

BEBAUUNGSPLAN NR. 655 **„ENERGIEWERK DIETZENBACHER STRAÙE“**

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN

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

Stand 05.08.2025

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
019 Regierungspräsidium Darmstadt	29.04.2025	<p>„nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.“</p> <p>A. Beabsichtigte Planung</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Offenbach am Main die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den bestehenden Standort der Energieversorgung Offenbach (EVO) an der Dietzenbacher Straße im Rahmen der Energiewende zu sichern und baulich zu erweitern.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 10,9 ha.“</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
		<p>„B. Stellungnahme</p> <p>I. Abteilung I Zentralabteilung, Inneres</p> <p>1. Dezernat I 18 Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Kampfmittelräumdienst</p> <p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Zu Ihrer eigenen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Textteil des Bebauungsplans ist ein Hinweis auf Kampfmittel und den Bedarf an einer systematischen Überprüfung vor bodeneingreifenden Maßnahmen bereits enthalten.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Über-sendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lage-plänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg). Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/ Antragstellerin, Interessen-ten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/ Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Bei der Ange-botseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer, das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampf-mittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tat-sächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräu-mung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefun-denen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.“</p>				
		<p>„II. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr 1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Sied-lungs- 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: Zunächst verweise ich grundsätzlich auf meine frühere Stellungnahme vom 10. Juli 2024. Die vorgesehene Fläche liegt im Bereich der Erweiterungsfläche innerhalb</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebietes Forstwirtschaft sowie überwiegend innerhalb eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug. Das bestehende Energiewerk ist als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtung zur Abfallentsorgung“ im RPS/RegFNP 2010 dargestellt.</p> <p>Aufgrund dieser Zielverstöße (im Bereich der Erweiterungsfläche) hatte die Stadt Offenbach am Main einen entsprechenden Zielabweichungsantrag gestellt. Für das Vorhaben der Erweiterung des Energiewerkes wurde aufgrund dieser vorliegenden Zielverstöße daher ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Die Regionalversammlung Südhessen hat in ihrer Sitzung am 13. Dezember 2024 mit folgenden Maßgaben die Zielabweichung zugelassen:</p> <p>„Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Maßgaben (Bedingungen und Auflagen) verbunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ist der Bedarf der Flächeninanspruchnahme endgültig nachzuweisen, damit die Teillöschung aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgen kann. Außerdem müssen die Maßnahmen für den Artenschutz und die Kompensation der zu beanspruchenden Waldflächen im Umweltbericht weiter konkretisiert werden. Die geplanten Flächen für Wald und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können im Landschaftsschutzgebiet verbleiben, weil diese mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets vereinbar seien. 2. Im nachgelagerten Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben der oberen Forstbehörde in Verbindung mit den vom Antragsteller nachgereichten Darlegungen umzusetzen. 3. Die in Abstimmung mit dem Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung – festgelegte Kompensationsfläche für die Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug (...) in den nachgelagerten Bauleitplanverfahren in Text aufzunehmen und wird im nächsten Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt.“ <p>Alle Maßgaben betreffen auch die Ebene der Bebauungsplanung.</p> <p>Maßgabe 3 ist durch Aufnahme der Kompensationsflächen in die Begründung</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		erfüllt.“				
		<p>„Maßgabe 1: Bei den nachrichtlichen Übernahmen wird unter 4. das Landschaftsschutzgebiet genannt. Hier sollen die Verordnung und die geltenden Verbote eingehalten werden, was begrüßt wird. Hierzu weise ich jedoch auch darauf hin, dass eine Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes erforderlich ist, damit der Bereich überplant werden kann. In der Begründung wird auf Seite 19 ausgeführt, dass das Teillöschungsverfahren bzw. die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet von Amts wegen eingeleitet und durchgeführt und parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt. Solange die Teillöschung nicht erfolgt ist, kann das Bebauungsplanverfahren nicht abgeschlossen werden bzw. ggf. die zugehörige Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes nur mit einer aufschiebenden Bedingung genehmigt werden. Ich empfehle eine enge Abstimmung mit meiner oberen Naturschutzbehörde.</p> <p>Darüber hinaus verwies ich auf die unten stehende Stellungnahme meiner oberen Naturschutzbehörde, die die Teillöschung aus dem LSG in Aussicht gestellt hat. Der Bedarf der Flächeninanspruchnahme ist durch die Alternativenprüfung belegt und als solches auch von der oberen Naturschutzbehörde bestätigt worden. Zur Kompensation der zu beanspruchenden Waldflächen im Umweltbericht hat sich die obere Naturschutzbehörde ebenfalls zustimmend geäußert. Allerdings sind hier noch Ergänzungen in den Planunterlagen vorzunehmen, soweit es sich um Aufforstungen handelt, die als naturschutzfachliche Kompensation zu werten sind. Insofern ist Maßgabe 1 dadurch noch nicht vollständig erfüllt. Eine enge Abstimmung mit meiner oberen Naturschutzbehörde rate ich an. Sobald mir hierzu weitere Ergebnisse vorliegen, kann ich mich voraussichtlich abschließend zur Erfüllung dieser Maßgabe 1 äußern.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Umgang mit der Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde wird auf die nachfolgenden Begründungen innerhalb dieser Stellungnahme verwiesen.</p>			
		<p>„Zu Maßgabe 2 stelle ich folgendes fest: Ich verweise zunächst auf die unten stehende Stellungnahme meiner oberen Forstbehörde. Sobald die dort beschriebenen Maßnahmen bzw. das beschriebene Vorgehen in der dort genannten Form erfolgt sind, kann diese Maßgabe als erfüllt angesehen werden. Ich empfehle eine enge Abstimmung mit meiner oberen Forstbehörde und eine entsprechende Dokumentation, die Sie mir dann bitte noch einmal zur (abschließenden) Äußerung vorlegen.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Umgang mit der Stellungnahme der oberen Forstbehörde wird auf die nachfolgenden Begründungen innerhalb dieser Stellungnahme verwiesen.</p>			
		„Zu dem o.g. Vorhaben gebe ich aus Sicht des Dezernat 31.1 folgende	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Stellungnahme ab:</p> <p>Im Hinblick auf die vorliegende erneute Beteiligung sehen wir keine Notwendigkeit, eine erneute Stellungnahme abzugeben. Wir bitten daher, die bereits abgegebene Stellungnahme zum Zielabweichungsverfahren im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.“</p>	<p>Gemäß der Beschlussvorlage zum Zielabweichungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 655 „Energiewerk“ wurden vom Dezernat III 31.1 - Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung keine dem Vorhaben entgegenstehenden Bedenken geäußert.</p> <p>Zum Umgang mit den Bedingungen und Auflagen aus der Zulassung der Zielabweichung wird auf die nachfolgenden Begründungen innerhalb dieser Stellungnahme verwiesen.</p>			
		<p>„2. Dezernat III 33.3 Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen auf Seite 10, Ziffer 3 „Bauhöhenbeschränkung im Bauschutzbereich (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 12 (3) S. 1 Nr. 2 b) LuftVG“ bestehen unsererseits keine weiteren Ergänzungen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>			
		<p>„III. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt</p> <p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt – zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>1. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser</p> <p>Für das Energiewerk / MHKW sind mehrere Parallelverfahren in Bearbeitung (BLP, BImSchG; Bauanträge zum Abbruch u.a.). Aktuell befinden sich diese Verfahren in unterschiedlichen Entwicklungsstadien. So liegt bereits ein Antrag nach BImSchG für die im Bereich des bestehenden MHKW geplanten Maßnahmen vor. Weitere Maßnahmen, die im Bereich der hier beantragten Änderung des Regionalplans Südhessen /Regionalen Flächenplanes 2010, 3. Änderung Stadt Offenbach, liegen, sind dagegen noch im Vorplanungsstadium. Hier stehen zum Teil noch Grundsatzentscheidungen des Planungsträgers und des späteren Antragstellers aus, so ist z.B. wohl noch nicht endgültig über einen Wärmespeicher oder dessen Form/Ausgestaltung entschieden worden. Soweit mir bekannt, sollen zu einzelnen, mich betreffenden Fragestellungen in den noch zu beantragenden weiteren Verfahren (z.B. hinsichtlich Niederschlagsversickerung) noch weitere Gutachten erstellt und vorgelegt werden. Die geplanten Planänderungen liegen nicht in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Hinsichtlich der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes zu klärende und ggf. offene Fragen können jeweils im Zuge der jeweiligen anderen Verfahren von der jeweils dafür zuständigen Wasserbehörde</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt das Rahmenkonzept zugrunde, das eine mögliche und sinnvolle Anordnung der zum aktuellen Zeitpunkt absehbaren Anlagen des Energiewerks und seiner Erweiterungen darstellt. Da u. a. aufgrund technischer Änderungen und Neuerungen sowie weiterer Änderungen der Rahmenbedingungen Anpassungen des Konzepts möglich sind, schafft der angebotsbezogene Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen einen Rahmen für die weitere Entwicklung, die konkrete Verortung der baulichen Anlagen ist allerdings Gegenstand nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Wasserrechtliche Genehmigungen sowie der konkrete Wasserbedarf einzelner Anlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		geklärt werden.				
