordert, derzeit wenig zielführend wäre, da im nachfolgenden Verkehrsraum des Goetherings in der Zufahrt auf den Max-Willner-Platz, bereits im status quo ein zu geringer Rückstauraum insbesondere in den Hauptverkehrszeiten, zur Verfügung stehe und durch Verlängerung der Freigabezeit dort keine zusätzlichen Verkehre mehr aufgenommen werden können. Wegen des bereits aufgebrauchten Rückstauraums auf dem Goethering in der Zufahrt zum nachfolgenden Knotenpunkt der Berliner Straße / Goethering (Max-Willner-Platz) sei die Freigabezeit an KP 3 daher im Bestand bereits nach oben begrenzt, um den freien Abfluss bei „Grün“ an KP 3 im weiteren Verlauf des Goetherings ohne Rückstau darstellen zu können. Als begleitende Maßnahme wurde daher vorgeschlagen, den Abfluss der nördlichen Zufahrt am - dem KP 3 nachfolgenden - Knotenpunkt Berliner Straße / Goethering (Max-Willner-Platz) zu erhöhen, um zusätzlichen Rückstauraum dort schaffen zu können. Dies könne durch eine neue Fahrspurzuordnung erreicht werden. Derzeit besteht die nördliche Zufahrt Goethering auf den Knotenpunkt Goethering / Berliner Straße (Max-Willner-Platz) aus zwei parallelen Fahrstreifen, einer kombinierten Linksabbiege-/ Geradeausspur sowie eine Rechtsabbiegespur. Die bauliche Anpassung könne so erfolgen, dass durch eine geänderte Fahrbahnmarkierung künftig eine eigenständige Linksabbiegerspur in die Berliner Straße sowie eine kombinierte Geradeaus-/Rechtsabbiegespur hergestellt wird. Dies kann nur erreicht werden, wenn die derzeit bestehende Dreiecksinsel baulich zurück gebaut wird. Die vorgenannten erforderlichen Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler bereits vereinbart, so dass deren Umsetzung als auch die Kostentragung zu Lasten des Projektentwicklers gesichert sind. Eine ergänzende Anpassung des Verkehrsgutachtens ist daher nicht erforderlich, da diese Maßnahme außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für den bebauungsplan Nr. 652B liegt.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- | | | |
|------|--|------------------------------|
| • 70 | Magistrat der Stadt Offenbach, Jugendamt II/51.0, Jugendhilfeplanung | Stellungnahme vom 20.12.2024 |
| • 71 | Magistrat der Stadt Offenbach, Stadtgesundheitsamt II/53 | Stellungnahme vom 14.01.2025 |
| • 78 | Magistrat der Stadt Offenbach, Stadtschulamt IV/40 | Stellungnahme vom 23.12.2024 |

Ohne Rücklauf:

- 53 Magistrat der Stadt Offenbach, Referat Frauenbüro I/18
- 54 Magistrat der Stadt Offenbach, Rechtsamt I/30
- 56 Magistrat der Stadt Offenbach, Kulturmanagement I/49
- 57 Magistrat der Stadt Offenbach, Stadtbibliothek IV/42
- 58 Magistrat der Stadt Offenbach, Klingspor Museum I/44
- 59 Magistrat der Stadt Offenbach, Haus der Stadtgeschichte I/46
- 60 Magistrat der Stadt Offenbach, Sportamt I/52
- 61 Magistrat der Stadt Offenbach, Vermessungsamt IV/62
- 63 Magistrat der Stadt Offenbach, Bauaufsichtsamt IV/63 - Untere Denkmalschutzbehörde
- 64 Magistrat der Stadt Offenbach, Wirtschaftsförderung u. Liegenschaften I/80
- 65 Magistrat der Stadt Offenbach, Dezernat II
- 67 Magistrat der Stadt Offenbach, Wohnungs-, Versicherungs- u. Standesamt II/35
- 68 Magistrat der Stadt Offenbach, Ausländeramt III/39
- 69 Magistrat der Stadt Offenbach, Sozialamt / Soziale Stadtentwicklung und Integration
- 72 Magistrat der Stadt Offenbach, Eigenbetrieb Kindertagesstätten II/57
- 73 Magistrat der Stadt Offenbach, MainArbeit Kommunales Jobcenter Offenbach/58
- 74 Magistrat der Stadt Offenbach, Amt f. Veterinärwesen u. Verbraucherschutz II/59
- 76 Magistrat der Stadt Offenbach, Dezernat III
- 77 Magistrat der Stadt Offenbach, Ordnungsamt III/32
- 79 Magistrat der Stadt Offenbach, Volkshochschule IV/43
- 80 Magistrat der Stadt Offenbach, AG Flughafen IV/69
- 86 Oberbürgermeister der Stadt Offenbach, Staatliche Abteilung
- 104 Magistrat der Stadt Offenbach, Sozialamt II/50 Fachstelle für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen
- 105 Magistrat der Stadt Offenbach am Main, Amt für Planen und Bauen, Abt. Beiträge

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“

ÖFFENTLICHKEIT

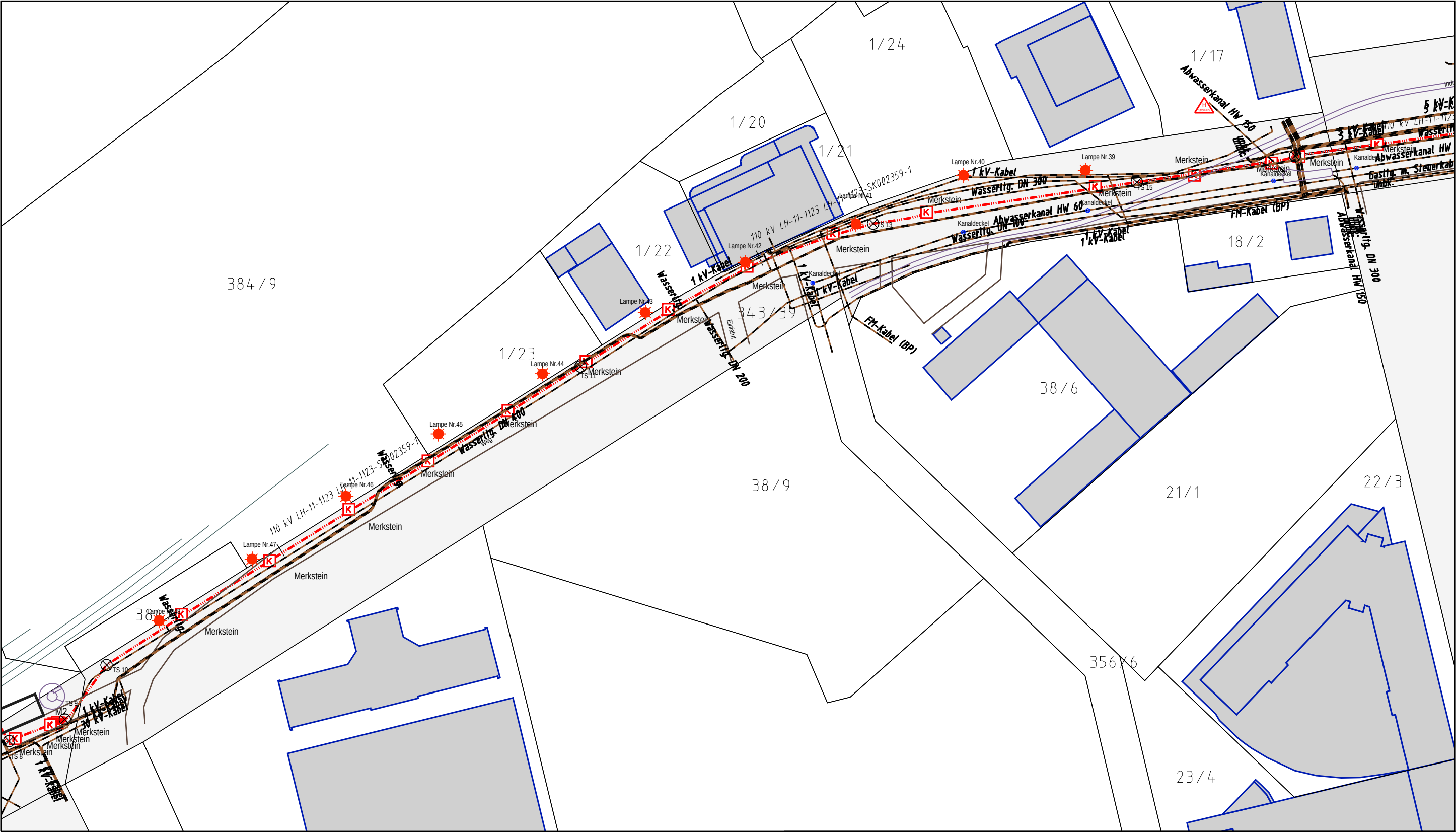
Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise			Abwägung / Umgang	P T B

- Keine Stellungnahmen eingegangen

ANLAGEN

Anlage 1

zur Stellungnahme 015 Avacon AG



Diese Planunterlage ist Eigentum der Avacon Netz GmbH
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers
Die Weitergabe dieses Planes an Dritte bedarf unserer Genehmigung

Genauere Lage und Tiefe unserer Anlage sind durch Handschachtung zu ermitteln
Parallel zu Mittelspannung u. Ferngasstrassen können sich Fernmeldekabel (LWL/CU) in einem Abstand von maximal 1 m, gewöhnlich jedoch 0,4 m befinden.

avacon

Bemerkungen:
LH-11-1123

Maßstab: 1:1000

Fortführung Topo_ALK

Ansprechpartner:

Druckdatum: 27.12.2024

Ort: Offenbach

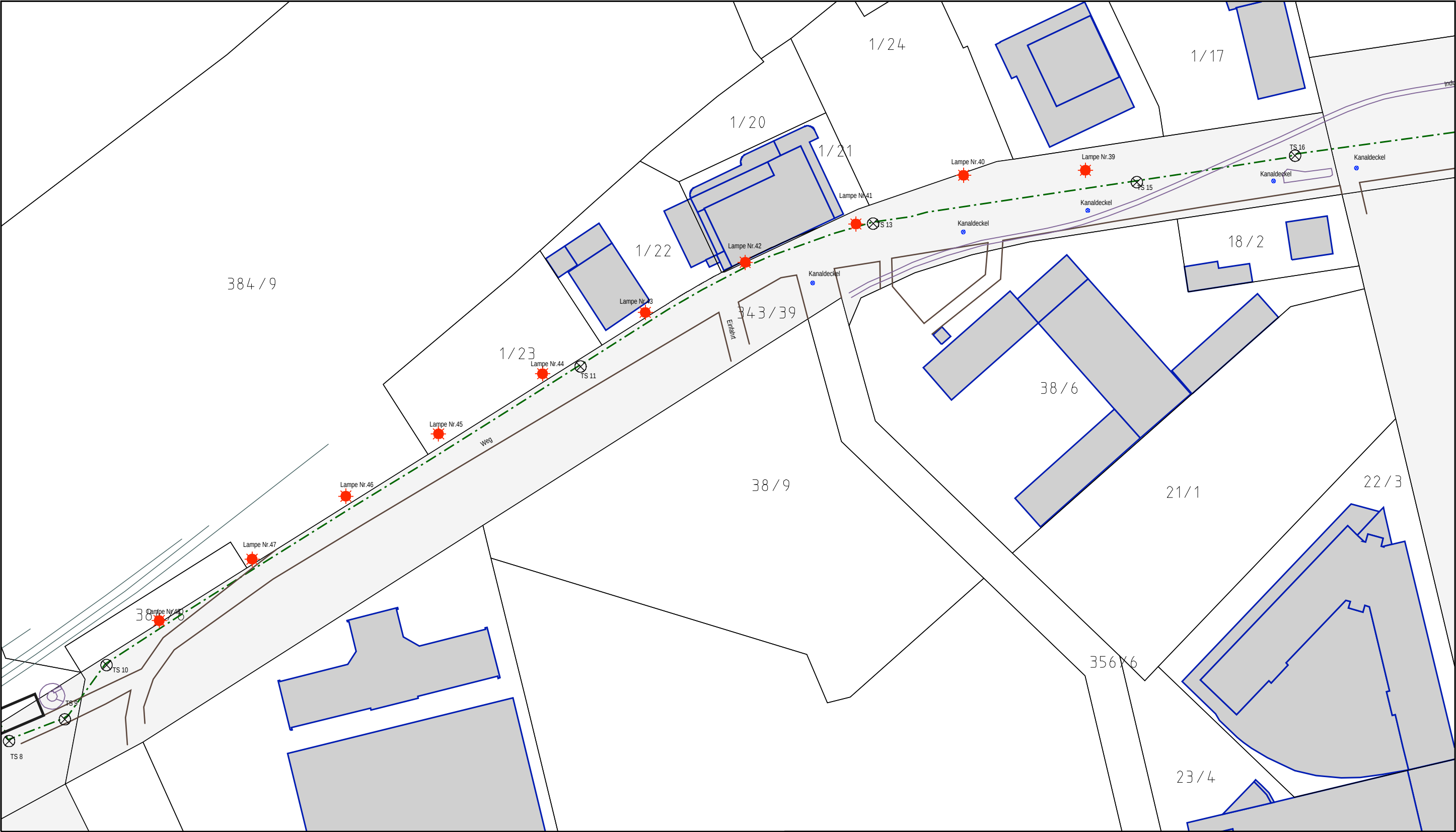
Straße:

Sparte(n): Hochspannung

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© Geobasis-DE / LVerm LSA, 011012

© 2005



Diese Planunterlage ist Eigentum der Avacon Netz GmbH
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers
Die Weitergabe dieses Planes an Dritte bedarf unserer Genehmigung

Genauere Lage und Tiefe unserer Anlage sind durch Handschachtung zu ermitteln
Parallel zu Mittelspannung u. Ferngasstrassen können sich Fernmeldekabel (LWL/CU) in einem Abstand von maximal 1 m, gewöhnlich jedoch 0,4 m befinden.

avacon

Bemerkungen:

Maßstab: 1:1000

Fortführung Topo_ALK

Ansprechpartner:

Druckdatum: 27.12.2024

Ort: Offenbach

Straße:

Sparte(n): Fernmelde

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© Geobasis-DE / LVerm LSA, 011012