		<p>2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer Aus der Sicht des Dezernates 41.2 Oberflächengewässer bestehen weiterhin keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte Die Zuständigkeit liegt beim Dezernat 41.4.“</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
		<p>„4. Dezernat IV/F 41.4 Anlagenbezogener Gewässerschutz Hinsichtlich des anlagenbezogenen Gewässerschutz bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 655. Bei der Durchsicht der Anlage 3 (Begründung mit Umweltbericht) und der Anlage 5C (Wasserkonzept – Entwurf, Stand: 25.02.2025) habe ich Folgendes festgestellt: Anlage 3 - I Begründung: Unter Nr. 11.1.2 wird darauf hingewiesen, dass bei den Größen der Versickerungsanlagen eine mögliche Versickerung von aufbereitetem Prozesswasser, das bei der Rauchgaskondensation entsteht, berücksichtigt wurde. Ich möchte in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass bei der Bemessung der Versickerungsanlagen entsprechend den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A138-1 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser Teil 1, Oktober 2024) auch zu berücksichtigen ist, dass das gereinigte Rauchgaskondensat – anders als Niederschlagswasser – in den Betriebszeiten der Rauchgaskondensation kontinuierlich anfällt, sofern keine betriebstechnische Verwertung stattfindet. Hierauf sollte ebenfalls hingewiesen werden und ist entsprechend zu berücksichtigen. Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass die angesprochene Versickerung von gereinigtem Rauchgaskondensat zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden kann. Eine Beurteilung und Zustimmung hierzu kann erst in einem konkreten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren erfolgen.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung wird der Hinweis auf die Bemessung der Versickerungsanlagen ergänzt. Konkrete wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			X
		<p>„Anlage 3 - II Umweltbericht: Nr. 3.2 (Wesentliche Merkmale und Wirkfaktoren der Planung): Unter den betriebsbedingten Wirkungen sind die Emissionen von Abwasser und der Anfall von Niederschlagswasser zu ergänzen; außerdem sind ggf. Emissionen von</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Im Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung werden die Emissionen von Abwasser und der Anfall von Niederschlagswasser ergänzt.</p>			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>wassergefährdenden Stoffen im Falle von Betriebsstörungen unter baubedingten und betriebsbedingten Wirkungen zu ergänzen.</p> <p>Unter 7.5.3 (Bewertung der Umweltauswirkungen - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser) ist auf die Emissionen von Abwasser und ggf. wassergefährdenden Stoffen im Falle von Betriebsstörungen sowie den Anfall von Niederschlagswasser einzugehen.“</p>	<p>Das Thema Niederschlagswasser wurde unter anlagebedingten Auswirkungen ergänzt. Da die Auswirkungen des Regelbetriebs untersucht werden, wurden mögliche Betriebsstörungen nicht ergänzt.</p>			
		<p>„Anlage 3 - III Maßnahmenplanung und Kompensation:</p> <p>Unter Nr. 2.3 (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen) wird nur dargestellt, wie erhebliche Auswirkungen auf Wasser / Boden durch Emission von wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase ausgeschlossen werden. Hier ist auch darzustellen, wie während der Betriebsphase erhebliche Auswirkungen durch die Emissionen von Abwasser und ggf. Emission von wassergefährdenden Stoffen im Falle von Betriebsstörungen sowie durch den Anfall von Niederschlagswasser ausgeschlossen werden.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung wird ergänzt, wie während der Betriebsphase erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.</p>			X
		<p>„Anlage 5C (Wasserkonzept):</p> <p>Unter Nr. 3.5 (Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiet) ist der Wildhofsbach zu ergänzen.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Wasserkonzept wird der Wildhofsbach ergänzt.</p>			
		<p>„5. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz</p> <p>a. Nachsorgender Bodenschutz:</p> <p>In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegt für die bestehende Betriebsfläche des Müllheizkraftwerks, Flurstück 5/14 im Flur 34, eine Eintragung mit der Altis-Nummer 413.000.030-000.002 und dem Status „Anfangsverdacht“ vor. Hierzu gibt es ein Verfahren mit dem Aktenzeichen IV/F-41.5-100i-1691 in meiner Behörde. Im Rahmen der Überwachung des Grundwassers wurden Schadstoffe im Grundwasser in leicht erhöhten Konzentrationen oberhalb der Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) festgestellt, deren Herkunft noch ungeklärt ist. Im Bereich der geplanten Erweiterungsflächen sind dazu weitere Grundwassermessstellen erforderlich, deren Lage und Ausbau im Zuge des Weiteren wasserrechtlichen bzw. bodenschutzrechtlichen Verfahrens noch abgestimmt werden muss. Für den Bereich der geplanten</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegt eine Eintragung mit der Altis Nr. 413.000.030-000.002 und dem Status „Altstandort-Anfangsverdacht nicht bestätigt“ für die bestehende Betriebsfläche des Müllheizkraftwerks (jetzt: Energiewerk) vor. Im Rahmen der Genehmigung der bestehenden Anlage wurde aus diesem Grund unter anderem die regelmäßige Überwachung des Grundwassers festgelegt. Bei dieser wurden Schadstoffe im Grundwasser in leicht erhöhten Konzentrationen oberhalb des Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) nach der Verwaltungsvorschrift zur Erfassung, Bewertung und Sanierung von Grundwasserverunreinigungen festgestellt, deren Herkunft noch ungeklärt ist. Im Bereich der geplanten Erweiterungsflächen sind voraussichtlich weitere Grundwassermessstellen erforderlich, deren Lage und Ausbau im Zuge der nachfolgenden</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Erweiterungsflächen liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753). Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz mitzuteilen.“</p>	<p>wasserrechtlichen bzw. bodenschutzrechtlichen Verfahren abzustimmen ist.</p> <p>Auch die im Rahmen der Baugrunduntersuchung und des hydrogeologischen Gutachtens durch die Dr. Hug Geoconsult GmbH durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass an einigen Messstellen einzelne Schwermetalle oberhalb der jeweiligen GFS liegen. Teilweise sind die Parameter analytisch nicht oder auch nur in Spuren nachweisbar. Nach den Analyseergebnissen sind die höchsten Schadstoffgehalte in den im Grundwasseranstrom liegenden Messstellen nachgewiesen worden, was auf einen „Eintrag“ von außen hindeutet. Die Überschreitungen sind jedoch gering, sodass diese aus gutachterlicher Sicht kein Ausschlusskriterium hinsichtlich der geplanten Versickerungsmaßnahmen darstellen.</p> <p>In den untersuchten Mischproben wurden weder im Feststoff noch im Eluat erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt. Aus abfalltechnischer Sicht können die anstehenden Böden bei späteren Erdarbeiten somit uneingeschränkt verwertet werden. Auch für eine Versickerung von Niederschlagswasser ergeben sich hieraus keine Einschränkungen.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			
		<p>„b. Vorsorgender Bodenschutz:</p> <p>Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor: Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Der vorliegende Umweltbericht beschreibt das Schutzgut Boden in ausreichender Form. 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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Bebauungsplanunterlagen wird im Rahmen der Alternativenprüfung dargelegt, dass sich unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) und einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier insbesondere in den Wald, gegenüber der Erweiterung am bestehenden Standort des Energiewerks keine schonendere Standortalternative ergibt. Jede Verlegung des bestehenden Energiewerks einschließlich der Erweiterungsflächen wäre mit einem größeren baulichen Eingriff, der Notwendigkeit des Ausbaus der Leitungsnetze und der verkehrlichen Erschließung verbunden. Auch auf der Fläche selbst gibt es unter der Berücksichtigung des zulässigen Nutzungsmaßes keine Konzeptalternative oder Anordnungsmöglichkeit der Anlagen, die gegenüber anderen Anordnungsalternativen zu bevorzugen ist, weil sie insgesamt schonender wäre. Die Anordnung der neu geplanten Anlagen erfolgt kompakt um das bestehende Energiewerk herum, da die neuen Anlagen für</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.</p> <p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass für die Prüfung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der grundsätzlichen 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.“</p>	<p>den maximal effizienten Betrieb bei geringstmöglichem Flächenverbrauch zum Teil direkt mit der Bestandsanlage verbunden werden müssen. Hierdurch wird der Eingriff sowohl in den Wald als auch damit verbunden in den Grund und Boden soweit wie möglich minimiert. Maßnahmen zur Innenentwicklung stehen hierzu nicht zur Verfügung.</p>			
		<p>„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 des HMLU vom 21.08.2024 –Gz.: III 6 – 89e 06.01.08). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMLU herunterladen (https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz).“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Umweltprüfung wurde das Schutzgut Boden anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion betrachtet. Hierbei wurden die einschlägigen Arbeitshilfen und Prüfmethode zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen verwendet.</p>			
		<p>„6. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft Ost</p> <p>Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 655 „Energiewerk Dietzenbacher Straße“ in 63069 Offenbach am Main.</p> <p>Hinweis: Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 5. März 2025 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu trennen, einzustufen und zu entsorgen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragene Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>(Verwertung und Beseitigung). Das Merkblatt ist unter https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt-zu-erhalten. Für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) sind die in der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) genannten Materialwerte (Grenzwerte und Orientierungswerte) und Vorgaben für die geregelten Einbauweisen in technische Bauwerke zu beachten. Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamt volumen 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. 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.“</p>				
		<p>„7. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF) Stellungnahme wird nachgereicht. 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: kom-abwasser-ffm@rpd.hessen.de gebeten.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die nachgereichte Stellungnahme vom 27.05.2025 wurde in die Abwägungstabelle aufgenommen. Zum Umgang mit der Stellungnahme zum Immissionsschutz wird auf die entsprechende Begründung innerhalb der Abwägungstabelle verwiesen. Dem Regierungspräsidium Darmstadt wird durch die Stadt Offenbach eine digitale Ausfertigung des Bebauungsplans zur Verfügung gestellt, sobald dieser rechtsverbindlich geworden ist.</p>			
		<p>„IV. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden 1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit: Durch das o.g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>„V. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz 1. Dezernat V 52 – Forsten</p> <p>Im Rahmen der o. a. Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 655 „Energiewerk Dietzenbacher Straße“ der Stadt Offenbach am Main sind Waldflächen im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) betroffen. Aus Sicht des Dezernates V 52 Forsten nehme ich hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Die Errichtung des Energiewerkes war bereits Gegenstand eines Zielabweichungsverfahrens von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sowie der 3. Änderung des RegFNP Gebiet: Energiewerk Dietzenbacher Straße, STT Rosenhöhe. Insofern verweise ich auf meine Stellungnahmen in diesem Zusammenhang.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß der Beschlussvorlage zum Zielabweichungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 655 „Energiewerk“ wurden vom Dezernat V 52 – Forsten keine dem Vorhaben entgegenstehende Bedenken geäußert.</p> <p>Die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Offenbach am Main wird durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain durchgeführt. Der Stadt Offenbach liegen Stellungnahmen hierzu daher nicht vor.</p> <p>Zum Umgang mit den Bedingungen und Auflagen aus der Zulassung der Zielabweichung wird auf die Begründungen innerhalb dieser Stellungnahme verwiesen.</p>			
		<p>„Durch die geplante Erweiterung des Energiewerks sind ca. 5 ha Wald betroffen, welche dauerhaft gerodet und umgewandelt werden sollen. Wald sollte wegen des hohen öffentlichen Interesses an der Walderhaltung nur dann in Anspruch genommen werden, wenn die angestrebte Nutzung nicht außerhalb des Waldes realisierbar ist, der Eingriff auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird und das öffentliche Interesse am Walderhalt nicht überwiegt. Es sind dabei die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass grundsätzlich Planungsalternativen an anderen Standorten nicht bestehen. Die Anlagenteile sind eng miteinander verbunden, sodass eine Realisierung an anderer Stelle mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist. Zudem ist aus den Planunterlagen nicht ersichtlich, dass durch die Planung Wald über das erforderliche Maß in Anspruch genommen wird. Die Erweiterung dient dem öffentlichen Interesse am Klimaschutz und der Energiesicherheit. Daher bestehen unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Punkte aus Sicht der oberen Forstbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan.</p> <p>Für sämtliche Flächen die gemäß § 9 abs. 1 Nr. 18b als Wald festgesetzt werden sollen, ist das freie Waldbetretungsrecht gemäß § 15 HWaldG ist zu gewährleisten. Die Festsetzung einer Einfriedung von Waldflächen in Form von Maschendraht- und Stabgitterzäunen, die die vorgenannten Flächen einschließt, kann daher grundsätzlich nicht erfolgen. Sollten Maschendraht- und</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wird eine klarstellende Formulierung aufgenommen.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Einfriedungen nur im Bereich des Sondergebiets zulässig, um das Energiewerk vor unbefugtem Betreten zu schützen. Weitere Einfriedungen innerhalb der Waldflächen, die diese einschließen, sind gemäß Bebauungsplan weder zulässig noch vorgesehen.</p> <p>Für die als „Fläche für Wald“ festgesetzte Fläche sind die Vorgaben des HWaldG zu berücksichtigen. Sofern aus forstrechtlicher Sicht die Sperrung von Waldbereichen erforderlich ist, sind diese Vorgaben einzuhalten.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>		X	

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Stabgitterzäune erforderlich sein, so sollten diese an der Grenze des Sondergebiets „Energiewerk“ aufgestellt werden, sodass der Zugang in die als Wald festgesetzten Flächen weiterhin möglich ist. Sollten Schutzanforderungen an kritische Infrastrukturen eine Aufstellung in den Waldbereichen erforderlich machen, so ist dieser Einzelfall mit dem Forstamt Langen abzustimmen.“				
		<p>„Bzgl. der im Verkehrsgutachten angesprochenen Verlegung von Waldwegen, bitte ich Sie um gesonderte Einbindung des Forstamtes Langen sowie der Waldbesitzenden. Eine ausreichende Erschließung der verbleibenden Waldflächen ist durch die Planung sicherzustellen. Der Zugang über die Wege in die Waldflächen, u. a. auch mit Holztransport-Lkws, darf grundsätzlich durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Die Waldbesitzenden müssen ihren Grundpflichten gemäß § 3 Hessisches Waldgesetz (HWaldG), hier insbesondere der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft gemäß § 4 HWaldG, nachkommen können.</p> <p>Negative Auswirkungen, beispielsweise durch die Versickerung von Niederschlagswasser, auf die verbleibenden benachbarten Waldflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sind auszuschließen. Die konkrete Umsetzung der Waldrandgestaltung bitte ich mit dem Forstamt Langen abzustimmen. Ich bitte dabei zu berücksichtigen, dass es sich bei der Stieleiche und dem Spitzahorn grundsätzlich nicht um Bäume 2. Ordnung handelt. Ich weise darauf hin, dass, sofern für die in der Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen im Plangebiet enthaltenen Bäume und Sträucher Herkunftsempfehlungen der Nordwestdeutschen Forstlichen Versuchsanstalt (NW-FVA) vorliegen, herkunftsgesichertes und für den Standort geeignetes Vermehrungsgut entsprechend den Herkunftsempfehlungen für das Land Hessen (www.nw-fva.de/HKE) verwendet werden sollten.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Vorschlagsliste werden die Stieleiche sowie der Spitzahorn aus den Bäumen II. Ordnung herausgenommen.</p> <p>Das Forstamt Langen wurde bereits frühzeitig in die Planungen eingebunden und die Vorgehensweise zur Kappung / Verlegung der Waldwege wurde im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt.</p> <p>Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in den dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>		X	
		„Bei der Inanspruchnahme von vorhandenen Waldflächen bedarf dies einer Waldumwandelungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG). Zuständig für das Waldumwandelungsverfahren ist grundsätzlich der Magistrat der Stadt Offenbach (§ 24 Abs. 2 HWaldG). Sollte jedoch aufgrund anderer Rechtsvorschriften eine Zuständigkeit des Regierungspräsidiums gegeben sein, die im Wesentlichen den gleichen Gegenstand betrifft, für den eine forstrechtliche Entscheidung der zuständigen Behörde erforderlich ist, so liegt	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Antrag für die Genehmigung zur Rodung von Waldflächen wird erst nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans für die jeweiligen baulichen Anlagen und ihren Flächenbedarf gestellt werden. Im Rahmen der zu beantragenden Rodungsgenehmigungen ist zum jeweiligen Zeitpunkt ggf. zu prüfen, ob sich neue Flächen ergeben, die Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung gestellt werden können oder ob die Kompensation weiterhin über die Walderhaltungsabgabe erfolgen muss.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>die Zuständigkeit bei der Oberen Forstbehörde im Regierungspräsidium Darmstadt. Dies gilt insbesondere für ein Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), welches in diesem Zusammenhang voraussichtlich durchgeführt werden wird.</p> <p>Die Waldumwandlungsgenehmigungen sind mit der jeweiligen Baugenehmigung zu verknüpfen, um sicherzustellen, dass Wald immer nur in dem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen wird. Das Waldumwandlungsverfahren ist nicht von der Bündelungswirkung der Bauleitplanung erfasst und daher separat zu führen. In diesem Verfahren ist auch der forstrechtliche Ausgleich (Ersatzaufforstungsflächen) einzubeziehen. Die Entscheidung der Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt auf Basis der in dem Verfahren vorzulegenden Unterlagen. Gleiches gilt für die Anerkennung von Ersatzaufforstungsflächen. Ersatzaufforstungen sind gemäß § 12 Abs. 4 im gleichen Naturraum oder in waldarmen Gebieten nachzuweisen. Allerdings müssen bei umfangreichen Waldinanspruchnahmen insbesondere im Verdichtungsraum auch größere Distanzen zwischen den Rodungsflächen und den Ersatzaufforstungen akzeptiert werden, wenn der Vorrang der Ersatzaufforstung umgesetzt werden soll.</p> <p>Die in den Planunterlagen dargelegte Suche nach forstrechtlichen Ersatzaufforstungsflächen wird ausdrücklich begrüßt. Bei der Suche nach Ersatzaufforstungsflächen sollten jedoch nicht nur die Flächen, welche im RPS / RegFNP 2010 als „Wald, Zuwachs“ ausgewiesen sind, in den Blick genommen werden, sondern vielmehr sollte sich der Suchradius grundsätzlich auch außerhalb dieser Flächen erstrecken. Soweit die nachteiligen Wirkungen der Waldrodung nachweislich nicht durch eine Ersatzaufforstung ausgeglichen werden können, kann eine Walderhaltungsabgabe, welche den wirtschaftlichen Vorteil, der durch die Waldrodung entsteht, angemessen berücksichtigt, festgesetzt werden.“</p>	<p>Die Erweiterung des Energiewerks dient aufgrund der damit verbundenen langfristigen Sicherstellung der Abfallentsorgung sowie der damit zusammenhängenden Sicherung und Erhöhung der Energieversorgungskapazitäten der Daseinsvorsorge. Gleichzeitig trägt die Planung zum Klimaschutz und zur Rohstoffrückgewinnung bei, da vor Ort mit umweltfreundlicher Kraft-Wärme-Kopplung Strom und Wärme produziert und u. a. wichtige Rohstoffe aus der Schlacke recycelt werden. Der Ausbau des Energiewerks ist zudem eine der Voraussetzungen, um den beschlossenen Kohleausstieg der Energieversorgung Offenbach realisieren zu können. Die Planung trägt zur Schonung wertvoller Ressourcen und zum Klimaschutz bei und dient damit über die Daseinsvorsorge hinaus dem öffentlichen Wohl. Das öffentliche Interesse an der geplanten Maßnahme wird somit nachgewiesen.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			
		<p>„Anders als im Forstrechtlichen Gutachten ausgeführt, handelt es sich bei dem umgebenden Wald nicht um Erholungswald gemäß § 13 Abs. 6 HWaldG (s. S. 5 des Forstrechtlichen Gutachtens). Es liegt entgegen dem Forstrechtlichen Gutachten auch kein Schutz und Erholungswald gemäß § 13 HWaldG vor (s. S. 12/16 des Forstrechtlichen Gutachtens). Hiervon zu unterscheiden sind ggf. vorliegende Waldfunktionen, wie beispielsweise Lärmschutzwald. Forstrechtliche Schutzkategorien gemäß § 13 HWaldG (Bannwald, Schutzwald und</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im forstrechtlichen Gutachten werden die Angaben zum Wald angepasst.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Erholungswald) sind jedoch von der Planung nicht tangiert.“				
		„Ich bitte aufgrund der unmittelbaren Betroffenheit die Waldbesitzenden in das Bauleitplanungsverfahren einzubinden.“	Der Anregung wurde gefolgt. Die Stadt Offenbach als Waldbesitzerin und Trägerin des Bebauungsplanverfahrens sowie das Forstamt Langen als zuständige Behörden wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingebunden.			