© 2005

Legende

Planerstellung

Geographischen
Informationssystem

Inhalt

Strom Allgemein	3
Strom Hochspannung (HS)	4
Strom Mittelspannung (MS)	5
Strom Niederspannung (NS)	7
Fernmelde (FM)	9
Gas	10
Ferngas (FG)	14
Kathodischer Korrosionsschutz (KKS)	17
Fernwärme (FW)	19
Wasser (WA)	23

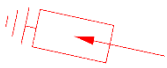
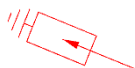
Strom Allgemein

Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:2000
ST Digitalisierende		
ST Fremdleitung		Die Objekte können bei meiner Konfiguration nicht gefiltert werden (Keine ÜP-Spalten beim Explorer)
ST Schacht		Die Objekte können bei meiner Konfiguration nicht gefiltert werden (Keine ÜP-Spalten beim Explorer)
ST Schutzrohr		Die Objekte können bei meiner Konfiguration nicht gefiltert werden (Keine ÜP-Spalten beim Explorer)
ST Spannungswandler	Darstellungsstyle: nur Umschaltplan Übersicht	Darstellungsstyle: nur Umschaltplan Übersicht
ST Station		
ST Umspannwerk		
ST Verbindungsknoten		
ST Zählpunkt	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingebildet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingebildet (ML)

Strom Hochspannung (HS)

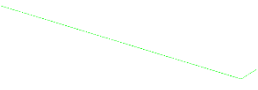
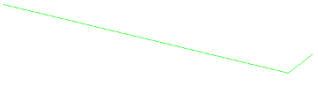
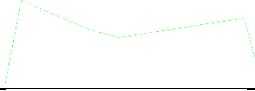
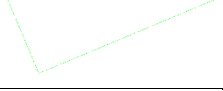
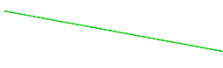
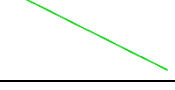
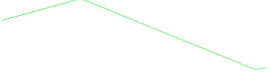
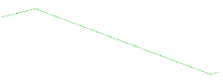
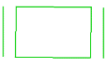
Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:2000
ST HS-Endverschluss		
ST HS-Erdungstrenner		
ST HS- -Freileitungsabschnitt		
ST HS-Kabelabschnitt		
ST HS-Leistungsschalter		
ST HS-Leitung	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingebildet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingebildet (ML)
ST HS-Mast		
ST HS-Muffe		
ST HS-Trenner	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingebildet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingebildet (ML)

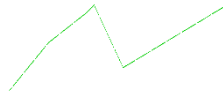
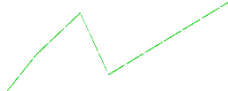
Strom Mittelspannung (MS)

Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:2000
ST MS-Muffe		
ST MS-Leistungsschalter		
ST MS-Endverschluss	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
ST MS-Mast		
ST MS-Freileitungsschalter		
ST MS-Freileitungsabschnitt		
ST MS-Lasttrennschalter		
ST MS/NS-Transformator	Kartographisch nicht erfasst	Kartographisch nicht erfasst
ST MS-Freileitungsverbindung		
ST MS-Einspeisung		
ST MS-Leitung	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
ST MS-Speicher	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
ST MS-Überspannungsableiter		
ST MS-Verbraucher	Kartographisch nicht erfasst	Kartographisch nicht erfasst
ST MS-Trenner		

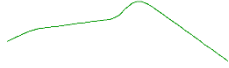
Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:2000
ST MS-Sicherung	Kartographisch nicht erfasst	Kartographisch nicht erfasst
ST MS-Schrank	Kartographisch nicht erfasst	Kartographisch nicht erfasst

Strom Niederspannung (NS)

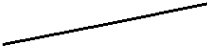
Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:2000
ST NS-HA-Freileitung		
ST NS-Einspeisung		
ST NS-HA-Kabel		
ST NS-Brücke		
ST NS-Hausanschluss	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
ST NS-Freileitungsverbindung		
ST NS-HA-Kasten		
ST NS-Freileitungsabschnitt		
ST NS-HA-Muffe		
ST NS-HA-Klemme		
ST NS-Freileitungsschalter		
ST NS-Freileitungssicherung		
ST NS-Speicher	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
ST NS-Strecke	Geometrie nur als ÜP	 Nur 3 Objekte, die die Geometrie erfasst ist.
ST NS-Muffe		

Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:2000
ST NS-Mast		
ST NS-Lasttrennschalter	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
ST NS-Trenner	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
ST NS- -Überspannungsableiter		
ST NS-Kabelverteiler		
ST NS-Sonderverbraucher		
ST NS-Sicherung	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
ST NS-Leitung	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
ST NS-Leistungsschalter	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
ST NS-Aufladepunkt		
ST NS-Wärmepumpe		
ST NS-Kabelabschnitt		

Fernmelde (FM)

Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:2000
ST FM-Strecke	Geometrie im BP kartographisch nicht erfasst	
ST FM-Kabelverteiler		
ST FM-Freileitungsverbindung		
ST FM-Einrichtung		
ST FM-LWL-Schacht		Geometrie im ÜP kartographisch nicht erfasst
ST FM-LWL-Rohrverbinder		
ST FM-Mast		
ST FM-Leitungsabschnitt		
ST FM-Muffe		
ST FM-LWL-Leerrohr		
ST FM-Leitung	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)

Gas

Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:2000
GAS Anlagenknoten		
GAS Armatur		
GAS Abzweig		
GAS Ausbläser		
Fremdleitung	In der Tabelle Fremdleitung sind keine Datensätze enthalten	In der Tabelle Fremdleitung sind keine Datensätze enthalten
GAS Hausdruckregler	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
GAS Fremdanschluss	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
GAS Einspeisung intern	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
GAS Digitalisierende		
GAS Deckung		Geometrie im ÜP kartographisch nicht erfasst, bzw. bei meinen Einstellungen ist sie nicht freigeschaltet
GAS HAE		
GAS Anschluss	23.07.2018 AGM da 32 PE 100-RE SDR 11	Ü Position gibt es bei dieser Objektklasse nicht, bzw. bei meinen Einstellungen ist sie nicht freigeschaltet
GAS Kat. HAE	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
GAS Kat. KKS Isolierstück (doppelt, s. auch GAS KKS Isolierstück)		
GAS Kat. Leitungsabschluss	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse

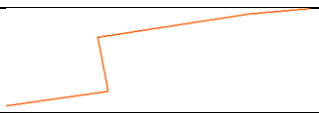
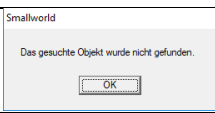
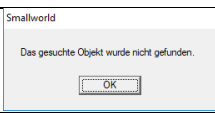
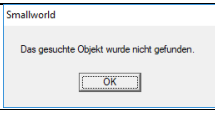
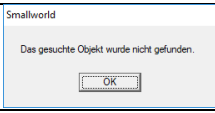
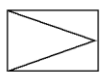
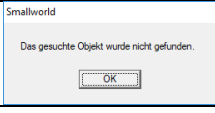
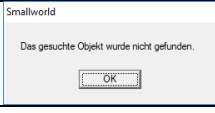
Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:2000
GAS Kat. Reduzierstück	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
GAS Kat. Armatur	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
GAS Kat. Hausdruckregler	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
GAS Kat. Strömungswächter	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingebildet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingebildet (ML)
GAS Kat. Kondensatsammler	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
GAS Kat. Abzweig	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingebildet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingebildet (ML)
GAS KKS Isolierstück (doppelt, s. GAS Kat. KKS Isolierstück)		
GAS Laterne		Leere ÜP-Geometriefelder bei allen Datensätzen
GAS Leitungsabschnitt		
GAS Leitungsabschluss		
GAS Leitung	Kartographisch nicht erfasst	Kartographisch nicht erfasst
GAS Kreuzung Ü	Geometrie im BP kartographisch nicht erfasst	Kartographisch nicht dargestellt, beim Abrufen von Daten kommt die Objektklasse GAS Leitungsabschnitt
GAS Kreuzung B	Im Maßstab 1:500 nicht sichtbar	Geometrie im ÜP kartographisch nicht erfasst
GAS Messpunkt		
GAS Längenausgleicher		Im Maßstab 1:2000 nicht sichtbar

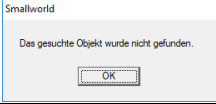
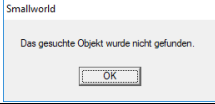
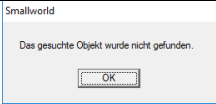
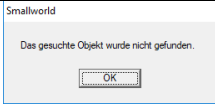
Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:2000
GAS Molchschleuse	In der Tabelle Fremdleitung sind keine Datensätze enthalten	In der Tabelle Fremdleitung sind keine Datensätze enthalten
GAS Schutzrohrabschluss	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
GAS Schutzrohr		
GAS Riechrohr		Leere ÜP-Geometriefelder bei allen Datensätzen
GAS Speicher	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
GAS Schacht		Leere ÜP-Geometriefelder bei allen Datensätzen
GAS Störung		
GAS Reparaturstelle		Leere ÜP-Geometriefelder bei allen Datensätzen
GAS Schutzstreifen		Nur ein Objekt, mit fehlender ÜP-Geometrie
GAS Rohrverbindung		
GAS Strömungswächter		Leere ÜP-Geometriefelder bei allen Datensätzen
GAS Druckregelteinanlage	Es gibt keine BP Position als Attributfeld (nur B Kennzeichen)	Es gibt keine ÜP Position als Attributfeld (nur Ü Kennzeichen)
GAS Schweißnaht	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
GAS Reduzierstück		
GAS Schutzrohrtyp	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse

Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:2000
GAS Zählpunkt	Keine Objektklasse mit diesem Namen	Keine Objektklasse mit diesem Namen
GAS Kondensatsammler		
GAS Weiterversorgung		Leere ÜP-Geometriefelder bei allen Datensätzen
GAS Übergang		
GAS Zähler	Keine Objektklasse mit diesem Namen	Keine Objektklasse mit diesem Namen
GAS Druckregelanlage		

Ferngas (FG)

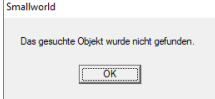
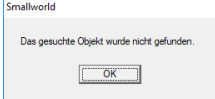
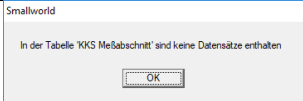
Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:25000, (bzw. 1:2000)
FG Sonderbauteil - Flansch		 nur bei 1:2000
FG Sonderbauteil - Kugelmuffe		 nur bei 1:2000
FG Sonderbauteil - Steckmuffe		 nur bei 1:2000
FG Sonderbauteil - Stumpfnah		 nur bei 1:2000
FG Außendurchmesser	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingebildet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingebildet (ML)
FG Sonstige Einrichtung	Smallworld In der Tabelle 'FG Sonstige Einrichtung' sind keine Datensätze enthalten OK	Smallworld In der Tabelle 'FG Sonstige Einrichtung' sind keine Datensätze enthalten OK
FG Schweißnaht		Geometrie im ÜP nicht erfasst
FG Bereichsgrenze	Smallworld In der Tabelle 'FG Bereichsgrenze' sind keine Datensätze enthalten OK	Smallworld In der Tabelle 'FG Bereichsgrenze' sind keine Datensätze enthalten OK
FG Fremdleitung		
FG Untergrundspeicher	Keine BP-Daten	
FG Armatur		Geometrie im ÜP nicht erfasst
FG Armaturengruppe	Keine BP-Daten	
FG Kabel	Keine BP-Daten	Geometrie im ÜP nicht erfasst
FG Kabel Schutzrohr	Smallworld Das gesuchte Objekt wurde nicht gefunden. OK	Smallworld Das gesuchte Objekt wurde nicht gefunden. OK

Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:25000, (bzw. 1:2000)
FG Leitungsabschnitt		Geometrie im ÜP nicht erfasst
FG Leitung	Kartographisch nicht erfasst	Kartographisch nicht erfasst
FG Kilometerpunkt	Keine BP-Daten	Geometrie im ÜP nicht erfasst
FG Höhenpunkt		Geometrie im ÜP nicht erfasst
FG Antrieb	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
FG Fremdl. Linie		
FG Bohrloch		Geometrie im ÜP nicht erfasst
FG Kabel Meßstelle		
FG Zubehör- Leitungspunkt		Kein Zeichen im ÜP gesetzt
FG Zubehör- Stationierungspunkt		Kein Zeichen im ÜP gesetzt
FG Widerlager	Keine Geometrie-Daten	Keine Geometrie-Daten
FG Station		
FG Vermessungspunkt		Geometrie im ÜP nicht erfasst
FG Merkstein		Geometrie im ÜP nicht erfasst
FG Kabel Muffe		

Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:25000, (bzw. 1:2000)
FG Richtung	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
FG Kreuzung		Geometrie im ÜP nicht erfasst
FG Rohrschaden		Geometrie im ÜP nicht erfasst
FG Schilderpfahl		Geometrie im ÜP nicht erfasst
FG Flanschverbindung		
FG Schutzrohr		Geometrie im ÜP nicht erfasst
FG Meßstelle	Keine Objekte	Keine Objekte
FG Übergang		Geometrie im ÜP nicht erfasst
FG Rohr	Keine Objekte	Keine Objekte
FG Drainagepunkt	Keine Objekte	Keine Objekte
FG Kabelabschnitt		 nur bei 1:2000
FG Kabel Zubehör		

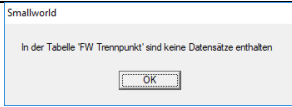
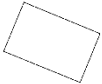
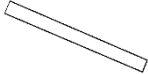
Kathodischer Korrosionsschutz (KKS)

Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:25000
KKS Bezugselektrodenart	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
KKS Potentialverbindung		
KKS Kabel ¹⁾		
KKS Fehlerstelle	Keine Objektklasse mit diesem Namen	Keine Objektklasse mit diesem Namen
KKS Meßstellengehäuse ¹⁾		Geometrie im ÜP nicht erfasst
KKS Schutzabschnitt	Es gibt hier nur Beschriftungsfelder	Es gibt hier nur Beschriftungsfelder
KKS Klemme	Keine Objektklasse mit diesem Namen	Keine Objektklasse mit diesem Namen
KKS Status	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
KKS Schutzrohr ¹⁾		Geometrie im ÜP nicht erfasst
KKS Stromversorgung ¹⁾		Geometrie im ÜP nicht erfasst
KKS Bezugselektrode ¹⁾		Geometrie im ÜP nicht erfasst
KKS Anlage ¹⁾		
KKS Betreiber	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
KKS Sonstige Einrichtung		
KKS Schrank ¹⁾		Geometrie im ÜP nicht erfasst

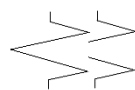
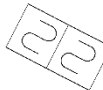
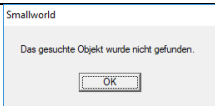
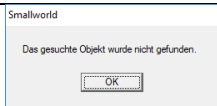
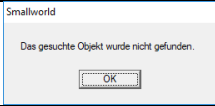
Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:25000
KKS Muffe ¹⁾		Geometrie im ÜP nicht erfasst
KKS Elektrokabel ¹⁾		Geometrie im ÜP nicht erfasst
KKS Rohrstück	Nur SPL erfasst	Nur SPL erfasst
KKS Kabel Höhenpunkt	Keine Objektklasse mit diesem Namen	Keine Objektklasse mit diesem Namen
KKS Schutzeinrichtung		
KKS Meßstelle ¹⁾		
KKS Kontakt ¹⁾		
KKS Mantelbefund	Keine Objektklasse mit diesem Namen	Keine Objektklasse mit diesem Namen
KKS Kilometerpunkt	Nur SPL erfasst	Nur SPL erfasst
KKS Fremdobjekt	Keine Objekte erfasst	Keine Objekte erfasst
KKS Meßabschnitt		
KKS Erder	Kartographisch nicht erfasst	Kartographisch nicht erfasst

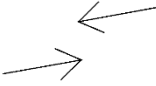
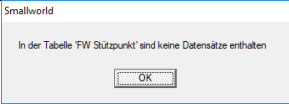
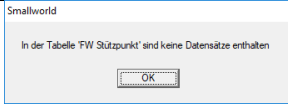
1) Objektklasse eingegliedert unter FG KKS Betriebsmittel.