		<p>„2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)</p> <p>Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird in dem Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 655 „Energiewerk Dietzenbacher Straße“ möchte die Stadt Offenbach am Main die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um das bestehende Energiewerk (ehemals Müllheizkraftwerk) an der Dietzenbacher Straße zu erweitern und als Innovationsstandort für Dekarbonisierung zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsentwurfs umfasst insgesamt 10,9 ha Fläche, wovon 7,3 ha als Sondergebiet Energiewerk (Bestand ca. 2,3 ha Erweiterungsfläche ca. 5 ha), ca. 0,5 ha als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden und ca. 3,1 ha als Wald erhalten bleiben sollen. Durch den Bebauungsplan sind folgende naturschutzfachliche Belange betroffen:</p> <p>Landschaftsschutzgebiet „Stadt Offenbach am Main“: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Stadt Offenbach am Main“. Die Ausweisung eines Sondergebiets Energiewerks und die hierfür erforderliche Inanspruchnahme von Wald für die Erweiterung widerspricht dem Schutzzweck nach § 2 Abs. 1 Satz 3 3. Spiegelstrich der Verordnung über das vorgenannte LSG „Stadt Offenbach am Main“ vom 18. Januar 2013 (St.Anz. 7/2013, S. 315). Danach sind die das Stadtgebiet umgebenden zusammenhängenden Waldgebiete als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, für den Ressourcenschutz und die stille landschaftsgebundene Erholung zu erhalten. Der Bebauungsplan kann nur Rechtskraft entfalten, wenn die Flächen, die als Sondergebiet Energiewerk und als Verkehrsfläche festgesetzt werden sollen, aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden. Die geplante Ausweisung von „Flächen für Wald“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets vereinbar.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aufhebung des Landschaftsschutzes im Landschaftsschutzgebiet „Stadt Offenbach am Main“ für die Erweiterung des Energiewerks benötigten Flächen im Umfang von ca. 5 ha wird vom Regierungspräsidium Darmstadt vorbehaltlich des positiven Ausgangs des hierfür erforderlichen Verwaltungsverfahrens in Aussicht gestellt werden. Das Verfahren wird von Amts wegen eingeleitet, ein gesonderter Antrag ist nicht erforderlich.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Diese Flächen können im LSG verbleiben. Die Aufhebung des Landschaftsschutzes im Landschaftsschutzgebiet „Stadt Offenbach am Main“ vom 18. Januar 2013 (St.Anz. 7/2013, S. 315) für die Erweiterung des Energiewerks benötigten Flächen im Umfang von ca. 5 ha kann vorbehaltlich des positiven Ausgangs des hierfür erforderlichen Verwaltungsverfahrens in Aussicht gestellt werden. Das Verfahren wird von Amts wegen eingeleitet, ein gesonderter Antrag ist nicht erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan vor Abschluss des förmlichen Teillöschungsverfahrens nicht gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden darf. Die für die Planung sprechenden überwiegende Gründe des öffentlichen Interesses sind im vorliegenden Fall höher zu bewerten als die für den Schutz der Flächen relevanten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Aufhebung wird hiermit in Aussicht gestellt, weil in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 655 vom 25. Februar 2025 dargestellt ist, dass für die Planung überwiegende Gründe des öffentlichen Interesses gegeben sind. Die Erweiterung des Energiewerks dient der Daseinsvorsorge, weil hierdurch die Abfallentsorgung langfristig sichergestellt und die Energieversorgungskapazitäten erhöht werden sollen. Gleichzeitig trägt die Planung zum Klimaschutz und zur Rohstoffrückgewinnung bei, da vor Ort mit umweltfreundlicher Kraft-Wärme-Kopplung Strom und Wärme produziert und u. a. wichtige Rohstoffe aus der Schlacke recycelt werden. Der Ausbau des Energiewerks ist zudem eine der Voraussetzungen, um den geplanten Kohleausstieg bei der EVO realisieren zu können. Die vorliegende Planung setzt die Zielsetzung des Klimakonzepts 2035 der Stadt Offenbach am Main zur Einsparung von CO2-Emissionen pro Einwohner um. Außerdem wurde nachgewiesen, dass keine alternativen Lösungen denkbar sind, die mit geringeren Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft und ohne unzumutbaren Aufwand eine Verwirklichung der Interessen ermöglichen. Für die Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange wurde im Kapitel 9.2 der Begründung mit Umweltbericht eine Prüfung sinnvoller Standort- und Konzeptalternativen mit folgendem Ergebnis durchgeführt: Ein Verzicht auf das Vorhaben entspricht nicht dem vorgenannten Planungsziel der Stadt Offenbach am Main und war daher nicht Gegenstand der weiteren Betrachtung. Als Standortalternativen kommen nur solche in Betracht, die eine nach Ausbau des Energiewerks optimierte Versorgungskapazität an einem anderen Standort in gleichem Maß generieren. Daher müsste eine zusammenhängende Fläche von ca. 7 ha bereitgestellt werden, auf der die im Rahmen der</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Erweiterungsplanung vorgesehenen Energieanlagen, die notwendigen Verwaltungs- und Erschließungsflächen und eine thermische Abfallbehandlungsanlage untergebracht und ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz hergestellt werden kann. Als ein Suchkriterium wird zur Aufrechterhaltung von notwendigen Versorgungsredundanzen die Nähe zum bestehenden Fernwärmenetz herangezogen. Durch dieses Kriterium reduziert sich der Suchraum insbesondere auf Flächen im und in der Nähe des Siedlungsbereichs sowie entlang der bestehenden Fernwärmetrassen. Da mit dem Energiewerk u. a. aufgrund der thermischen Abfallbehandlung sowie der Verkehre Immissionen von Luftschadstoffen, von Schall und Gerüchen einhergehen, kommen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur Alternativen in Betracht, bei denen aufgrund eines entsprechenden Abstands zu schutzbedürftigen bzw. sensiblen Nutzungen von einer Verträglichkeit mit diesen Nutzungen auszugehen ist. Durch die Überlagerung der beiden Kriterien zur Eingrenzung des Suchraums innerhalb der Gemarkung der Stadt Offenbach am Main verbleiben Flächen innerhalb des Waldes nördlich und südlich der A3 als potenzielle Standortbereiche. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) und einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ergibt sich zur Erweiterung am bestehenden Standort des Energiewerks keine schonendere Standortalternative und auch kein geeigneter Standort außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Jede Verlegung des bestehenden Energiewerks einschließlich der Erweiterungsflächen wäre mit einem größeren baulichen Eingriff, der Notwendigkeit des Ausbaus der Leitungsnetze und der verkehrlichen Erschließung verbunden. In dem Umweltbericht ist zudem dargestellt, dass der Flächenverbrauch der neu geplanten Anlagenteile optimiert wurde. Die Anordnung der neu geplanten Anlagen erfolgt kompakt um das bestehende Energiewerk herum. So ist die neu geplante Ersatzverbrennungslinie im direkten Anschluss an die Bestandsanlage vorgesehen, um die für die thermische Abfallbehandlung vorhandenen Anlagen mitnutzen zu können. Auch alle anderen Anlagen werden miteinander verbunden bzw. in das bestehende Infrastrukturnetz eingebunden. Der Bebauungsplan soll allerdings einen flexiblen Rahmen für die Anordnung der einzelnen Anlagen festlegen, weil eine abschließende Anordnung der einzelnen Anlagen noch weiter zu konkretisieren ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann in der Abwägung die Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes der für die Erweiterung benötigten Waldflächen in Aussicht gestellt werden,</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>weil nur ein kleiner Teil des Landschaftsschutzgebiets nämlich 0,28 % der Fläche von 1.773 ha beansprucht wird.</p> <p>In der Abwägung wird berücksichtigt, dass die betroffenen Waldbestände dem Schutzzweck nach § 2 Abs. 1 Satz 3 3. Spiegelstrich der Verordnung über das LSG „Stadt Offenbach am Main“ erfüllen. Diese haben nachweislich eine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. In der Begründung mit Umweltbericht ist dargestellt, dass es sich vor allem um Eichen-Mischwälder mit hohem Buchenanteil und im Süden auch um Kiefern-Buchen-Mischwald handelt. Die Bestände sind allerdings geschädigt und befinden sich in Verjüngung. In allen Waldtypen ist als Neophyt die Spätblühende Traubenkirsche (<i>Prunus serotina</i>) vorhanden. Von Bedeutung als Lebensraum für Tiere sind Waldbestände vor allem wegen der noch vorhandenen Exemplare der Altbuchen und Alteichen, die jedoch deutlich geschädigt oder bereits abgängig sind. Aufgrund der hohen Dichte an (geschädigten) Eichen bzw. Eichenstubben bietet der Geltungsbereich des B-Plans gute Habitatbedingungen für den Hirschkäfer (Art nach Anhang II der FFH-Richtlinie). Außerdem wurden im Untersuchungsgebiet mindestens 10 Fledermausarten nachgewiesen, die das Waldgebiet für die Jagd nutzen. Im Geltungsbereich des B-Plans sind potenziell geeignete Quartierbäume vorhanden. Es konnten im Geltungsbereich keine Wochenstubenquartiere der Arten Braunes Langohr, Kleinabendsegler und Fransenfledermaus nachgewiesen werden, die ermittelten Quartierbäume der Wochenstuben liegen jedoch im näheren Umfeld des B-Plans. Außerdem werden durch die Rodung des Waldes auch gefährdete Vogelarten (höhlenbrütend: Hauben-, Tannenmeise, Waldkauz und frei- bzw. bodenbrütend: Kernbeißer, Stieglitz, Waldschnepfe, Wintergoldhähnchen) beeinträchtigt. Habitat von Zauneidechsen sind in den lichten Waldbereichen ebenfalls vorhanden. Geschützte Biotope oder FFH-Lebensraumtypen sind keine in dem Wald anzutreffen. Die Bedeutung der Waldflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere steht der Aufhebung des Landschaftsschutzgebiets und der Rodung des Waldes für die Erweiterung jedoch nicht entgegen, weil in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan die Betroffenheit der einzelnen relevanten Arten dargestellt ist und in den Maßnahmenblättern im Umweltbericht die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen für die betroffenen Vogelarten und Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geplant sind. Auch für den Hirschkäfer als Art nach Anhang II FFH-Richtlinie ist als Maßnahme A03 eine</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Umsiedelung besiedelter Stubben vorgesehen.</p> <p>Zur Kompensation des Waldverlustes und des daraus resultierenden naturschutzrechtlichen Defizits enthält der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans mehrere Maßnahmen. Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen ist im Bereich der Stadt Offenbach am Main geplant. Die Maßnahmen A04 bis A07 dienen der Herstellung von naturnahen gestuften Waldrändern im Anschluss an das bestehende Energiewerk. Außerdem sind die Maßnahmen A09 „Renaturierung des Bavariateich“ zur Wiederherstellung eines Gewässers als Laichhabitat für Amphibien und A11 „Ökokonto Stadtwald Stadt Offenbach“ zur Stilllegung einer Waldfläche enthalten. Diese Maßnahmen dienen dem Erhalt und der Entwicklung Lebensräume von Pflanzen und Tieren und entsprechen somit auch den Zielsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Die Aufhebung einer Teilfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes kann somit auch in Aussicht gestellt werden, weil innerhalb des Gebietes Aufwertungen der bestehenden Flächen geplant sind bzw. bereits durchgeführt wurden.</p> <p>Artenschutzrechtliche Belange: Wie bereits im Punkt zum Landschaftsschutzgebiet ausgeführt, wurden in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan die Betroffenheiten der einzelnen relevanten Arten hinreichend dargestellt. In den Maßnahmenblättern im Umweltbericht sind die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen für die betroffenen Vogelarten und Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten. Mit den Maßnahmen kann aus hiesiger Sicht sichergestellt werden, dass nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1- 3 verstoßen wird und dass die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt werden.</p> <p>Eingriffsregelung und Kompensation (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Abs. 3 BauGB): Im Umweltbericht sind die Auswirkungen auf die im § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteile (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) hinreichend dargestellt worden. Die notwendigen Maßnahmen und Flächen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen wurden abgeleitet und in den Maßnahmenblätter sowie in Karten konkretisiert. Die Ermittlung des Kompensationsbedarf ist dabei nach den Vorgaben der hessischen Kompensationsverordnung (KV) erfolgt.“</p>				