Fernwärme (FW)

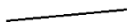
Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500 (Position IB)	BP = ÜP
FW Abzweig		BP = ÜP
FW Bauwerk Steckdosen	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
FW Stahl Isolierung	Meldung: Das gesuchte Objekt wurde nicht gefunden	Meldung: Das gesuchte Objekt wurde nicht gefunden
FW Einstieg (Position rund)		BP = ÜP
FW Einstieg (Position quadratisch)		BP = ÜP
FW Pumpe	Keine Objekte	Keine Objekte
FW Anschluss	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)	Bei meiner aktuellen Konfiguration nicht eingeblendet (ML)
Höhenpunkt		BP = ÜP
FW Heißwasser	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
FW Trennpunkt		BP = ÜP
FW Grundfläche (Bauwerk)		BP = ÜP
FW Grundfläche (Kanal)		BP = ÜP
FW Grundfläche (Netzstation)		BP = ÜP
FW Schutzrohr		BP = ÜP
FW Kanal		BP = ÜP

Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500 (Position IB)	BP = ÜP
FW Trassenabschnitt		BP = ÜP
FW Leitungsabschluss		BP = ÜP
FW Muffen	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
FW Reduzierstück		BP = ÜP
FW Rohrleitungsabschnitt (Vorlauf)		BP = ÜP
FW Rohrleitungsabschnitt (Rücklauf)		BP = ÜP
FW Abdichtung	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
FW Armatur (Typ Kugelhahn; Betriebsstatus offen)		BP = ÜP
FW Armatur (Typ Kugelhahn; Betriebsstatus zu)		BP = ÜP
FW Armatur (Typ Schieber; Betriebsstatus offen)		BP = ÜP
FW Armatur (Typ Schieber; Betriebsstatus zu)		BP = ÜP
FW Netzstation		BP = ÜP
FW Schweißnaht		
FW Bauwerk/Schacht		BP = ÜP
FW Übergang		BP = ÜP

Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500 (Position IB)	BP = ÜP
FW Fremdleitung Sek.		BP = ÜP
FW Messstelle		
FW Entleerung		BP = ÜP
FW Bauwerk Lüftung	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
FW Kreuzung		BP = ÜP
FW Übergabe Zugang	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
FW Trasse	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
FW Kanal Ausführung	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
FW Kompensator (Position Axial)		BP = ÜP
FW Kompensator (Position Sonst)		BP = ÜP
FW Eigentumsgrenze	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
FW Dampf	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
FW Dehnungspolster		
FW Lage	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
FW Stahl-System		

Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500 (Position IB)	BP = ÜP
FW Fließrichtung		BP = ÜP
FW Formteil		BP = ÜP
FW Stahlmantelrohr	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
FW Höhengsprung		BP = ÜP
FW Bauwerk Wasser	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
FW Be-/ Entlüftung		BP = ÜP
FW Druckstufe	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
FW Mitversorgte Objekte		BP = ÜP
FW Kälte	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
FW Fremd	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
FW Schrank	Katalogfelder: Schrank Funktion und Schrank Typ, aber keine Objektklasse	Katalogfelder: Schrank Funktion und Schrank Typ, aber keine Objektklasse
FW Stützpunkt		
FW Digitalisierende		

Wasser (WA)

Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:2000
WA Außenschutz	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
WA Anlagenknoten		
WA Abzweig		
WA Absperrhinweis	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
WA Aufbereitungsanlage	Es sind nur drei Objekte erfasst, die haben auch unterschiedliche Zeichen	Die Geometriefelder ÜP sind nicht erfasst.
WA Deckung		Geometrie nur als BP
WA Armatur		
WA Adsorption	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
WA Wasserbehälter		
WA Brunnen		
WA Be. - Entlüftung		
WA Antrieb	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
WA Formstück		ÜP-Geometriefelder sind leer
WA Entleerung	Obwohl B Position als Geometriefeld vorhanden ist, ist sie im Maßstab 1:500 nicht sichtbar	ÜP-Geometriefelder sind leer
WA Druckminderung		

Objektklasse	Darstellungsmaßstab	
	Bestandsplan 1:500	Übersichtsplan 1:2000
WA Hausanschlussbox		ÜP-Geometriefelder sind leer
WA Druckerhöhungsanlage		
WA Hinweisschild	Meldung: Das gesuchte Objekt wurde nicht gefunden	Meldung: Das gesuchte Objekt wurde nicht gefunden
WA Anschluss	Es gibt nur Bezeichnungs-, aber keine Geometriefelder	Es gibt nur Bezeichnungs-, aber keine Geometriefelder
WA Höhenangaben	Katalogfeld, keine Objektklasse	Katalogfeld, keine Objektklasse
WA KKS Isolierstück		
WA HEK		ÜP-Geometrie kann man nicht sehen, auch bei Objekten, wo sie erfasst ist
WA Hydrant		
WA Digitalisierende		

Leitungsschutzanweisung

(Merkheft für Baufachleute)

... für Arbeiten im Bereich von Energie-
versorgungs- und Entsorgungsanlagen
der Avacon Netz GmbH

Stand: Februar 2023

Avacon Netz GmbH, Schillerstraße 3, 38350 Helmstedt
www.avacon.de

avacon

Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	3
Geltungsbereich.....	3
Allgemeine Pflichten des Bauunternehmers.....	4
Erkundigungspflicht.....	5
Lage der Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	5
Baubeginn.....	7
Fachkundige Aufsicht.....	8
Maschinelle Arbeiten.....	8
Bepflanzung.....	8
Freilegen von Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	8
Verfüllen der Baugrube.....	9
Sollabstände zu Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	10
Maßnahmen bei Beschädigungen.....	16
Beschädigung an Gasversorgungsanlagen.....	16
Beschädigung an Stromversorgungsanlagen.....	19
Beschädigung an Kommunikationsanlagen.....	20
Beschädigung an Wasserversorgungsanlagen.....	20
Nichteinhalten der Sicherheitsbestimmungen.....	21
Netzgebiet Strom.....	22
Netzgebiet Erdgas.....	23
Anschriften und Rufnummern.....	24



Einleitung

Diese Schutzanweisung dient der Unterstützung von Baufachleuten bei der Verhütung von Unfällen und von Schäden an Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen.

Es gehört in die Hände der auf Baustellen tätigen Personen wie z. B. Bauleiter, Schachtmeister, Kranführer, Baggerführer oder LKW-Fahrer und kann kostenlos bei der Avacon AG, im folgenden Netzbetreiber (NB) angefordert werden.



Geltungsbereich

Diese Schutzanweisung gilt für Arbeiten im Bereich von Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen (Gas-, Strom-, Fernwärme- und Wasserversorgungsanlagen) sowie von Kommunikationsanlagen im Gebiet des NB auf öffentlichen und privaten Grundstücken.

Hierzu gehören z. B. Rohrleitungen, Stationen, sonstige Betriebs-einrichtungen, elektrische Freileitungen, Hoch-, Mittel- und Nieder-spannungskabel, Kabelmuffen, Schutzrohre, Schachtbauwerke, Betonkanäle, Armaturen, Widerlager, Anlagen für den kathodischen Korrosionsschutz, Kabelabdeckungen, Erdungsanlagen, Maste, Fernmelde-, Lichtwellenleiter-, Steuer- und Messkabel, Verteiler-schränke, Warnbänder u. a..

Bei Erdarbeiten jeder Art, z. B. bei Straßenaufbrüchen, Aufgrabungen, Baggerarbeiten, Pflasterungen, Bohrungen, beim Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern, Dornen, Schnurstangen, bei großen Auflasten (z. B. Autokräne, Kräne, ...), besteht stets die Gefahr, dass Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen beschädigt werden.



Allgemeine Pflichten des Bauunternehmers

Jeder Bauunternehmer hat bei der Durchführung ihm übertragener Bauarbeiten auf öffentlichen und privaten Grundstücken mit dem Vorhandensein von Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie von stillgelegten und außer Betrieb Leitungen zu rechnen und die erforderliche Sorgfalt zu wahren, um deren Beschädigung zu verhindern und eine Gefährdung von Personen auszuschließen. Er hat seine Mitarbeiter und die von ihm beauftragten Subunternehmen entsprechend zu unterweisen und zu überwachen.

Die Anwesenheit eines Beauftragten des NB auf einer Baustelle entbindet den Bauunternehmer oder seinen Beauftragten **nicht** von der Verantwortung für angerichtete Schäden an Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie an stillgelegten Leitungen.

Im Geltungsbereich dieser Schutzanweisung ist so zu arbeiten, dass der Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen während und nach Ausführung der Arbeiten gewährleistet bleiben.

Neben den gültigen gesetzlichen Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) sind die Vorschriften/Regeln der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“, DGUV Vorschrift 11 „Laserstrahlung“, DGUV Vorschrift 38 „Bauarbeiten“, DGUV Regel 100-500 „Betreiben von Arbeitsmitteln“, insbesondere Kapitel 2.12 „Betreiben von Erdbaumaschinen“ und Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ sowie die Richtlinien für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen (RSA) und die Regeln zum Arbeitsschutz auf Baustellen (RAB) einzuhalten. Zudem sind die DVGW-Hinweise GW 315 „Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“, DGUV Regel 100-500 (VGB 40) „Betreiben von Arbeitsmitteln“ und GW 118 „Erteilung von Auskünften in Versorgungsunternehmen“ sowie das Merkblatt „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel“ (Abruf-Nr.: 508) zu beachten.

Weitere Informationen können der DGUV Information 203-017 „Schutzmaßnahmen bei Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel und Rohrleitungen“ sowie der DGUV Information 201-020 „Sicherheitshinweise für Grabenloses Bauen“ entnommen werden.

Informationen über die zuständigen Versorgungsunternehmen können beim Baulastträger bzw. beim Grundstückseigentümer erfragt werden. Erkundigungen an anderer Stelle sind nicht ausreichend. Es spielt dabei keine Rolle, ob im privaten oder öffentlichen Bereich gearbeitet wird.



Erkundigungspflicht

Bei der Durchführung von Bauarbeiten im Bereich von Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen besteht für den Bauunternehmer nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes die Erkundigungs- und Sicherungspflicht.

Rechtzeitig vor Beginn dieser Arbeiten ist bei dem NB eine aktuelle Auskunft über die Lage und ggf. Tiefe der im Bau- bzw. Aufgabenbereich liegenden Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie von stillgelegten und außer Betrieb befindlichen Leitungen einzuholen.

Bei Beginn der Arbeiten müssen Leitungsauskünfte neuesten Standes vorliegen. Bei Abweichungen von der Bauplanung oder Erweiterung des Bauauftrages muss eine neue Leitungsauskunft eingeholt werden.

Der Unternehmer hat sich vor Arbeitsaufnahme davon zu überzeugen, dass alle Planangaben eindeutig erkennbar sind und dass die Planauskunft tatsächlich mit der Anfrage übereinstimmt.



Lage der Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen

Die Lage, insbesondere die Tiefe der Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie von stillgelegten und außer Betrieb befindlichen Leitungen, kann sich durch Bodenabtragungen, -aufschüttungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben.

Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend

geradlinig und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Deshalb hat das Bauunternehmen die Pflicht, sich über die tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen, z. B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä. selbst Gewissheit zu verschaffen.

Querschläge (Suchschlitze)

Querschläge/Suchschlitze sind grundsätzlich nur in Abstimmung mit dem NB und in leitungsschonender Arbeitstechnik, z. B. Saugbagger oder Handschachtung erlaubt! Ferner kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein Trassenwarnband vorhanden ist bzw. dass ein vorhandenes Trassenwarnband die tatsächliche Leitungslage anzeigt.

Hinweisschilder und oberirdische Anlagen

Armaturen, Straßenkappen, Schachtdeckel und sonstige zur Energieversorgungs- und Entsorgungsanlage gehörenden Einrichtungen müssen stets zugänglich bleiben. Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung des NB nicht verdeckt, nicht versetzt oder entfernt werden.

Unbekannte Kabel oder Leitungen

Werden Energieversorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie außer Betrieb befindliche Leitungen oder Warnbänder an Stellen die in keinem Plan eingezeichnet sind angetroffen bzw. freigelegt, so ist der Betreiber der Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen unverzüglich zu ermitteln und zu verständigen. Die Arbeiten sind in diesem Bereich zu unterbrechen, bis mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen Einvernehmen über das weitere Vorgehen hergestellt ist.

Hinweise

Außer Betrieb befindliche Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen sind in den Plänen nicht immer dargestellt. Diese können u.U. in der Örtlichkeit vorhanden sein. Die Eigentümer der Anlagen sind zu ermitteln und mit Ihnen die weitere Verfahrensweise abzustimmen. Ist der Eigentümer nicht zu ermitteln, so muss die Abstimmung mit dem Besitzer erfolgen.

Besonderheiten bei erdverlegten Hochspannungsleitungen (größer 45.000 Volt):

Bauarbeiten im Bereich von Kabelanlagen dürfen nur unter fachlicher Anleitung eines Beauftragten des NB durchgeführt werden.

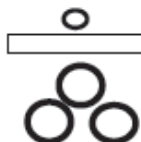
Besonderheiten – Lage erdverlegte Hochspannungsleitungen:

Eine Hochspannungskabeltrasse besteht aus 3 Einleiterkabel u. einem Begleitkabel (Steuerkabel). Die Kabel können nebeneinander auf Abstand oder im Dreieck als Bündel verlegt sein.

Nebeneinander auf
Abstand (0,60 m breit)



Im Dreieck gebündelt
(0,30 m breit)



Diese Trassenbreite gilt nur für die freie Strecke. Im Bereich von Hochspannungskabelmuffen können sich andere Trassenbreiten ergeben.

Baubeginn

Rechtzeitig (mindestens zwei Wochen) **vor Aufnahme** von Arbeiten im Bereich von Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen müssen der Beginn und der Umfang der Arbeiten dem zuständigen Fachbereich des NB (Anschriften Seite 24) schriftlich angezeigt werden.

Das Einholen von Informationen gemäß „Erkundungspflicht“ und „Lage der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen“ gilt nicht als Anzeige.



Fachkundige Aufsicht

Bauarbeiten im Bereich von Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen dürfen nur unter **fachkundiger** Aufsicht des Bauunternehmers durchgeführt werden. Die vom NB dem Bauunternehmen erteilten Auflagen müssen eingehalten werden. Armaturen, Straßenkappen, Kabelmerksteine und sonstige zur Energieversorgungs- u. Entsorgungsanlage gehörenden Einrichtungen müssen während der Bauzeit zugänglich bleiben. Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung des NB nicht verdeckt, nicht ersetzt oder entfernt werden.



Maschinelle Arbeiten

Im Bereich von Energiever- und Entsorgungsanlagen sowie von außer Betrieb befindlichen Leitungen dürfen Baumaschinen nur so eingesetzt werden, dass eine Gefährdung dieser Anlagen ausgeschlossen ist. Erforderlichenfalls sind besondere Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Diese sind, ebenso wie Rohrvortriebs-, Bohr- und Sprengarbeiten, das Einschlagen (Rammen) von Pfählen, Bohlen und Spundwänden, das Einspülen von Filtern für Grundwasserabsenkungen, der Einsatz von Durchörterungsgeräten u. ä., mit dem NB abzustimmen.



Bepflanzung

Die Anlagen des NB dürfen nicht überbaut und mit Großgehölzen nicht unter- bzw. überpflanzt werden.



Freilegen von Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen

Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie außer Betrieb befindliche Leitungen dürfen nur in leitungsschonender Arbeits-

technik, z.B. Saugbagger oder Handschachtung freigelegt werden! Freigelegte Anlagen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen, gegen Lageveränderungen fachgerecht zu sichern und flächenhaft nach Anweisungen des NB abzufangen. Werden Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie außer Betrieb befindliche Leitungen an Stellen, die vom NB nicht genannt worden sind, vorgefunden bzw. freigelegt, so ist der NB unverzüglich zu verständigen. Die Arbeiten sind in diesem Bereich sofort zu unterbrechen, bis mit dem NB Einvernehmen über das weitere Vorgehen hergestellt ist.

Achtung: Sobald Erdatragungen durchgeführt worden sind, darf die Leitung nicht mehr ohne Überfahrschutz überfahren werden. Über die Art und den Umfang des Überfahrschutzes muss eine Abstimmung mit dem NB erfolgen.

Sonderfall – erdverlegte Hochspannungsleitungen:

Hochspannungskabel dürfen erst nach Freischaltung und nur in schonender Arbeitstechnik (Handschachtung) freigelegt werden. Die Freischaltung der Kabel ist rechtzeitig, mindestens 10 Arbeitstage vor dem gewünschten Termin, zu beantragen.

Verfüllen der Baugrube

Das Unterbauen und Eindecken von freigelegten Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie von außer Betrieb befindlichen Leitungen ist mit dem NB rechtzeitig abzustimmen.

Das Verfüllen im Bereich von Verkehrsflächen hat nach der ZTV A-StB 89) sowie nach etwaigen zusätzlichen Bestimmungen vom NB zu erfolgen. Besonderes Augenmerk ist darauf zu richten, dass zum Verfüllen in leitungsnähe Material verwendet wird, welches keine Bestandteile (z. B. Steine) enthält, die zur Schädigung der Anlagen führen können. Beim Verfüllen von Kreuzungsbaugruben mit erdverlegten Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie von außer Betrieb befindlichen Leitungen sind diese Anlagen so zu unterbauen, dass keine Senkungen auftreten können. Vor dem Verschließen der Baugrube ist die Kreuzungsstelle durch einen Beauftragten des NB am offenen Rohrgraben abzunehmen.



Sollabstände zu Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen

Allgemein: Bauarbeiten jeglicher Art im Schutzbereich von Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen sind vor Baubeginn mit dem NB abzustimmen und bedürfen der schriftlichen Zustimmung.

Gasversorgungsanlagen:

Zu Gasversorgungsanlagen sind Sicherheitsabstände einzuhalten. Die geforderten Mindestabstände gelten bei Näherung, Kreuzung und Parallelverlegung zu Gasrohrleitungen und -anlagen. Bei Näherung von Gasversorgungsanlagen zu Windenergieanlagen sind gesonderte Forderungen und Mindestabstände zu beachten und einzuhalten.

Bei Kreuzung von Gashochdruckleitungen ist ein lichter Abstand von 0,40 m und bei Parallelverlegung 3,00 m Sicherheitsabstand einzuhalten. Abweichungen hiervon bedürfen der schriftlichen Zustimmung des NB.

Die Verlegetiefe von Gasrohrleitungen beträgt in der Regel 45 bis 120 cm. In der Leitungsumgebung (30 bis 50 cm) ist mit abzweigenden Rohrstutzen und Rohrfittings zu rechnen.

Das Überbauen von Gasrohrleitungen ist unzulässig.

Gasrohrleitungen sind in einem Schutzbereich verlegt, in dem folgende Forderungen einzuhalten sind:

- Keine Errichtung von Bauwerken und sonstigen Anlagen
- Keine Lagerung von Baumaterialien, Baustelleneinrichtungen und Bodenaushub
- Keine Errichtung von Stellplätzen (z. B. Container)
- Keine Errichtung von Pfählen und Pfosten
- Freihaltung von Bäumen, Sträuchern und Wurzeln
- Keine Durchführung von Erdarbeiten, die die Gasleitung gefährden können

Fernwärmeleitungen:

Bei Kreuzung und Parallelverlegungen zu Fernwärmeleitungen sind die nachfolgenden Abstände einzuhalten. Abweichungen hiervon bedürfen der schriftlichen Zustimmung des NB.

a) Mindestabstand kreuzenden anderen Versorgungsleitungen

- 1 kV- Signal-, Messkabel 0,3 m
- 10 kV- oder 30 kV-Kabel 0,6 m
- mehrere 30 kV-Kabel oder 60 kV-Kabel 1,0 m
- Gas- und Wasserleitungen 0,2 m

b) Mindestabstand zu parallel liegenden anderen Versorgungsleitungen bei Parallelführung < 5,0 m

- 1 kV- Signal-, Messkabel 0,3 m
- 10 kV- oder 30 kV-Kabel 0,6 m
- mehrere 30 kV-Kabel oder 60 kV-Kabel 1,0 m
- Gas- und Wasserleitungen 0,4 m

c) Mindestabstand zu parallel liegenden anderen Versorgungsleitungen bei Parallelführung > 5,0 m

- 1 kV- Signal-, Messkabel 0,3 m
- 10 kV- oder 30 kV-Kabel 0,7 m
- mehrere 30 kV-Kabel oder 60 kV-Kabel 1,5 m
- Gas- und Wasserleitungen 0,4 m

Stromversorgungsanlagen:

Einzuhaltende Abstände zu Hochspannungsanlagen sind in jedem Falle rechtzeitig mit dem NB abzustimmen.

Abstände zu übrigen erdverlegten Leitungen werden bei der örtlichen Einweisung festgelegt.

Beim Eindringen von Körperteilen oder Gegenständen in den **Schutzbereich** von Freileitungen besteht wegen der Möglichkeit eines Überschlages **akute Lebensgefahr**.

Folgende Mindestabstände zu unter Spannung stehenden Teilen dürfen unter keinen Umständen unterschritten werden (Gefahrenbereich):

- bis 1.000 Volt (Niederspannung) Schutzabstand $a \geq 1$ m nach allen Seiten
- über 1.000 Volt bis 110.000 Volt Schutzabstand $a \geq 3$ m nach allen Seiten

Die einzuhaltenden **Schutzabstände a** beziehen sich auf die tatsächliche Lage der Leiterseile. Daher ist das mögliche **seitliche Ausschwingen** der Leiterseile bei Wind (vgl. Bild Seite 14) zusätzlich zu beachten.

Ebenso ist zu berücksichtigen, dass sich der **Durchhang** der Leiterseile witterungs- und belastungsabhängig erheblich ändern kann. Bei allen außergewöhnlichen Witterungsverhältnissen ist eine Abstimmung mit dem NB erforderlich. Der NB erteilt über die Höhe der Spannung einer Freileitung Auskunft, ebenso auch über den erforderlichen Schutzabstand und die zu treffenden Maßnahmen.

Beim Unterfahren einer Leitung darf die gesetzlich zugelassene Fahrzeughöhe von 4,00 m nicht überschritten werden. Fahrzeuge mit aufgerichteten Aufbauten bzw. Ladeflächen, Kräne, Fördergerüste und dergleichen, dürfen daher nur im umgelegten oder abgesenkten Zustand die Leitungen unterqueren.

Erfahrungen haben gezeigt:

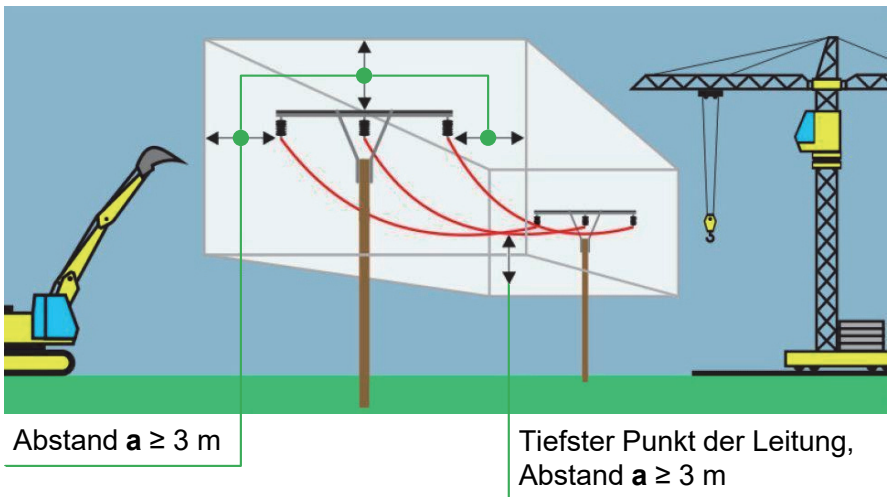
- Vom Führerstand einer Baumaschine ist der Abstand zwischen Ausleger und Leitung schwer zu schätzen
- Unebenheiten des Geländes führen bei Bewegungen des Baggers zu unkontrollierten Ausschwingungen des Auslegers
- Bei einem Kran schwingt die Last häufig unkontrolliert aus
- Personen, die ein Fördergerüst verschieben, übersehen leicht die gefährliche Annäherung an eine Leitung
- Beim Abladen eines Kippers konzentriert sich der Fahrer eher auf den Abladevorgang als auf die darüber verlaufende Freileitung

Besondere Maßnahmen:

Besteht daher auch nur die Möglichkeit einer unzulässigen Annäherung, so müssen nach Absprache mit dem NB besondere Maßnahmen ergriffen werden:

- Freischalten der Leitung bzw. Anlage gemäß den fünf Sicherheitsregeln oder
- Durchführung der Arbeiten unter Aufsichtsführung einer verantwortlichen Elektrofachkraft oder
- Abschränken des Gefahrenbereiches mit Sperrschranken oder
- Aufstellen eines verantwortlichen Warnpostens, gem. DGUV Vorschrift 3

Schutzabstände am Beispiel einer Freileitung mit einer Spannung von 20.000 Volt, **ohne** Windeinfluss

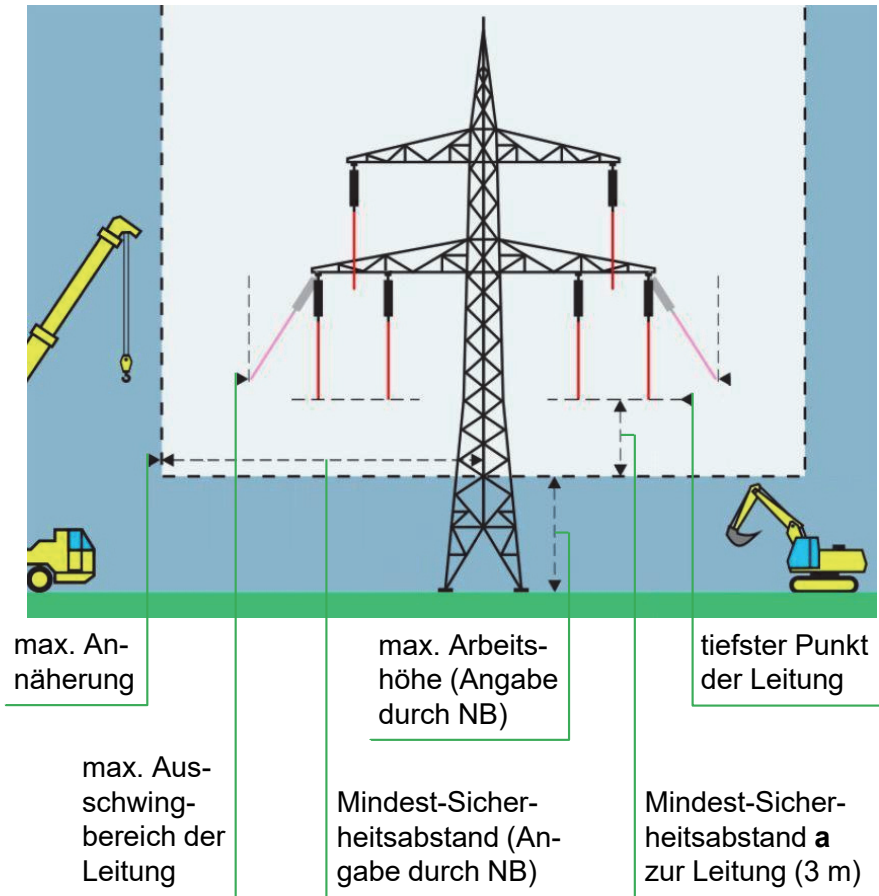


Angaben zu Abstand **a** auf Seite 12 beachten!