		„Dabei wurde eine Zusatzbewertung für den Boden nach der Arbeitshilfe zur	Der Anregung wird teilweise gefolgt.			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz durchgeführt. Bei der Darstellung und -bewertung der Kompensation im Zuge des Bebauungsplanverfahren müsste aus hiesiger Sicht folgende Punkte ergänzend berücksichtigt werden: Nach § 1 Abs. 2 der KV sind Kompensationsverpflichtungen nach anderen Vorschriften, insbesondere Ersatzaufforstungen oder die Walderhaltungsabgabe auf die naturschutzrechtlich geschuldete Kompensation anzurechnen. Forstrechtlich werden für den Waldverlust bislang keine flächengleichen Ersatzaufforstungen erbracht. Für eine Waldfläche von 12.922 m² sind weitere Aufforstungen bzw. eine Walderhaltungsabgabe erforderlich, die auch auf die naturschutzrechtliche Kompensation anzurechnen sind und im Bebauungsplan zusätzlich berücksichtigt werden sollten. Die Maßnahmen A10, A11 und A12 beinhalten eine Kompensationsmaßnahmen, die in Ökokonten eingebucht sind. Für die Maßnahmen müsste nach § 16 HeNatG eine Abschlussbewertung der ökokontoführenden Behörden vorgelegt werden, wenn die Maßnahmen als Teil der Kompensation für den Bebauungsplan herangezogen werden sollen. Für die Ersatzmaßnahme Bavariateich ist nicht dargestellt, wie die Aufwertung berechnet wurde. Hierzu sollten ergänzende Angaben vorgelegt werden.</p> <p>Weitere naturschutzfachliche Belange stehen der Bebauungsplanung nicht entgegen, weil keine Naturschutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete von der Planung überlagert werden. Nach dem Umweltbericht sind keine Auswirkungen bis in die nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten zu erwarten.“</p>	<p>Im Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung wird ein Hinweis auf die Kompensationsverordnung ergänzt.</p> <p>Die Abschlussbewertungen der im Bebauungsplanverfahren eingebrachten Ökokontomaßnahmen werden nachrichtlich an die Obere Naturschutzbehörde und die Untere Naturschutzbehörde als Nachweis zum vollständigen naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleich übermittelt.</p> <p>Da in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren nochmal zu prüfen ist, inwieweit eine Ersatzaufforstung erbracht werden kann oder ob auf die Walderhaltungsabgabe zurückgegriffen werden muss, kann eine mögliche Berücksichtigung bei der naturschutzrechtlichen Kompensation im Rahmen des Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden. Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf wird durch die geplanten Maßnahmen bereits vollständig ausgeglichen.</p>			
		<p>„C. Hinweise</p> <p>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 des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link Höhere Verwaltungsbehörde rp-darmstadt.hessen.de.</p> <p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.“</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			
<p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind über redaktionelle Anpassungen hinaus aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>						

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung			
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang		P	T	B
<p>Da in der oben genannten Stellungnahme Bezug auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB genommen wird, werden im Folgenden die entsprechende Stellungnahme und der damalige Abwägungsstand wiedergegeben.</p>							
019 Regierungspräsidium Darmstadt	10.07.2024	<p>„nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.</p> <p>A. Beabsichtigte Planung</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Offenbach am Main die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den bestehenden Standort der Energieversorgung Offenbach (EVO) an der Dietzenbacher Straße im Rahmen der Energiewende zu sichern und baulich zu erweitern.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 10,9 ha.“</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.				
		<p>„B. Stellungnahme</p> <p>I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</p> <p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:</p> <p>1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</p> <p>Aus Sicht der Regionalplanung wird folgende Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren abgegeben:</p> <p>Das Ziel der Planung besteht darin, Baurecht für die Erweiterung des bestehenden Energiewerks an der Dietzenbacher Straße zu schaffen. Dieses soll künftig als Innovationsstandort für Dekarbonisierung dienen und langfristig die Energieversorgung der Stadt Offenbach sichern. Aus Sicht des Dezernats 31.1 bestehen grundlegende Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan aufgrund der folgenden Punkte:</p> <p>Die vorgesehene Planungsfläche von etwa 10 Hektar liegt gemäß RPS 2010/RegFNP in einem Bereich, der als „Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ sowie als „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ (Wald, Bestand) ausgewiesen ist. Ein Teil dieser Fläche ist zudem als „Vorranggebiet für Regionalen Grünzug“ mit einer Fläche von 7,1 Hektar festgelegt. Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Unterteilung vorgesehen,</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Offenbach hat den Antrag zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 ROG i. V. m. § 8 HLPG am 31.07.2024 mit den Antragsunterlagen beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht. Die Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen zur Zielabweichung erfolgte in der Sitzung am 13.12.2024.</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>wobei die Entwicklungsflächen für das Energiewerk etwa 4,6 Hektar umfassen und Teil eines bewaldeten Gebiets sind. Gemäß Ziel Z10.2-12 des RPS / Reg-FNP 2010 ist vorgesehen, dass die ausgewiesenen „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“ und „Wald, Bestand“ dauerhaft bewaldet bleiben sollen, wobei die Walderhaltung vor anderen Nutzungsansprüchen Vorrang hat. Zur Klärung dieses Widerspruchs beantragt die Stadt Offenbach die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 HLPG.“</p>				
		<p>„Die Umsetzung des Vorhabens hängt maßgeblich von der Erteilung einer Rodungsgenehmigung durch die zuständige Forstbehörde ab.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Rodung von Wald zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung bedarf gemäß § 12 (2) HWaldG einer Genehmigung. Diese Genehmigung soll gemäß § 12 (3) HWaldG versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, dies ist insbesondere der Fall, wenn 1. die Umwandlung Festsetzungen in Raumordnungsplänen widerspricht, 2. Belange des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, der Landeskultur oder der Landschaftspflege erheblich beeinträchtigt würden oder 3. der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die forstwirtschaftliche Erzeugung oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.</p> <p>Da ein Teil des Plangebiets in einem Bereich liegt, der gemäß RPS 2010 / RegFNP als „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ (Wald, Bestand) ausgewiesen ist, widerspricht die Umwandlung Festsetzungen im Raumordnungsplan. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Zielabweichungsantrags erfolgt der Nachweis, dass die geplante Erweiterung im überwiegend öffentlichen Interesse liegt und dass es gegenüber der Erweiterung am bestehenden Standort des Energiewerks keine schonendere Standortalternative gibt.</p> <p>Mit dem Ziel, eine flächengleiche Ersatzaufforstung in dem betroffenen Naturraum oder in waldarmen Gebieten unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange nachzuweisen, wurde in einem ersten Schritt geprüft, ob Ersatzaufforstungsflächen auf der Gemarkung der Stadt Offenbach bestehen. Da keine potenziell geeigneten Flächen bekannt sind, wurden anschließend innerhalb des Naturraums auf der Gemarkung angrenzender Städte und Gemeinden potenzielle Fläche auf Basis der im RPS / RegFNP 2010 als „Wald,</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
			<p>Zuwachs“ ausgewiesenen Flächen auf ihre Eignung und Verfügbarkeit geprüft. Da hierbei keine geeigneten Flächen akquiriert werden konnten, erfolgte eine Erweiterung des Suchraums mit dem Ergebnis, dass in der Stadt Schlüchtern im Main-Kinzig-Kreis bereits genehmigte Ersatzaufforstungsflächen mit einer Fläche von ca. 3,54 ha zur Verfügung stehen. Die Sicherung der Ersatzaufforstungsfläche zur Verwendung als Ausgleich für die Umsetzung der vorliegenden Planung erfolgt vertraglich.</p> <p>Für die verbleibenden ca. 1,45 ha ist eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten (§ 12 (5) HWaldG). Deren Höhe bemisst sich nach der Schwere der Beeinträchtigung, dem Wert oder dem Vorteil für den Verursacher sowie nach der wirtschaftlichen Zumutbarkeit. Die Abgabe ist zur Erhaltung des Waldes zu verwenden.</p> <p>Der Antrag für die Genehmigung zur Rodung von Waldflächen wird erst nach Abschluss des Zielabweichungsverfahrens bzw. nach positivem Beschluss des Zielabweichungsantrags sowie dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans für die jeweiligen baulichen Anlagen und ihren Flächenbedarf gestellt werden. Im Rahmen der zu beantragenden Rodungsgenehmigungen ist zum jeweiligen Zeitpunkt ggf. zu prüfen, ob sich neue Flächen ergeben, die Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung gestellt werden können oder ob die Kompensation weiterhin über die Walderhaltungsabgabe erfolgen muss.</p>			
		<p>„Regionaler Grünzug: Die Erweiterung des Energiewerks ist in einem „Vorranggebiet für Regionaler Grünzug“ vorgesehen. Gemäß RPS 2010, Z4.3-3 sind Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls zulässig, unter der Voraussetzung, dass im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet für Regionaler Grünzug zugeordnet werden. Nach Abstimmung wurden bereits zwei potenzielle Kompensationsflächen identifiziert: Eine 2,1 Hektar große Fläche an der Sprendlinger Landstraße sowie etwa 4 Hektar im Bieber-Waldhof, beide bestehend aus Waldflächen. Wir bitten daher, diese Ausgleichsflächen in den Plan mit aufzunehmen und entsprechend zu kennzeichnen.“</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Stadt Offenbach hat den Antrag zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 ROG i. V. m. § 8 HLPG am 31.07.2024 beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht. In diesem werden die Kompensationsflächen (ca. 2,1 ha an der Sprendlinger Landstraße und ca. 4 ha in Bieber-Waldhof), die bewaldet, aber nicht als Regionaler Grünzug ausgewiesen sind, benannt. Durch die beiden Flächen werden Kompensationsflächen von insgesamt ca. 6,1 ha dem Kompensationsbedarf von ca. 4,5 ha gegenübergestellt. Die Sicherung der Kompensationsflächen erfolgt somit auf Ebene der Regionalplanung, eine Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt nicht. Die Begründung des Bebauungsplans enthält eine Erläuterung der regionalplanerischen Vorgaben und des Zielabweichungsverfahrens inklusive Benennung der Kompensationsflächen.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>„Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zunächst nicht als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ist erforderlich. Die Antragsunterlagen sind derzeit in Abstimmung. Wenn eine Zielabweichung zugelassen werden kann, ist zudem der RegFNP zu ändern, um das Entwicklungsgebot zu erfüllen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 655 „Energiewerk Dietzenbacher Straße“ beschlossen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde auch die Änderung des RPS / RegFNP 2010 inklusive Zielabweichungsverfahren beschlossen.</p> <p>Die Stadt Offenbach hat den Antrag zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 ROG i. V. m. § 8 HLPG am 31.07.2024 mit den Antragsunterlagen beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht. Die Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen zur Zielabweichung erfolgte in der Sitzung am 13.12.2024.</p> <p>Das Änderungsverfahren des RPS / RegFNP 2010 wird durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Der Einleitungsbeschluss zur Änderung des RPS / RegFNP 2010 wird durch die Verbandskammer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain gefasst und setzt einen positiven Beschluss über das Zielabweichungsverfahren voraus. Die Stadt Offenbach hat hierzu den Antrag auf Einleitung einer teilbereichsbezogenen Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 655 „Energiewerk Dietzenbacher Straße“ am 18.10.2024 beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingereicht. Unter der Voraussetzung der positiven Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen ist der Einleitungsbeschluss zur Änderung des RPS / RegFNP 2010 durch die Verbandskammer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain am 26.02.2025 vorgesehen.</p>			
		<p>„Auf die Äußerungen meiner Dezernate Forsten und Naturschutz weise ich explizit hin.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerungen der Dezernate Forsten und Naturschutz werden ausgewertet und in die Abwägung eingestellt.</p>			
		<p>„2. Dezernat III 33.3 – Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz</p> <p>Die Planfläche liegt gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2b LuftVG teilweise im Bauschutzbereich des Flughafens Frankfurt. Demnach sind Bauten (ggf. Schornsteine), die eine von 100 Metern (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landeflächen) überschreiten, luftverkehrsrechtlich zustimmungspflichtig. Soweit diese Bauten außerhalb des Bauschutzbereiches erstellt werden sollen, gilt die Zustimmungspflicht nach § 14 Abs. 1 LuftVG</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In die Planzeichnung, Hinweise und Begründung wird die Abgrenzung des Bauschutzbereichs nachrichtlich aufgenommen.</p> <p>Der westliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Der Bereich liegt innerhalb des Anflugsektors im Umkreis von 10 Kilometern bis</p>	X		X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		(>100m über Grund). Zudem habe ich eine Prüfung nach § 18 a LuftVG (Störung von Flugsicherungsanlagen) angestoßen, da eine Betroffenheit vorliegt. Das Ergebnis der Prüfung geht der Stadt Offenbach als Planungsträger direkt zu.“	15 Kilometern Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt 1. Die zulässige Höhe beträgt 100 Meter (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt 1 der Start- und Landeflächen von 100 m über Normalnull (NN)) (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 b) LuftVG). Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen. Die Abgrenzung wird nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.			
		„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 Grundwasser: Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, d.h. insbesondere eine ausreichende Wasserversorgung sowie Grundwasserschutz, angemessen berücksichtigen. Hierzu bietet die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (Stand: August 2023) eine Hilfestellung. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise: Wasserversorgung: Sie haben als planaufstellende Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie hierzu die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet konkret dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink- und Löschwasser sowie Betriebswasser - hier insbesondere auch für die auf Seite 21 der Anlage 3 aufgeführten Wasserelektrolyse sowie ggf. steigender Verbrauch aufgrund der Fernwärmeerzeugung) ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf mit den vorhandenen Wasserrechten sowie den technischen Anlagen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermenge des Fremdversorgers vorzulegen. Für das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ist	Der Anregung wird gefolgt. Angaben zu einer ausreichenden Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) sowie dem Grundwasserschutz werden in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt. Die Stadt Offenbach und damit auch das Plangebiet wird vom Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) mit Wasser versorgt. Die Versorgung wird auch zukünftig sichergestellt. Es wurde ein Wasserkonzept erarbeitet, das den Nachweis der ausreichenden Wasserversorgung und damit der gesicherten Erschließung des Plangebiets erbringt. Wasserrechtliche Genehmigungen sowie der konkrete Wasserbedarf einzelner Anlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>ein hydrogeologisches Gutachten vorzulegen. Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen dann ergriffen werden. (s. hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf hessen.de).“</p>				
		<p>„Daneben sollen die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder anderem Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken entsprechend dem Nutzungszweck untersucht und dementsprechend ausgeschöpft werden. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und –substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. (s. hierzu Muster-Zisternensatzung auf hessen.de).“</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des Wasserkonzepts wurde der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser unter den gegebenen gesetzlichen Vorgaben untersucht und Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück entwickelt.</p> <p>Gemäß § 55 (2) WHG i. V. m. § 37 (4) HWG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es wird daher festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb des Plangebietes zu bewirtschaften ist.</p> <p>Die Möglichkeiten einer Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers wurden im Rahmen des Wasserkonzepts geprüft und werden empfohlen, sind aber abhängig von den geplanten baulichen Anlagen. Pauschale Vorgaben im Rahmen des Bebauungsplans werden daher nicht als Festsetzungen aufgenommen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Trinkwasser und damit die Möglichkeiten einer Brauchwassernutzung nur geringfügig zur Versorgung des Gebäudes für die Verwaltung steigen.</p> <p>Die konkrete Planung und Umsetzung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragene Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p> <p>Es wird auf die vorangegangenen Begründungen innerhalb dieser Stellungnahme verwiesen.</p>			
		<p>„Verminderung der Grundwasserneubildung: Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass das</p>		X	X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte angestrebt werden, dass die Versiegelung von Flächen möglichst geringgehalten wird und anfallender Niederschlag im Planungsgebiet verbleibt.“</p>	<p>anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb des Plangebietes zu bewirtschaften ist und Oberflächen aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Angaben zum Einfluss auf die Grundwasserneubildung werden in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Im Rahmen des Wasserkonzepts wurde der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser unter den gegebenen gesetzlichen Vorgaben untersucht und Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück entwickelt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Untersucht wurde hierbei auch der Einfluss auf die Grundwasserneubildung.</p> <p>Zur Überprüfung der wasserwirtschaftlichen Wirkung der vorgeschlagenen Maßnahmen des Wasserkonzepts wurde eine Bewertung des Wasserhaushaltes nach DWA Merkblatt M102-4 durchgeführt. Die Wasserbilanz des unbebauten Zustandes dient hierbei als Referenzzustand für die Planung. Durch einen Vergleich der Wasserbilanz des unbebauten mit dem bebauten Zustand können Defizite im lokalen Wasserhaushalt bei den geplanten Maßnahmen quantifiziert werden.</p> <p>Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der gezielten entwässerungstechnischen Versickerungsmaßnahmen (Versickerungsmulden, Mulden-Rigole-Systeme) bei Entwicklung des Plangebiets deutlich gesteigert. Es kommt zu einer Verschiebung innerhalb der lokalen Wasserhaushaltsbilanz von einem hohen Verdunstungsanteil im unbebauten Zustand (Referenzzustand) hin zu einem hohen Versickerungsanteil im zukünftig bebauten Zustand. Es wird zu einer Erhöhung des Grundwasserspiegels durch die geplanten Versickerungsmaßnahmen kommen, jedoch werden keine negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt erwartet. Durch die bestehende und geplante Bebauung mit den dafür getroffenen Versickerungsmaßnahmen wie wasserdurchlässige Befestigungen, welche im Optimalfall einen Vegetationsanteil aufweisen, werden keine ökologischen Nachteile absehbar.</p> <p>Es wird auf die vorangegangenen Begründungen innerhalb dieser Stellungnahme verwiesen.</p>			
		<p>„Versickerung von Niederschlagswasser: Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasser sind darzustellen. Bei der geplanten Versickerung von nicht</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Angaben zu den Maßnahmen zur Versickerung des</p>			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), mindestens 1 Meter betragen. Dabei sollte der höchste gemessene Grundwasserstand herangezogen werden. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten. Hierzu soll gemäß den Unterlagen ein Gutachten erstellt werden, das dann im entsprechenden Verfahren der zuständigen Wasserbehörde vorzulegen ist.“</p>	<p>Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasser werden in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Im Rahmen des Wasserkonzepts wurde der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser unter den gegebenen gesetzlichen Vorgaben untersucht und Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück entwickelt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die rechtlichen Vorgaben wurden hierbei berücksichtigt.</p> <p>Wasserrechtliche Genehmigungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p> <p>Es wird auf die vorangegangenen Begründungen innerhalb dieser Stellungnahme verwiesen.</p>			
		<p>„Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser: Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird (z.B. für Speichieranlagen im Untergrund), ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis auf die ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			
		<p>„Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden: Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand sowie</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse auch die Grundlage für das Wasserkonzept zum Bebauungsplan bilden. Die „Ruhewasserspiegel“ in den unverrohrten Bohrlöchern lagen in Tiefen zwischen etwa 1,5 m und 3,6 m unter jeweiligem Bohransatzpunkt. Die Ganglinie der</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		dessen langjährige Entwicklung (s. hierzu Landesgrundwasserdienst auf hessen.de). In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 Meter, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) wird dringend angeraten, für das betroffene Gebiet eine Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Zur Vermeidung von Setzriss- oder Vernässungsschäden können Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, eine Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen hilfreich sein. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.“	Grundwassermessstelle Nr. 507144 (Offenbach) zeigt, dass die gemessenen Grundwasserstände aufgrund der ausgesprochen niederschlagsreichen Winter- und Frühjahrsmonate auf einem vergleichsweise hohen Niveau anzunehmen sind. Die Grundwasserflurabstände im Bereich der Erweiterungsflächen des Energiewerks entsprechen 3 m bis 4 m. Ein gesonderter Hinweis wird nicht in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.			
		„Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen: Alle im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwasserdienstes sollten im Plan- und Textteil des Bauleitplans nachrichtlich aufgenommen werden. Gleiches gilt für sonstige vorhandene Grundwassermessstellen und -gewinnungsanlagen.“	Der Anregung wird nicht gefolgt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwasserdienstes. Für die hydrogeologischen Untersuchungen wurden drei Bohrsondierungen lediglich zu semistationären Grundwassermessstellen ausgebaut. Eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.			