- Bei Annäherung an den Schutzbereich sind **besondere Maßnahmen** erforderlich!
- Das Ausschwingen von Lasten ist zu beachten!
- Bei Unterschreitung des Schutzabstandes: **Lebensgefahr!**

Weitere Hinweise auf den folgenden Seiten beachten!

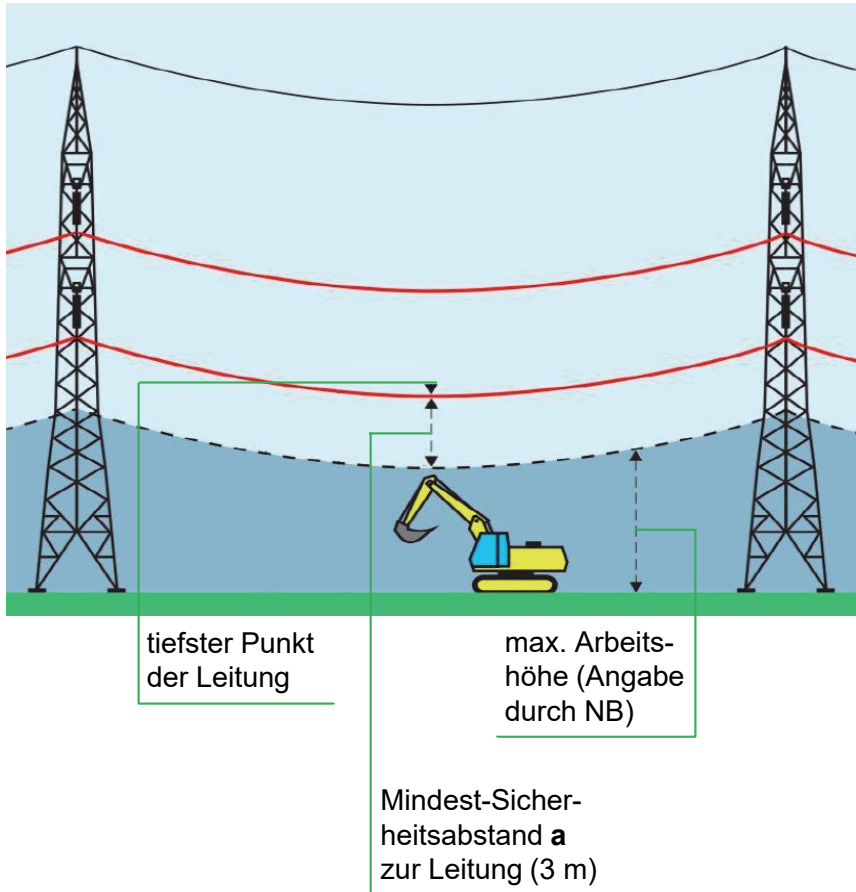
Schutzabstände am Beispiel einer Freileitung mit einer Spannung von 110.000 Volt, **mit** und **ohne** Windeinfluss
(Ansicht in Leitungsrichtung)



Angaben zu Abstand **a** auf Seite 12 beachten!

- Bei Annäherung an den Schutzbereich sind **besondere Maßnahmen** erforderlich!
- Das Ausschwingen von Lasten ist zu beachten!
- Bei Unterschreitung des Schutzabstandes: **Lebensgefahr!**

Schutzabstände am Beispiel einer Freileitung mit einer Spannung von 110.000 Volt, **mit** und **ohne** Windeinfluss
(Ansicht quer zur Leitungsrichtung)



Angaben zu Abstand **a** auf Seite 12 beachten!

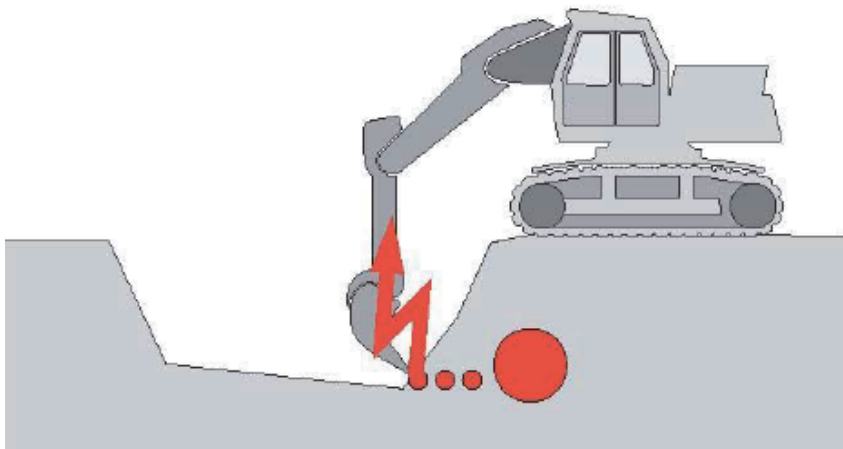
- Bei Annäherung an den Schutzbereich sind **besondere Maßnahmen** erforderlich!
- Das Ausschwingen von Lasten ist zu beachten!
- Bei Unterschreitung des Schutzabstandes: **Lebensgefahr!**

Maßnahmen bei Beschädigungen

Jede Beschädigung an Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen ist unverzüglich dem NB zu melden.

Beschädigungen sind nicht nur Leckagen, sondern auch Verletzungen der Rohrumhüllung (z. B. der Korrosionsschutzschicht) bzw. Druckstellen am Kabelmantel.

Ist die Rohrumhüllung oder Kabelisolierung beschädigt worden, darf die Verfüllung erst nach Instandsetzung und mit Zustimmung vom NB erfolgen.



Beschädigung an Gasversorgungsanlagen

Was tun, wenn trotz aller Vorsicht eine Gasleitung beschädigt wird?

Achtung! Bei ausströmendem Gas besteht Brand- und Explosionsgefahr!

Eine Beschädigung einer Rohrleitung oder eines Schutzrohres darf nicht verharmlost werden. Sie kann immer schwerwiegende und kostspielige Folgeschäden nach sich ziehen.

Die Größe des Gefahrenbereiches wird durch verschiedene Einflussfaktoren bestimmt:

- Menge des austretenden Gases (z. B. hoher Druck, großer Rohrdurchmesser)
- Windrichtung und -stärke (Verschiebung des Gefährdungsbereiches)
- topographische Bedingungen (z. B. Hohlräume, Schächte und Kanäle) berücksichtigen
- Bebauung (ggf. müssen Gebäude evakuiert werden)

Maßnahmen: Gasaustritt im Freien

Es besteht Brand-, Explosions- und Erstickungsgefahr!

Deshalb gilt:

- Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen!
- Wenn eine Gasleitung so beschädigt worden ist, dass Gas austritt, sind unverzüglich Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Gefahren zu treffen!
- Eine mögliche Zündung des Gases verhindern: Insbesondere sofort alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen, nicht rauchen, kein Feuerzeug oder Streichholz anzünden, keine elektrischen Anlagen (z. B. Schalter, Klingeln, ...) betätigen, im Gefahrenbereich nicht telefonieren!
- Keine elektrischen Verbindungen herstellen oder lösen!
- Angrenzende Gebäude auf Gaseintritt (z. B. durch geöffnete Fenster und/oder Türen) prüfen. Ggf. Fenster und/oder Türen schließen, Markisen von Hand einrollen!
- Kanalisation, Schächte, Telefonzellen und andere Hohlräume auf eingedrungenes Erdgas überprüfen!
- Gefahrenbereich räumen, weiträumig absichern und den Zutritt von unbefugten Personen verhindern!
- Betroffene Personen warnen, Gefahrenbereich verlassen und bis zum Eintreffen von Fachpersonal von außerhalb überwachen!
- Unverzüglich die Störungsnummer „Gas“ anrufen!
- Polizei und/oder Feuerwehr benachrichtigen, falls erforderlich!
- Weitere Maßnahmen mit dem NB abstimmen!
- Das Personal des Bauunternehmens darf die Baustelle nur mit Zustimmung des NB verlassen!
- Erste Hilfe leisten!

Maßnahmen: Gasaustritt im Gebäude

- Gleiche Verfahrensweise wie bei „Gasaustritt im Freien“!
- Lüftungsmaßnahmen durchführen!
- Wenn möglich Absperrhahn schließen!
- Mitbewohner durch Klopfen und lautes Rufen warnen (nicht klingeln oder telefonieren)!

Maßnahmen: Gasbrand

- Gasbrände nicht löschen (Vermeidung der Explosionsgefahr)!
- Ein Übergreifen der Flammen auf brennbare Materialien in der Umgebung ist zu verhindern!
- Muss aus Gründen der Personenrettung ein Erdgasbrand gelöscht werden, sind Pulverlöscher der Brandklasse C zu verwenden.

Bei jeder Gasleitung gilt:

Der NB muss auch dann benachrichtigt werden, wenn „nur“ die **Umhüllung** einer Gasleitung aus Stahl oder „nur“ die **Wandung** einer Gasleitung aus Kunststoff angekratzt wurde. Selbst wenn keine Beschädigung direkt erkennbar ist, kann sich durch Korrosionsleckagen oder Risse im Rohr als Folge einer äußeren Beschädigung Gas in der Schottertragschicht unter der bituminösen Straßendecke ansammeln und verteilen, in Hohlräume wie Kabelziehschächte oder andere unterirdische Bauwerke weiterziehen und damit eine unmittelbare Explosionsgefahr darstellen.

Rohbiogas

Im Netzgebiet des NB können sich Rohbiogasleitungen befinden.

Rohbiogas ist hochentzündlich und kann in Verbindung mit Luft explosionsfähige Gemische bilden.

Je nach Schwefelwasserstoff-, Ammoniak- und Kohlenstoffdioxidkonzentration sind beim Einatmen schwere Vergiftungen mit Gefahr von Bewusstlosigkeit und Tod möglich.

Rohbiogas kann je nach Zusammensetzung leichter als Luft, dichte-neutral oder schwerer als Luft sein.

Beschädigung an Stromversorgungsanlagen

Was tun, wenn es trotz aller Vorsicht zur Berührung mit einem Erdkabel, mit einer Freileitung oder zum Herabfallen von Leiterseilen gekommen ist?

Es besteht **Lebensgefahr** für alle Personen in der Umgebung der Schadenstelle. Deshalb gilt:

- Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen!
- Selbst in größerer Entfernung können noch lebensgefährliche Schrittspannungen auftreten!
- Dem verunglückten Fahrzeug oder den auf dem Boden liegenden Leiterseilen darf man **sich auf keinen Fall nähern**, auch wenn die Spannung abgeschaltet zu sein scheint!
- Fahrzeugführer dürfen **den Fahrzeugstand nicht verlassen**, sondern sollten versuchen durch Schwenken des Auslegers oder durch Wegfahren des Fahrzeuges, den Kontakt zur Freileitung zu unterbrechen, um so aus dem Gefahrenbereich zu gelangen. Sich nähernde Personen sind zu warnen! („Nicht nähern! Nicht das Fahrzeug berühren!“).
- Gelingt die Entfernung des Fahrzeuges aus dem Gefahrenbereich nicht und ist der Aufenthalt im Fahrzeug nicht mehr möglich (weil es z. B. zu brennen beginnt), **nicht unüberlegt aussteigen**, sondern **mit geschlossenen Füßen möglichst weit abspringen** und sich in Sprungschritten mit geschlossenen Beinen entfernen. Eine gleichzeitige Berührung von Fahrzeug und Erdboden kann tödlich sein!
- Gefahrenstelle im Umkreis von mindestens 20,00 m absperren. Auch unter Spannung gesetzte Gegenstände größerer Abmessungen (z. B. Drahtzäune oder Rohrleitungen) sind in die Absperrung mit einzubeziehen!
- Unverzüglich Störungsnummer „Strom“ anrufen!.
- Weitere Maßnahmen mit dem NB abstimmen!

Bei Beschädigung der Kabelmäntel von Öldruckkabel besteht die Gefahr des Austritts von Kabelöl und damit verbunden einer Kontamination des Erdreichs und des Grundwassers. In diesen Fällen sind umgehend, nach Freischaltung der Kabel, Maßnahmen zum Schutz der Umwelt einzuleiten.

Beschädigung an Kommunikationsanlagen

Was tun, wenn trotz aller Vorsicht ein Lichtwellenleiter- oder Fernmeldekabel beschädigt wird?

Lichtwellenleiter- und Fernmeldekabel erfüllen wichtige Aufgaben im Verteilungsbereich. Sie dienen nicht nur der Kommunikation und Datenübertragung, sondern auch der Übertragung von Messwerten und Schaltimpulsen. Bei einer Beschädigung eines Lichtwellenleiterkabels oder eines Fernmeldekabels gilt deshalb:

- Nicht in das offene Kabelende sehen, da Gefährdung der Augen durch Laserstrahlung im unsichtbaren Infrarotbereich besteht!
- Arbeiten im Bereich der Schadenstelle einstellen!
- Unverzüglich Störungsnummer „Strom“ anrufen!
- Weitere Maßnahmen mit dem NB abstimmen!

Beschädigung an Wasserversorgungsanlagen

Was tun, wenn trotz aller Vorsicht eine Wasserleitung beschädigt wird?

- Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen!
- Wenn eine Wasserleitung so beschädigt worden ist, dass Wasser austritt, sind unverzüglich Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Gefahren zu treffen!
- Bei ausströmendem Wasser besteht die Gefahr der Ausspülung und Unterspülung sowie der Überflutung. Deshalb tiefliegende Räume und Baugruben erforderlichenfalls von Personen räumen!
- Gefahrenbereich räumen, weiträumig absichern und den Zutritt von unbefugten Personen verhindern!
- Unverzüglich Störungsnummer „Wasser“ anrufen!
- Polizei und/oder Feuerwehr benachrichtigen, falls erforderlich!
- Weitere Maßnahmen mit dem NB abstimmen!
- Das Personal des Bauunternehmens darf die Baustelle nur mit Zustimmung des NB verlassen!