		„Umweltprüfung: In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.“	Der Anregung wird gefolgt. Angaben zum Umweltmerkmal Grundwasser werden in dem Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans, ergänzt.			X
		„2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer Aus der Sicht des Dezernates 41.2 Oberflächengewässer bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		„3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte Allgemein: Die Festsetzungen bzw. die Ausführungen in der Begründung in der	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Angaben zur Abwasserentsorgung werden in der Begründung des			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bauungsplan) 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.“</p>	<p>Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Es wird auf die vorangegangenen Begründungen innerhalb dieser Stellungnahme verwiesen.</p>			
		<p>„Versickerung von Niederschlagswasser (Nr. 2.5.2.4): Eine Prüfung der Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser in einer Voruntersuchung mit orientierender Erkundung der anstehenden Untergrund- und Grundwasser- verhältnisse und bodenphysikalischen Bodenuntersuchungen hat ergeben, dass eine Versickerung über eine Rigole prinzipiell möglich ist. Allerdings sind weitere Untersuchungen notwendig, um eine abschließende Bewertung der hydrogeologischen Standortverhältnisse und die Auswirkungen der Versickerungsmaßnahmen auf das Umfeld qualitativ auf Grundlage eines hydrologischen Gutachtens zu bewerten. Bemessungsvoraussetzungen (DWA-A 138, DWA M 153), Mindestabstand zu Gebäuden, Mächtigkeit des Sickertraums sind im Vorfeld mit der Wasserbehörde abzustimmen. Flächen zur zentralen Niederschlagswasserversickerung und zur ggf. erforderlichen Behandlung sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, hat die Einleitung ins Mischsystem oder in den Hainbach gedrosselt zu erfolgen.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb des Plangebietes zu bewirtschaften ist und Oberflächen aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.</p> <p>Es wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse auch die Grundlage für das Wasserkonzept zum Bebauungsplan bilden. Im Rahmen des Wasserkonzepts wurde der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser unter den gegebenen gesetzlichen Vorgaben untersucht und Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück entwickelt. Die Ergebnisse des Wasserkonzepts werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Es wird auf die vorangegangenen Begründungen innerhalb dieser Stellungnahme verwiesen.</p>		X	X
		<p>„4. Dezernat IV/F 41.4 Anlagenbezogener Gewässerschutz</p> <p>Hinsichtlich des anlagenbezogenen Gewässerschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 655. Ich möchte aber darauf hinweisen, dass die unter Punkt 15.3 (Wasserversorgung) der Begründung zum Bebauungsplan angesprochene Versickerung von geeignetem Abwasser (z.B. Kondensat aus der Rauchgaskondensation) zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden kann. Eine Beurteilung und Zustimmung hierzu kann erst in einem konkreten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren erfolgen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Wasserkonzepts wurde sowohl der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser als auch mit weiterem zur Versickerung geeigneten Abwasser untersucht und Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück entwickelt. Eine mögliche Versickerung des Kondensats aus der Rauchgaskondensation wurde hierbei berücksichtigt.</p> <p>Konkrete wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragene Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>„5. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz</p> <p>a. Nachsorgender Bodenschutz/Verdachtsflächen:</p> <p>In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegt für die bestehende Betriebsfläche des Müllheizkraftwerks, Flurstück 5/14 im Flur 34, eine Eintragung mit der Altis-Nummer 413.000.030-000.002 und dem Status „Anfangsverdacht“ vor. Hierzu gibt es ein Verfahren mit dem Aktenzeichen IV/F-41.5-100i-1691 in meiner Behörde. Im Rahmen von BImSch-Genehmigungen wurde auf Basis eines Ausgangszustandsberichts unter anderem die regelmäßige Überwachung des Grundwassers festgelegt. Bei dieser wurden Schadstoffe im Grundwasser in leicht erhöhten Konzentrationen oberhalb des Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) festgestellt, deren Herkunft noch ungeklärt ist. Im Bereich der geplanten Erweiterungsflächen sind voraussichtlich weitere Grundwassermessstellen erforderlich, deren Lage und Ausbau im Zuge des weiteren wasserrechtlichen bzw. bodenschutzrechtlichen Verfahrens noch abgestimmt werden muss. Hierbei sind die vorgesehenen Versickerungsbereiche und ggf. Grundwasserentnahmebereiche mit zu betrachten. Für den Bereich der geplanten Erweiterungsflächen liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung usw.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen.</p> <p>Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753). Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz mitzuteilen.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegt eine Eintragung mit der Altis Nr. 413.000.030-000.002 und dem Status „Altstandort-Anfangsverdacht nicht bestätigt“ für die bestehende Betriebsfläche des Müllheizkraftwerks (jetzt: Energiewerk) vor. Im Rahmen der Genehmigung der bestehenden Anlage wurde aus diesem Grund unter anderem die regelmäßige Überwachung des Grundwassers festgelegt. Bei dieser wurden Schadstoffe im Grundwasser in leicht erhöhten Konzentrationen oberhalb des Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) nach der Verwaltungsvorschrift zur Erfassung, Bewertung und Sanierung von Grundwasserverunreinigungen festgestellt, deren Herkunft noch ungeklärt ist. Im Bereich der geplanten Erweiterungsflächen sind voraussichtlich weitere Grundwassermessstellen erforderlich, deren Lage und Ausbau im Zuge der nachfolgenden wasserrechtlichen bzw. bodenschutzrechtlichen Verfahren abzustimmen ist.</p> <p>Auch die im Rahmen der Baugrunduntersuchung und des hydrogeologischen Gutachtens durch die Dr. Hug Geoconsult GmbH durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass an einigen Messstellen einzelne Schwermetalle oberhalb der jeweiligen GFS liegen. Teilweise sind die Parameter analytisch nicht oder auch nur in Spuren nachweisbar. Nach den Analyseergebnissen sind die höchsten Schadstoffgehalte in den im Grundwasseranstrom liegenden Messstellen nachgewiesen worden, was auf einen „Eintrag“ von außen hindeutet. Die Überschreitungen sind jedoch gering, sodass diese aus gutachterlicher Sicht kein Ausschlusskriterium hinsichtlich der geplanten Versickerungsmaßnahmen darstellen.</p> <p>In den untersuchten Mischproben wurden weder im Feststoff noch im Eluat erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt. Aus abfalltechnischer Sicht können die anstehenden Böden bei späteren Erdarbeiten somit uneingeschränkt verwertet werden. Auch für eine Versickerung von Niederschlagswasser ergeben sich hieraus keine Einschränkungen.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>„b. Vorsorgender Bodenschutz:</p> <p>Bei der Planung ist die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. In der weiteren Planung ist zu prüfen und darzulegen, ob die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Bebauungsplanunterlagen wird im Rahmen der Alternativenprüfung dargelegt, dass sich unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) und einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier insbesondere in den Wald, gegenüber der Erweiterung am bestehenden Standort des Energiewerks keine schonendere Standortalternative ergibt. Jede Verlegung des bestehenden Energiewerks einschließlich der Erweiterungsflächen wäre mit einem größeren baulichen Eingriff, der Notwendigkeit des Ausbaus der Leitungsnetze und der verkehrlichen Erschließung verbunden. Auch auf der Fläche selbst gibt es unter der Berücksichtigung des zulässigen Nutzungsmaßes keine Konzeptalternative oder Anordnungsmöglichkeit der Anlagen, die gegenüber anderen Anordnungsalternativen zu bevorzugen ist, weil sie insgesamt schonender wäre. Die Anordnung der neu geplanten Anlagen erfolgt kompakt um das bestehende Energiewerk herum, da die neuen Anlagen für den maximal effizienten Betrieb bei geringstmöglichem Flächenverbrauch zum Teil direkt mit der Bestandsanlage verbunden werden müssen. Hierdurch wird der Eingriff sowohl in den Wald als auch damit verbunden in den Grund und Boden soweit wie möglich minimiert. Maßnahmen zur Innenentwicklung stehen hierzu nicht zur Verfügung.</p>			
		<p>„In der Umweltprüfung ist das Schutzgut Boden anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG). Daneben sind gegebenenfalls Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen. Als Datengrundlagen sind (soweit vorhanden) aus dem BodenViewer (http://bodenviewer.hessen.de) die Bodenflächendaten Hessen 1:5.000, landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L, Rubrik „großmaßstäbig“) sowie die zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen (Rubrik „Bodenschutz in der Planung“) zugrunde zu legen. Bei der Bearbeitung soll die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ verwendet werden, die detaillierte Informationen und Prüfkataloge enthält. Diese wird durch die Methodendokumentation zur Arbeitshilfe: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt (http://verwaltung.hessen.de/irj/HMULV_Interactive?cid=0691fa1d291095ef7eb9287c47441006).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In der Umweltprüfung wird das Schutzgut Boden anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion betrachtet. Hierbei werden die einschlägigen Arbeitshilfen und Prüfmethode zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen verwendet.</p> <p>Zur Beurteilung des Ausgangszustandes wurde ein Bodengutachten erstellt. Dieses Gutachten und die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ bilden die Grundlage zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen und der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs durch den Eingriff in das Schutzgut Boden.</p> <p>Im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsplanung werden bodenverbessernde Maßnahmen einbezogen.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p><i>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></p>				
		<p>„6. Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost</p> <p><i>Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 655 „Energiewerk Dietzenbacher Straße“ in 63069 Offenbach. 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-darm-stadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbe-abfall/bodenmaterial-und-bauschutt zu erhalten. Gemäß § 21 ErsatzbaustoffV kann auf Antrag des Bauherrn oder des Verwenders das zuständige Abfalldezernat des Regierungspräsidiums im Einzelfall:</i></p> <p><i>Einbauweisen zulassen, die nicht in Anlage 2 oder 3 aufgeführt sind.</i></p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</i></p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>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.“</p>				