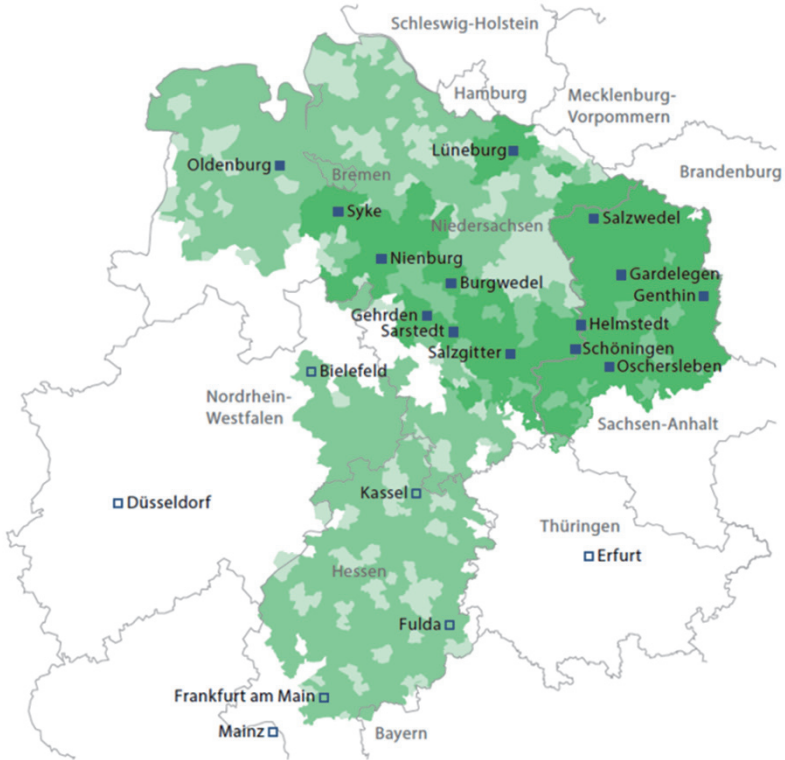
Nichteinhalten der Sicherheitsbestimmungen

Der Verursacher von Schäden und Unfällen hat für die entstehenden Kosten aufzukommen.

Werden die Energieversorgungsanlagen des NB wiederholt in grob fahrlässiger Weise beschädigt, kann zusätzlich Strafanzeige gestellt werden.

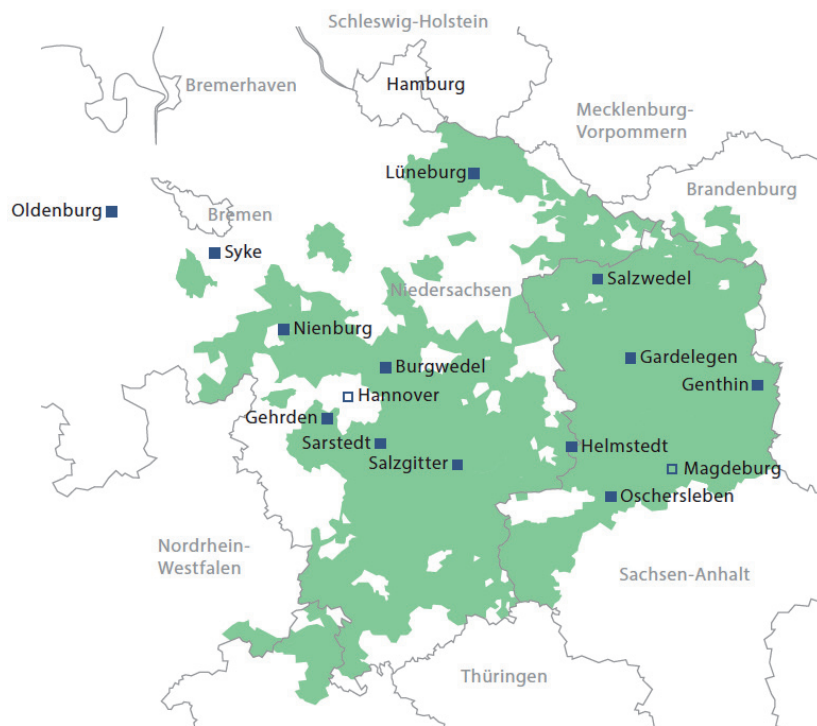
Ferner ist die Berufsgenossenschaft berechtigt, Bußgelder zu verhängen, wenn Mitglieder oder Versicherte vorsätzlich oder grob fahrlässig gegen Unfallverhütungsvorschriften verstoßen.

Netzgebiet Strom



- Avacon-Standorte
- Städte zur Orientierung
- Verteilnetz und 110-kV-Netz
- Ausschließlich 110-kV-Netz
- Indirekte Versorgung über 110-kV-Netz

Netzgebiet Erdgas



- Avacon-Standorte
- Städte zur Orientierung
- Netzgebiet Erdgas
(einschließlich Tochtergesellschaft Avacon Hochdrucknetz)



Anschriften und Rufnummern

Zentrale Störungsnummern

Gas

T 0800-4 28 22 66

Strom, Wärme, Wasser

T 0800-0 28 22 66

Fremd- und Bauleitplanung

Avacon Netz GmbH

Betrieb Spezialnetze

Watenstedter Weg 75

38229 Salzgitter

Fremdplanung@avacon.de

Planauskunftsportal

Leitungsauskunft für Baumaßnahmen

www.planauskunftsportal.de

Avacon Zentrale

Avacon Netz GmbH

Schillerstraße 3

38350 Helmstedt

T 0 53 51-1 23-0

www.avacon.de



Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen

1 Allgemeine Hinweise

Jahr für Jahr entstehen bei Erdarbeiten im Bereich von unterirdisch verlegten Verteilungsanlagen zahlreiche Schäden. Neben den erheblichen Sachschäden ist im Schadensfall eine Gefährdung von Personen nicht auszuschließen. Um dies zu vermeiden sind folgende Hinweise zu beachten:

- **Die für die Durchführung der Arbeiten bestehenden einschlägigen Vorschriften und Regeln werden durch diese Hinweise, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhalten, nicht berührt.**
- **Überall in der Erde können Verteilungsanlagen liegen. Personen, die Verteilungsanlagen beschädigen, gefährden sich selbst und andere. Eine Beschädigung kann zur Unterbrechung der Versorgung führen. Deshalb: Vorsicht bei Erdarbeiten jeder Art!**
- Die Anwesenheit eines Beauftragten der E.DIS an der Aufgrabungsstelle entbindet das ausführende Unternehmen nicht von seinen Sorgfaltspflichten und von der Haftpflicht bei evtl. auftretenden Schäden.
- In der Nähe von Gebieten mit Kampfmitteln sind die hierfür geltenden Bestimmungen einzuhalten.
- Verteilungsanlagen werden nicht nur in öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern auch in privaten Grundstücken verlegt (z.B. Gärten, Felder, Wiesen, Wälder). Hierzu gehören z.B. Rohrleitungen, sonstige Betriebseinrichtungen, Hoch-, Mittel- und Niederspannungskabel, Armaturen, sonstige Einbauteile, Anlagen für den kathodischen Korrosionsschutz, Steuer- und Messkabel, Erdungsanlagen, Warnbänder u. a.
- Jeder Bauunternehmer hat bei Durchführung ihm übertragener Hoch- und Tiefbauarbeiten auf öffentlichem und privatem Grund mit dem Vorhandensein unterirdisch verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen zu rechnen und seine Mitarbeiter und gegebenenfalls Subunternehmer zu unterweisen und zu überwachen. Die Erkundigungs- und Sicherungspflicht ergibt sich aus der DIN 18300 (VOB Teil C) Pkt. 3.1.3 und 3.1.5, dem DVGW-Arbeitsblatt GW 315 und den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften.
- Der Einsatz von Subunternehmern für die Tiefbauarbeiten setzt Übernahme und Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht voraus. Der Hauptunternehmer hat alle in einer eventuellen Einweisung gegebenen Informationen, übergebene Bestandspläne bzw. Kopien und die „Bestandsplan-Auskunft“ an die bauausführenden Firmen zu übergeben. Auch wenn das Tiefbauunternehmen für eigenes Verschulden gem. §§ 823, 31 BGB selbst haftet, bleibt der Hauptunternehmer für eventuell entstandene Leitungsschäden und deren Regulierung primär gegenüber E.DIS haftbar.
- Bei Beginn der Bauarbeiten müssen Leitungsauskünfte neuesten Standes vorliegen. Bei Abweichungen von der Bauplanung oder Erweiterung des Bauauftrages muss eine neue Leitungsauskunft eingeholt werden. Der Unternehmer hat sich vor Arbeitsaufnahme davon zu überzeugen, dass alle Planangaben eindeutig erkennbar sind und dass die Planauskunft tatsächlich mit der Anfrage übereinstimmt.
- Unsere Leitungstrassen und Erdungsanlagen sind bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen und vor Beschädigung zu schützen. Bei Arbeiten in der Nähe von Kabeln sind insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 3 (Elektrische Anlagen und Betriebsmittel), DGUV Vorschrift 70 (ehemals BGV D 29), DGUV Vorschrift 38 (ehemals BGV C 22) und DGUV Regel 100-500 (ehemals BGR 500 Kap.2.12 -Erdbaumaschinen) zu beachten. Die jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften (z.B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) sind zu beachten. In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt mit Hand und mit äußerster Vorsicht auszuführen. Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist gegebenenfalls durch Kabelortung oder Quergrabungen in Hand-schachtung festzustellen. Das Abgreifen (Ausmessen) von Maßen aus der Leitungsdokumentation ist nicht zulässig. Leitungsverdrängungen von Parallelkabel (u. a. in Mehrspartenplänen) können zusätzliche Verfälschungen der Leitungslagen in der Dokumentation darstellen.

- Bagger oder sonstige maschinelle Aufgrabungsgeräte sowie spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen im Gefährdungsbereich der Verteilungsanlagen nur dann eingesetzt werden, wenn deren genaue Lage bekannt und eine Beschädigung ausgeschlossen ist. Dies gilt insbesondere auch für den Einsatz von grabenlosen Verlegeverfahren (z.B. Bodenraketen).
- Werden Verteilungsanlagen oder Warnbänder an Stellen, die in keinen Plan eingezeichnet sind, angetroffen, so ist der Betreiber der Verteilungsanlage unverzüglich zu ermitteln und zu verständigen. Die Arbeiten sind in diesem Bereich zu unterbrechen, bis mit dem Zuständigen Einvernehmen über das weitere Vorgehen erzielt wurde.

2 Verhaltensregeln bei Freileitungen

- Achtung: Wer Freileitungen – gleichgültig mit welchen Gegenständen – **berührt**, befindet sich in **akuter Lebensgefahr**. Eine Annäherung an die Leitung innerhalb des Schutzbereiches kommt wegen eines Überschlages einer Berührung gleich.
- Vor Beginn der Arbeiten sind alle beteiligten Personen über die Gefahren bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter Freileitungen zu unterweisen.
- Bei Verwendung von Baugeräten, wie Bagger, Krane, Kipper-Lastwagen, Leitern, Bauaufzügen, Baugerüsten usw. sowie Transport und Lagerung von Baumaterialien sind folgende Schutzabstände lt. DGUV Vorschrift 3 von spannungsführenden Leitungen einzuhalten:

Bei Freileitungen mit

Spannungen	Schutzabstände
Bis 1000 Volt (Niederspannung)	1 m nach allen Seiten
über 1 kV bis 110 kV	3 m nach allen Seiten
unbekannt	5 m nach allen Seiten

- Im Zweifelsfalle erteilt der zuständige Standort der E.DIS über die Höhe der Spannung einer Freileitung sowie über den erforderlichen Schutzabstand Auskunft. Neben der ergonomischen Komponente ist auch ein technisches Versagen von Geräten und Betriebsmitteln für die Einhaltung der Abstände zu berücksichtigen.
- Die einzuhaltenden Schutzabstände beziehen sich auf die tatsächliche Lage der Leiterseile. Daher ist das mögliche seitliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind zusätzlich zu beachten. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass sich der Durchhang der Leiterseile witterungs- und belastungsabhängig erheblich ändern kann. Innerhalb des Spannungsfeldes ist sicherzustellen, dass durch Aufschüttungen etc. der Mindestabstand von 6 m zwischen Leiter und Erdoberfläche eingehalten wird. Bei der Ermittlung des Abstandes sind der größte Durchhang und die Windlast unter Anwendung der DIN EN 50341 bzw. die DIN EN 50423 zu berücksichtigen. Bei Unsicherheiten bezüglich Durchhangs- und Abstandsermittlung ist im zuständigen Standort der E.DIS Auskunft einzuholen.

- Bei einer unumgänglichen Annäherung an die Schutzabstände sind wahlweise folgende Maßnahmen zu treffen, damit die genannten Abstände mit Sicherheit nicht unterschritten werden:

- Aufstellen von Warnposten, welche die Bewegung der Geräte überwachen und die Verantwortung für die Sicherheit übernehmen.
- Aufstellen von Sperrschranken, welche den Schutzabstand absichern.
- Umgeben der Freileitung mit einem Schutzgerüst (nur bei abgeschalteter Leitung und unter Aufsicht eines Mitarbeiters der E.DIS).
- Wenn obige Maßnahmen nicht durchgeführt werden können, muss in Verbindung mit einem Mitarbeiter des zuständigen Standortes der E.DIS eine andere Lösung gefunden werden, wie z. B. bei kreuzenden Fahrwegen das Aufstellen einer **Höhenbegrenzung** vor und hinter der Freileitung.
- Sollten Schutzabstände oder obige Maßnahmen nicht eingehalten werden können, so muss die betreffende Anlage bzw. Leitung freigeschaltet werden. Hierfür sind rechtzeitige Informationen und Abstimmungen mit dem zuständigen Standort der E.DIS durchzuführen.
- Bitte setzen Sie sich zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise mit dem zuständigen Standort der E.DIS in Verbindung:
 - **wenn Masterder** (z. B. verzinktes Bandeisen) beschädigt werden.
 - **zu eventuellen Möglichkeiten der Freischaltung, Umsetzung bzw. Isolierung von Freileitungen.**
 - wenn trotz aller Sorgfalt eine Freileitungsanlage beschädigt wird, um weitere Schäden und Gefahren abzuwenden. Die Gefahrenstelle ist zu sichern und die Arbeiten sind bis zum Eintreffen des Mitarbeiters der E.DIS einzustellen.

Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass eine beschädigte Freileitung vor „Freigabe“ durch unseren Mitarbeiter auf keinen Fall berührt werden darf, da hier **Lebensgefahr** besteht.

3 Verhaltensregeln bei Kabeln

- Die Verlegetiefe von Verteilungsanlagen beträgt zwar in der Regel 60 – 150 cm; abweichende Tiefen sind jedoch aus den verschiedensten Gründen möglich (selbst 10 – 20 cm), aber auch größere Tiefen sind aus verschiedensten Gründen, wie z.B. Niveauänderungen, möglich.
- Kabel sind bei Legung mit sogenannten Kabelsteinen, Ton- bzw. Kunststoffhauben oder Schutzrohren abgedeckt und/oder durch Trassen- oder Kunststoffbänder gekennzeichnet oder liegen frei im Erdreich. Bei Arbeiten im Erdreich darf nicht auf das Vorhandensein derartiger Schutz-/Warnmaßnahmen vertraut werden, da diese z. B. durch Baumaßnahmen nachträglich entfernt sein können. Diese können die Kabel auch nicht gegen mechanische Beschädigungen schützen, sondern lediglich auf das Vorhandensein von Energieanlagen aufmerksam machen (Warnschutz!). Für den Fall abweichender Legetiefen oder Leitungsverläufen kann ein Mitverschulden der E.DIS bei Leitungsbeschädigungen nicht begründet werden.
- Kabel können sowohl mit rotem bzw. schwarzem Kunststoffmantel als auch mit Jute/Metall-Außenmantel angetroffen werden. In den Plänen werden grundsätzlich alle Verteilungsanlagen als System dargestellt, das heißt, ein Kabelsystem kann im Erdreich als 3 x Einleiterkabel bzw. 1 x Mehrleiterkabel vorkommen. Werden in der Nähe von Verteilungsanlagen Erdungsleitungen (meist verzinkte Bandeisen oder Kupferseile) freigelegt, dürfen diese nicht unterbrochen werden, da sie Schutzfunktionen erfüllen. Wir weisen darauf hin, dass auch Kabel anderer Versorgungsträger bzw. stillgelegte Kabel angetroffen werden können.
- Baumaschinen sind bis zu einer Annäherung an die Trasse einzusetzen, die mit Sicherheit eine Gefährdung der Verteilungsanlagen ausschließt. Erforderlichenfalls sind besondere Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Diese sind, ebenso wie Rohrvortriebs-, Bohr- und Sprengarbeiten, das Einschlagen (Rammen) von Pfählen, Bohlen und Spundwänden, das Einspülen von Filtern für Grundwasserabsenkungen, der Einsatz von Durchörterungsgeräten u. ä. mit der E.DIS abzustimmen. Im Bereich von Kabelanlagen dürfen Pfähle, Dorne oder andere spitze Gegenstände nicht in den Erdboden getrieben werden. Werden Warnbänder, Schutzrohre, Kabelabdecksteine, Erdungsanlagen oder Kabel angetroffen, so ist die Arbeit mit besonderer Vorsicht (ggf. Handschachtung) fortzusetzen. Freigelegte Kabel müssen beim Verfüllen wieder ordnungsgemäß abgedeckt, verdichtet und mit Kabelwarnband (20 cm über Kabelscheitel) versehen werden. Erst ab einer Überdeckung von 40 cm (30 cm nach ATV DIN 18300) ist eine lagenweise, maschinelle Verdichtung zulässig.
- Lageänderungen und/oder das Verfüllen von freigelegten Verteilungsanlagen dürfen vom ausführenden Unternehmen nicht selbstständig, sondern nur in Abstimmung mit E.DIS vorgenommen werden.
- Schachtdeckel müssen stets zugänglich bleiben. Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung nicht verdeckt oder entfernt werden.
- Wenn unzulässige Näherungen von Kabeln zu Gasverteilungsleitungen festgestellt werden, ist E.DIS zu informieren. (Sicherheitsbereich: 10 cm (MS-Kabel 20 cm) bei Kreuzungen, 20 cm (MS-Kabel 40 cm) bei Parallelverlegung. Für lichte Mindestabstände von Kabeln zu Gasverteilungsanlagen gelten die Werte im Merkblatt „Verhaltensregeln bei Gasanlagen“.
- Bitte setzen Sie sich zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise mit dem zuständigen Kundencenter/Standort der E.DIS in Verbindung:
 - bevor mit den Arbeiten begonnen wird. Unsere Verteilungsnetze sind ständigen Veränderungen unterworfen. Aus diesem Grund haben die anliegenden Pläne eine begrenzte Gültigkeitsdauer. Der zuständige Standort nimmt gegebenenfalls eine örtliche Einweisung vor. Es werden Aufträge zur Kabelortung und Kabelfeststellung ggf. Schalthandlungen abgestimmt.
 - wenn es, bedingt durch Ihre Baumaßnahmen bzw. Planungen, zur Überbauung unserer Kabel, zur Veränderung der Legetiefe bzw. zur Behinderung Ihrer Baumaßnahme durch unsere Verteilungsanlagen kommt. Beantragen Sie bitte die Umlegung unserer Verteilungsanlagen bzw. die Legung dieser im Schutzrohr durch E.DIS. E.DIS wird dann bei Erfordernis dem Antragsteller auf Grundlage des Antrages ein Angebot für die Umlegung unterbreiten und dafür sorgen, dass die notwendigen Maßnahmen gefahrlos und entsprechend geltenden Richtlinien durchgeführt werden. Ggf. sind für Planungszwecke Quergrabungen in Handschachtung durchzuführen.
 - wenn durch den Bauausführenden Kabel in einer Baugrube freigelegt werden. E.DIS wird eventuell durch Beistellen eines erfahrenen Mitarbeiters dafür Sorge tragen, dass diese Arbeiten gefahrlos und sachlich richtig durchgeführt werden.
 - wenn eingetragene Leitungslagen nicht aufgefunden werden. Es kann nicht automatisch von dem Nichtvorhandensein dieser Leitungen ausgegangen werden.
 - wenn in der Nähe von Verteilungsanlagen Schutzrohre und Erdungsanlagen angetroffen werden, die nicht in den Bestandsplan-Ausschnitten enthalten sind.
- Wenn trotz aller Sorgfalt Kabel oder Schutzrohre beschädigt (auch (leichte) Beschädigungen, die nicht zur unmittelbaren Zerstörung des Kabels führen, wie z.B. leichte Pickhiebe) werden, dann gilt zur Abwendung weiterer Schäden und Gefahr:
 - Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, der Gefährdungsbereich ist sicher zu verlassen. Die Schadenstelle ist außerhalb des Schutzbereiches gegen Betreten zu sichern.
 - Es besteht Lebensgefahr für alle Personen in der Umgebung der Schadenstelle. Es können noch lebensgefährliche Schrittspannungen auftreten.
 - Einem beteiligten Fahrzeug oder Gerät darf man sich auf keinen Fall nähern, auch wenn die Spannung abgeschaltet zu sein scheint.

- Fahrzeugführer dürfen den Fahrzeugstand nicht verlassen, sondern sollten versuchen durch Schwenken des Auslegers das Kabel oder durch Wegfahren des Fahrzeuges, den Kontakt zum Kabel zu unterbrechen, um so aus dem Gefahrenbereich zu gelangen. Sich nähernde Personen sind zu warnen.
- Unverzüglich Störungsnummer „Strom“ anrufen.
- Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass ein beschädigtes Kabel vor „Freigabe“ durch unseren Mitarbeiter auf keinen Fall berührt werden darf, da hier Lebensgefahr besteht.

4 Verhaltensregeln bei Gasanlagen

- Beschädigungen (auch ohne Gasaustritt z. B. Deformierung oder Beschädigung der Umhüllung) von Verteilungsanlagen sind sofort und unmittelbar an die o. g. Entstörungsnummer zu melden.
- Ist die Rohrumhüllung beschädigt worden, so darf die Verfüllung erst nach Instandsetzung und mit Zustimmung der E.DIS erfolgen.
- Im Netz eingebaute Armaturen dürfen nur vom Fachpersonal der E.DIS oder auf dessen ausdrückliche Anweisung bedient werden!
- Die Anwesenheit eines Beauftragten der E.DIS an der Aufgrabungsstelle entbindet das ausführende Unternehmen nicht von seinen Sorgfaltspflichten und von der Haftpflicht bei evtl. auftretenden Schäden.
- In Leitungsnähe sind Erdarbeiten generell nur von Hand oder Saugbagger und mit äußerster Vorsicht auszuführen.
- Lageänderungen und/oder ggf. das Verfüllen von freigelegten Verteilungsanlagen dürfen vom ausführenden Unternehmen nicht selbstständig, sondern nur in Abstimmung mit der E.DIS vorgenommen werden und nur nach dessen Anweisung erfolgen.
- Werden Warnbänder, Schutzrohre, Kabel oder Gasleitungen angetroffen, so ist die Arbeit mit besonderer Vorsicht (Handsichtung) fortzusetzen. Freigelegte Gasleitungen müssen beim Verfüllen wieder ordnungsgemäß abgedeckt, verdichtet und mit Gaswarnband (30 cm über der Gasleitung) versehen werden. Erst ab einer Überdeckung von 40 ist eine lagenweise, maschinelle Verdichtung zulässig.
- Straßenkappen müssen stets zugänglich bleiben. Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung nicht verdeckt oder entfernt werden.
- Bei Anwendung grabenloser Verfahren im Bereich von Gasleitungen gelten die unten aufgeführten Mindestabstände. Die grabenlosen Verfahren sind im Vorfeld E.DIS anzuzeigen und mit ihm abzustimmen. Erforderlichenfalls wird E.DIS die Abstände erweitern und die Herstellung von zusätzlichen Suchschachtungen im gefährdeten Bereich bzw. die Freilegung der Kreuzung der Gasleitung als Auflage erteilen. Im Bereich von Gasleitungen sind grabenlose Verlegungsverfahren nur zulässig, die eine genaue Position des Vortriebs unter Beachtung der Sicherheitsabstände gewährleisten. Zur Sicherstellung der Lage

der eingezogenen Leitung sind durch den Bauherrn ggf. auch Maßnahmen erhöhten Aufwandes durchzuführen.

- Kreuzungen von Gasleitungen sind grundsätzlich rechtwinklig und als Unterkreuzung auszuführen. Bei Vorhandensein eines Schutzstreifens sind Knickpunkte außerhalb davon anzuordnen.
- Werden Gasleitungen gekreuzt, die im Bohrverfahren errichtet worden sind, sind grundsätzlich Suchschachtungen zur Freilegung des Bohranfangs und des Bohrendes durchzuführen.
- Bei Kreuzung von Gasleitungen mit einer Baustraße für Schwerlastverkehr (≥ 40 t), für das Kreuzen der Gasleitung durch Land- und Fortwirtschaftsfahrzeuge (≥ 40 t) sowie Aufstellung von Kränen auf Gasleitungen sind bei E.DIS die Sicherheitsmaßnahmen im Einzelfall abzufragen.
- Vor Ramm- und Bohrarbeiten ist die genaue Lage der Gasleitung durch Ortung und/oder Suchschachtung festzustellen. Der Abstand richtet sich nach der Intensität der übertragenen Schwingungen und wird von E.DIS individuell festgelegt. Kann die genaue Lage der Gasleitung nicht festgestellt werden (z. B. bei gesteuerten Bohrungen $> 2,0$ m Tiefe), so ist von der Achse der Gasleitung (Lageplan) zur Außenwand der Spundung allseitig ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.
- Eine Überbauung von Gasleitungen oder die Überpflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gehölzen ist nicht zulässig. Um den kathodischen Korrosionsschutz von Leitungen nicht zu gefährden, dürfen keine elektrisch leitenden Verbindungen zu metallischen Gasrohrleitungen hergestellt werden. Außerdem sind in der Örtlichkeit vorgefundene Messsäulen durch ein Erdkabel mit der Stahlleitung, dem Mantelrohr sowie dem Steuerkabel verbunden. Bei Kreuzungen bzw. Parallelverlegungen sind Beeinflussungen auszuschließen.
- Bei der Verfüllung des Rohrgrabens sind freigelegte Gasverteilungsanlagen mind. 0,10 m allseitig mit steinfreiem neutralem Boden (Rundkorn 0 – 2 mm) zu umhüllen. Die Weiterverdichtung hat lagenweise zu erfolgen. Zur weiteren Verfüllung dürfen keine größeren Steine (Körnung > 100 mm), kein schwerentfernbares Material und kein Bauschutt verwendet werden.

Sicherheitsabstände, Schutzstreifen und Schutzmaßnahmen

Folgende lichte Mindestabstände von Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gasverteilungsanlagen (einschließlich Zubehör z.B. KKS- und Fernmeldekabel) der E.DIS sind einzuhalten.

Gasleitung	Abstand bei offener Parallelverlegung	Abstand bei geschlossener Parallelverlegung	Abstand bei offener Kreuzung	Abstand bei geschlossener Kreuzung
Gasleitung ≤ 5 bar zu Kabel bis 1kV	0,20 m	1,00 m	0,10 m	1,00 m
Gasleitung ≤ 5 bar zu Kabel 1kV – 30kV	0,40 m	1,00 m	0,20 m	1,00 m
Gasleitung > 5 bar	0,40 m	1,00 m	0,20 m	1,00 m
Gasleitung aus Stahl > 16 bar außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen*				
• Leitung bis DN 150	1,00 m	1,00 m	0,50 m	1,00 m
• Leitung über DN 150 bis DN 400	1,50 m	1,50 m	0,50 m	1,00 m
• Leitung über DN 400 bis DN 600	2,00 m	2,00 m	0,50 m	1,00 m
• Leitung über DN 600 bis DN 900	3,00 m	3,00 m	0,50 m	1,00 m
• Leitung über DN 900	3,50 m	3,50 m	0,50 m	1,00 m

* Bei parallel verlegten Gasleitungen unterschiedlicher Durchmesser gilt für die Abstandsvorgabe stets der größere Durchmesser

Für HS-Kabel gelten gesonderte Mindestabstände zu Gasleitungen aller Materialien und Druckstufen:

HS-Kabel	Abstand bei offener Parallelverlegung	Abstand bei geschlossener Parallelverlegung	Abstand bei offener Kreuzung	Abstand bei geschlossener Kreuzung
< 110 kV	2,00 m	2,00 m	0,50 m	1,00 m
>/ = 110 kV	5,00 m	5,00 m	1,00 m*	2,00 m
>/ = 380 kV	10,00 m	10,00 m	1,00 m*	2,00 m

* mit thermisch isolierenden Zwischenlagen

Des Weiteren gilt, dass sich die Schutzstreifen der HS-Kabel und die Schutzstreifen der Gasleitung nur berühren dürfen (keine Überlappung).

Für HS-Freileitungsanlagen (Leitungen, Maste, Erder etc.) gelten bei E.DIS folgende Mindestabstände zu Gasleitungen, oberirdischen Gasanlagen (Stationen) sowie Absperr- und Ausblasearmaturen.

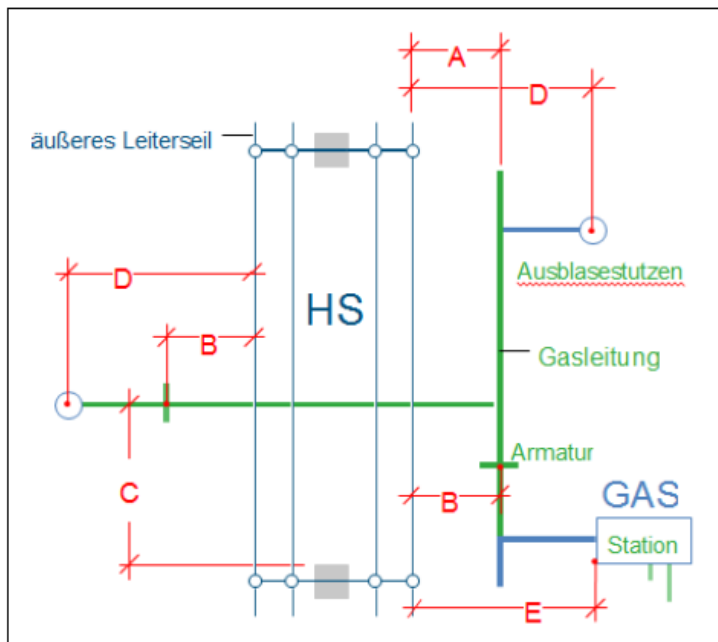


Bild 1

Tabelle 1

		Mindestabstände (m)	
		< 110 kV	≥ 110 kV
A	Rohrachse – Leiterseil ¹	10	10
B	Armatur – Leiterseil ¹	10	10
C	Rohrachse – Mast ²	20	20
D	Ausblasestutzen – Leiterseil ¹	35	35
E	Station – Leiterseil ¹	35	55

¹ vertikale Projektion

² Kreuzung / Querung der Freileitung stets senkrecht zur Freileitungstrasse

Kathodische Korrosionsschutzanlagen müssen sich außerhalb der Beeinflussung von Hochspannungsfreileitungen (einschließlich Fahr- und Speiseleitung) befinden. Fremdstromanoden müssen bei Freileitungsmasten mit Erdseil mindestens 30 m vom Mastfuß und dessen Erdern entfernt sein.

Zwischen Gebäuden und oberirdischen Gasanlagen (Stationen) sowie Entspannungseinrichtungen der Gasversorgung sind folgende Mindestabstände zu beachten:

Tabelle 2

oberirdischen Gasanlagen (Station)	10,00 m
Entspannungseinrichtungen Leitung (Ausbläser)	20,00 m

Eine Bebauung näher als 20 m zu Gashochdruckleitungen größer 4 (5) bar bedarf der ausdrücklichen Genehmigung durch E.DIS, der individuelle Schutzmaßnahmen festlegt.

Zur Sicherung des Bestandes und Betriebes liegen Gasleitungen in einem Schutzstreifen. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden durch die Lage der Gasleitung bestimmt, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Lageabweichungen können auftreten.

Tabelle 3

Gasleitung	Betriebsdruck (bar)	Schutzstreifen gesamt (m)
Nieder-, Mittel- und Hochdruck-Gasleitung	≤ 4 (5)	2
Hochdruck-Gasleitung	> 4(5) bis ≤ 16	4
Hochdruck-Gasleitung		
• ≤ DN 150		4
• > DN 150 bis DN 300	> 16	6
• > DN 300 bis DN 500		8
Hochdruck-Gasleitung (Baujahr vor 1990)	> 4(5)	8

Die Verlegung von unter- und oberirdischen Bauwerken und sonstigen Anlagen im Schutzstreifen einer Gasleitung > 16 bar wird von E.DIS nur im Ausnahmefall gestattet.

Voraussetzung dafür ist der Abschluss einer Interessensabgrenzungsvereinbarung.

Die Verlegung ist terrestrisch zu vermessen und an E.DIS im dxf-Format zu übergeben.

Die Kreuzung von Schutzstreifen einer Gasleitung > 16 bar durch Kabel oder Leitungen unterliegt folgenden Mindestanforderungen:

- Verlegung der Kabel oder Leitungen in einem Leerrohr, dessen Enden sich außerhalb des Schutzstreifens der Gasleitung befinden
- Kreuzung rechtwinklig zur Gasleitung
- dauerhafte und gut sichtbare Markierung der Kreuzung an beiden Enden des Leerrohres

Wichtige Hinweise zum Verhalten bei Beschädigungen an Gasverteilungsanlagen

Maßnahmen bei Gasaustritt im Freien:

Wenn eine Gasleitung so beschädigt worden ist, dass Gas austritt oder Undichtigkeiten zu befürchten sind, sind sofort folgende Vorkehrungen zur Verringerung von Gefahren zu treffen:

- Bei ausströmendem Gas besteht Brand- und Explosionsgefahr; Zündquellen (z. B. Funkenbildung) vermeiden, nicht rauchen, kein Feuer anzünden!
- Arbeiten im Bereich der Schadensstelle sofort einstellen, dazu gehört auch sofort alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abzustellen!
- Keine Mobiltelefone im Gefahrenbereich verwenden!
- Keine elektrischen Verbindungen herstellen oder lösen!
- Markisen von Hand einrollen, Bewohner warnen und zum Verlassen des Gefahrenbereiches auffordern.
- Wenn möglich Kanalisation, Schächte, Telefonzellen und andere Hohlräume auf eingedrungenes Erdgas überprüfen.
- Gefahrenbereich räumen, weiträumig absichern und Zutritt unbefugter Personen verhindern!
- E.DIS unverzüglich benachrichtigen! (jeweilige Einstörungsnummer Gas)
- Erforderlichenfalls Polizei und/oder Feuerwehr benachrichtigen.
- Erste Hilfe leisten!
- Keine elektrischen Geräte, Schalter, Klingeln etc. betätigen!
- Fenster und Türen angrenzender Gebäude schließen, damit kein im Freien ausströmendes Gas eindringen kann!
- Weitere Maßnahmen mit E.DIS und den zuständigen Dienststellen abstimmen!
- Das Baustellenpersonal darf die Schadenstelle nur mit Zustimmung der E.DIS verlassen!

Maßnahmen: Gasaustritt im Gebäude

- Gleiche Verfahrensweise wie Gasaustritt im Freien.
- Lüftungsmaßnahmen durchführen!
- Absperrarmatur nur auf ausdrückliche Anweisung der E.DIS schließen!
- Mitbewohner durch Klopfen und lautes Rufen warnen (nicht klingeln oder telefonieren)!

Maßnahmen bei Gasbrand:

- Gleiche Vorgehensweise wie Gasaustritt
- Gasbrände nicht löschen (Vermeidung der Explosionsgefahr). Muss aus Gründen der Personenrettung doch ein Erdgasbrand gelöscht werden, sind Pulverlöscher der Brandklasse C zu verwenden.
- Ein Übergreifen der Flammen auf brennbare Materialien in der Umgebung verhindern.

Vorsicht bei Schäden an Biogasleitungen

- Gase aus der biologischen Erzeugung können neben Methan auch Kohlenstoffdioxid und Schwefelwasserstoff enthalten. Kohlenstoffdioxid kann den Sauerstoff in der Atemluft verdrängen, das Einatmen von Schwefelwasserstoff gefährdet die Gesundheit.

Strafrechtliche Konsequenzen und Schadenersatzansprüche

- Verstöße eines Unternehmens gegen die obliegende Erkundungs- und Sorgfaltspflicht führen im Schadensfall zu einer Schadenersatzverpflichtung nach § 823 BGB und können darüber hinaus auch mit strafrechtlichen Konsequenzen verbunden sein.
- Der Einsatz von Subunternehmern für die Tiefbauarbeiten setzt Übernahme und Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht voraus. Der Hauptunternehmer hat alle in einer eventuellen Einweisung gegebenen Informationen, übergebene Bestandspläne bzw. Kopien und die „Bestandsplan-Auskunft“ an die bauausführenden Firmen zu übergeben. Auch wenn das Tiefbauunternehmen für eigenes Verschulden gem. §§ 823, 31 BGB selbst haftet, bleibt der Hauptunternehmer für eventuell entstandene Leitungsschäden und deren Regulierung primär gegenüber E.DIS haftbar.

5 Baumpflanzung/Bebauung im Bereich von Verteilungsanlagen

Von der Begrünung und Bepflanzung innerstädtischer Wege, Straßen und Plätze werden die unterirdischen Verteilungsanlagen und Freileitungen erfahrungsgemäß erheblich betroffen.

Verschiedene Interessen erfordern die gegenseitige Rücksichtnahme und ein rechtzeitiges Zusammenwirken aller Beteiligten bei der Planung und Durchführung von Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang verweisen wir Sie auf die Hinweise „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“. Diese wurden vom Arbeitskreis „Baumpflanzungen im Bereich von Verteilungsanlagen“ im Arbeitsausschuss „Kommunaler Straßenbau“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) in Zusammenarbeit mit der DVGW der ATV-ad-hoc-Arbeitsgruppe „Baumstandorte“ im Fachausschuss 1.6 „Ausschreibungen und Ausführungen von Entwässerungsanlagen“ erarbeitet. Dies ist textgleich mit dem DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.

Für unterirdische Trassen gilt zusätzlich:

Bei der Pflanzung im Bereich bestehender unterirdischer Gasleitungen und Kabel sind die Trassen grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Abstände von Baumpflanzungen zu bestehenden Verteilungsanlagen: (Die nachfolgenden Maße beziehen sich auf den horizontalen Abstand des Stammes zur Gasleitung bzw. Kabel)

- Bei einem Abstand von über 2,50 m sind Schutzmaßnahmen in der Regel nicht erforderlich.
- Bei einem Abstand zwischen 1,00 und 2,50 m ist in Abhängigkeit von Baumart und Leitungstyp der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen und zu entscheiden.
- Bei einem Abstand unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur im Ausnahmefall, unter Abwägung der Risiken, möglich. Besondere Schutzmaßnahmen sind zu vereinbaren.
- Pflanzgruben sind von Hand anzulegen, wenn die Außenkante einen geringeren Abstand als 0,50 m zur bestehenden Gasleitung oder Kabel besitzt.

Der Schutzbereich für 110 kV-Kabelanlagen beträgt 10 m. Innerhalb des Schutzbereiches darf keine Bepflanzung mit Gehölzen erfolgen. Der Schutzbereich darf nicht mit Bauwerken überbaut werden.

Bei geplanten Überbauungen (z. B. Straßen, Parkplätze usw.) sind zur Gewährleistung der erforderlichen Sicherheit eventuell zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Die hierdurch verursachten Kosten sind durch den Antragsteller zu tragen.

Sofern Schutzmaßnahmen erforderlich werden, bedürfen diese der Abstimmung zwischen den Beteiligten.

Möglich sind z. B.:

- Trennwände aus Stahl, Beton oder wurzelfeste Kunststoffplatten
- ringförmige Trennwand (Betonrohr / Kanalschacht)
- Schutzrohre oder längsgeteilte Schutzrohre

Beim Einbau von parallelen Trennwänden müssen diese von der Oberfläche bis mindestens auf Sohlhöhe des Gasleitungs- bzw. Kabelgrabens geführt werden. Sie müssen aus schwer verrottbarem Material (Beton, Stahl, geeignete Kunststoffe) sein.

Ungeeignet sind z. B.:

- dünnwandige Folien < 2mm, Abdeckhauben, Trennwände mit ungeschützten Fugen
- Kabelkanalformsteine aus Beton

Für weitere Auskünfte stehen Ihnen unsere Kundencenter/Standorte gerne zur Verfügung.

Für Freileitungen gilt:

Unter Freileitungen sind grundsätzlich keine Bauwerke zu errichten. Die Errichtung von Bauwerken ist nur möglich, wenn die innerhalb der vor genannten Normen geforderten Abstände nachgewiesen werden.

Verbindungen und Abspannungen, Plakate, Planen und sonstige Teile dürfen an Masten von Freileitungen nicht angebracht werden

Baumpflanzungen in der Nähe unserer Freileitungen stimmen wir grundsätzlich nicht zu, da diese bedingt durch den Baumwuchs, zur Beeinträchtigung der Versorgungszuverlässigkeit unserer Kunden führen können.

Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten.

Bei geplanten Straßen hat der Abstand zwischen Fahrbahnkante und den Masteckstielen, die der Fahrbahn zugewandt sind, mindestens 15 m zu betragen. Maßnahmen des Anfahrerschutzes müssen im Einzelfall gesondert abgestimmt werden

Bei der Kreuzung mit Straßen und befahrbaren Verkehrsflächen aller Art ist gemäß DIN EN 50341 zwischen Fahrbahnoberkante und Leiterseil ein Mindestabstand bei größtmöglichem Leiterseildurchhang von 7 m einzuhalten. Die Ermittlung des größten Leiterseildurchhanges und des seitlichen Ausschlingens erfolgt unter Berücksichtigung der DIN EN 50341. Es ist deshalb erforderlich, dass ein Bauprojekt bei E.DIS zur Prüfung auf Einhaltung der nach DIN EN 50341 geforderten Abstände eingereicht wird, aus der die Fahrbahnhöhe, bisherige Geländehöhe und benachbarten Maststandorte hervorgehen.