		<p>„7. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF) Aus der Sicht des Dezernates 43.1 Lärmschutz bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.“</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
		<p>„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@rpda.hessen.de gebeten.“</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist, erhält das Regierungspräsidium Darmstadt eine digitale Ausfertigung der bekannt gemachten Fassung.</p>			
		<p>„III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden 1. 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</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>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.“</p>				
		<p>„IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz 1. Dezernat V 52 – Forsten</p> <p>Zur vorliegenden Planung hat mein Dezernat im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage der Stadt Offenbach (RPDA – Dez. 31.2-93 d 52.03/1-2023/1) bereits umfangreich Stellung genommen.</p> <p>Der Plangeltungsbereich des BBP Nr. 655 liegt vollständig innerhalb von Waldflächen. Die Regelungen des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) sind hier anzuwenden. Gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 1 BWaldG bedarf als Maßnahme der Waldumwandlung die Rodung von Wald zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung einer Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde. Unter welchen Voraussetzungen diese Genehmigung zu erteilen ist, regelt das Hessische Waldgesetz nicht abschließend. Es erläutert und ergänzt mit § 12 Abs. 3 HWaldG lediglich die Versagungsgründe, die bereits aus der bundesrechtlichen Vorgabe des § 9 Abs. 1 Satz 3 BWaldG folgen. Die Entscheidungsfindung der zuständigen Forstbehörde hat sich daher an der Struktur auszurichten, die durch die rahmenrechtliche Regelung des Bundesgesetzes (§ 9 Abs. 1 BWaldG) vorgezeichnet ist. Die Vorschrift des § 9 BWaldG statuiert eine Abwägungsregel, nach der spezifische forstrechtliche Interessen (Walderhalt und -ökologie, Forstwirtschaft, Waldeigentum), aber auch die Interessen der Waldeigentümer zu einem Ausgleich zu bringen sind.</p> <p>Im Rahmen der damaligen landesplanerischen Anfrage wurden die Bestandteile der künftig vorgesehenen Erweiterungen dezidiert und flächenmäßig bestimmt aufgeführt. Dabei wurde zwischen Maßnahmen zur „Sicherung der Fernwärmeversorgung“ und „Ansiedlung von Zukunftsthemen“ differenziert. Bereits in meiner damaligen Stellungnahme habe ich bezüglich einer</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Angaben zum Waldausgleich, dem Schutz des angrenzenden Waldes sowie Erläuterungen zur Notwendigkeit der Unterbringung einzelner Anlagen am bestehenden Standort des Energiewerks werden in dem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung des Bebauungsplans sowie in der Begründung ergänzt.</p> <p>Durch die geplante Erweiterung des Energiewerks sind Waldflächen in einer Größenordnung von ca. 5 ha betroffen, die langfristig gerodet werden müssen. Dieser Wald im Plangebiet ist als Erholungswald ausgewiesen. Die vorhandenen Waldstrukturen sind heterogen und bestehen u. a. aus ausgedehnten Kiefern-Mischwäldern mit wechselnden Anteilen an Laubholz, jungen Sukzessionsflächen und alten Buchen-Eichen-Mischwäldern in unterschiedlicher Dominanz. Altbäume sind meist deutlich geschädigt und bilden nur noch eine sehr lückige erste Baumschicht. Im Nordwesten an der Autobahn liegen eine weitere große Sukzessionsfläche, kleinere Kiefernforste und junge Buchenbestände. Der Wald ist durch die Verkehrsstrassen der A3 und der L3001 (Dietzenbacher Straße) bereits heute zerschnitten und in den Nahbereichen zu den Trassen entsprechend vorbelastet.</p> <p>Die Rodung von Wald zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung bedarf gemäß § 12 (2) HWaldG einer Genehmigung. Diese Genehmigung soll gemäß § 12 (3) HWaldG versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, dies ist insbesondere der Fall, wenn 1. die Umwandlung Festsetzungen in Raumordnungsplänen widerspricht, 2. Belange des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, der Landeskultur oder der Landschaftspflege erheblich beeinträchtigt würden oder 3. der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die forstwirtschaftliche Erzeugung oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher</p>			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>möglichen Zulässigkeit der Waldinanspruchnahmen dargestellt, dass aufgrund der hohen Bedeutung der Waldflächen im dicht besiedelten Rhein-Main-Bal-lungsraum, dort die Rodung und Nutzungsänderung von Wald nur in besonders begründeten Fällen zulässig sein kann. Konkret bedeutet dies, dass Waldum-wandlungen nur für Planungen, die außerhalb des Waldes nicht verwirklicht werden können, in Frage kommen. Demnach ist eine walddrechtliche Zulässig-keit nur für Maßnahmen, die unbedingt im Bereich der bestehenden Anlage hergestellt werden müssen, möglich. Im Zuge der landesplanerischen Anfrage waren diese unter dem Begriff „Sicherung der Fernwärmeversorgung“ subsum-miert. Der dafür nötige Flächenumfang war mit 20.500 m² angegeben. In wie weit die im vorgelegten BBP dargestellte Planung dem entspricht, lässt sich anhand der aktuellen Unterlage nicht zweifelsfrei bestimmen. Anhand der Flä-chenbilanz (S. 12 der Begründung) umfasst der Plangeltungsbereich eine Flä-che von ca. 10,95 ha, wovon ca. 3,12 ha auf Wald entfallen. Bei einem ge-schätzten Ist-Bestand Müllheizkraftwerk von ca. 2,5 ha ergibt sich, dass im Zuge der Maßnahme ca. 5,3 ha Wald gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden sollen.</p> <p>Unter dem Gliederungspunkt 9 (Konzept) des Erläuterungsberichts wird darge-stellt, dass die Anlagenkomponenten „Speicherung überschüssiger Wärme-menge; Power-to-heat-System; Rauchgaskondensation; Ersatz Verbren-nungslinie, CO₂-Abscheidung, 20KV-Schaltanlage, Betriebsgebäude und La-ger/Logistik“ zwingend am Standort der bestehenden Anlage errichtet werden müssen. Dies ist nachvollziehbar. Für den Anlageteil „Wasserelektrolyse“ wird diese Notwendigkeit nicht belegt. Aus Sicht der oberen Fortbehörde ist jedoch nicht dargelegt, weshalb der Flächenbedarf „Sicherung der Fernwärmeerzeu-gung“, der in der landesplanerischen Anfrage mit einem voraussichtlichen Flä-chenbedarf von ca. 2,05 ha beziffert wurde, nun einen Flächenbedarf von ca. 5,3 ha erfordert, obwohl eine Produktion von Holzpellets gar nicht mehr vorge-sehen ist.</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen enthalten demnach nicht die Informationen, die aus Sicht meiner Behörde erforderlich sind, um eine sachgerechte Abwägung nach § 9 Abs. 1 BWaldG durchzuführen und eine hinreichend sichere Prognose über die Zulässigkeit der erforderlichen Waldumwandlungen anzustellen. Aus Sicht des Dezernates V 52 erscheint es sinnvoll, vor Durchführung des BBP-Verfahrens die walddrechtliche Genehmigungsfähigkeit zu prüfen. Hierzu sind</p>	<p>Bedeutung ist.</p> <p>Da ein Teil des Plangebiets in einem Bereich liegt, der gemäß RPS 2010 / RegFNP als „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ (Wald, Bestand) aus-gewiesen ist, widerspricht die Umwandlung Festsetzungen im Raumord-nungsplan. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Ziel-abweichungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Zielabweichungsan-trags erfolgt der Nachweis, dass die geplante Erweiterung im überwiegend öffentlichen Interesse liegt und dass es gegenüber der Erweiterung am be-stehenden Standort des Energiewerks keine schonendere Standortalterna-tive gibt.</p> <p>Es wurde daher zunächst eine umfassende Standortalternativenprüfung durchgeführt sowie Konzeptalternativen geprüft. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier insbeson-dere in den Wald, ergibt sich gegenüber der Erweiterung am bestehenden Standort des Energiewerks keine schonendere Standortalternative. Jede Verlegung des bestehenden Energiewerks einschließlich der Erweiterungs-flächen wäre mit einem größeren baulichen Eingriff, der Notwendigkeit des Ausbaus der Leitungsnetze und der verkehrlichen Erschließung verbunden. Auf der Fläche selbst gibt es unter der Berücksichtigung des zulässigen Nut-zungsmaßes keine Anordnungsmöglichkeit der Anlagen, die gegenüber an-deren Anordnungsalternativen zu bevorzugen ist, weil sie insgesamt scho-nender wäre.</p> <p>Mit dem Ziel, eine flächengleiche Ersatzaufforstung in dem betroffenen Na-turraum oder in waldarmen Gebieten unter Berücksichtigung agrarstrukturel-ler Belange nachzuweisen, wurde in einem ersten Schritt geprüft, ob Ersatz-aufforstungsflächen auf der Gemarkung der Stadt Offenbach bestehen. Da keine potenziell geeigneten Flächen bekannt sind, wurden anschließend in-nerhalb des Naturraums auf der Gemarkung angrenzender Städte und Ge-meinden potenzielle Fläche auf Basis der im RPS / RegFNP 2010 als „Wald, Zuwachs“ ausgewiesenen Flächen auf ihre Eignung und Verfügbarkeit ge-prüft. Da hierbei keine geeigneten Flächen akquiriert werden konnten, er-folgte eine Erweiterung des Suchraums mit dem Ergebnis, dass in der Stadt Schlüchtern im Main-Kinzig-Kreis bereits genehmigte Ersatzaufforstungsflä-chen mit einer Fläche von ca. 3,54 ha zur Verfügung stehen. Die Sicherung</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p><i>Unterlagen, die im Detaillierungsgrad deutlich über das Vorgelegte hinausgehen, erforderlich. In diesen Unterlagen sollten, anlog der landesplanerischen Anfrage, Angaben über die Größe der für die jeweiligen Anlagenteile erforderlichen Rodungsflächen sowie die Begründung, weshalb der Anlagenteil am Standort zu errichten ist, enthalten. Weiterhin sollten die Themen „waldrechtlicher Ersatz“ sowie „Schutz angrenzender Waldbestände“ dort thematisiert werden.</i></p> <p><i>Eine abschließende Stellungnahme von Seiten des Dezernats V 52 ist daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.“</i></p>	<p><i>der Ersatzaufforstungsfläche zur Verwendung als Ausgleich für die Umsetzung der vorliegenden Planung erfolgt vertraglich.</i></p> <p><i>Für die verbleibenden ca. 1,45 ha ist eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten (§ 12 (5) HWaldG). Deren Höhe bemisst sich nach der Schwere der Beeinträchtigung, dem Wert oder dem Vorteil für den Verursacher sowie nach der wirtschaftlichen Zumutbarkeit. Die Abgabe ist zur Erhaltung des Waldes zu verwenden.</i></p> <p><i>Der Antrag für die Genehmigung zur Rodung von Waldflächen wird erst nach Abschluss des Zielabweichungsverfahrens bzw. nach positivem Beschluss des Zielabweichungsantrags sowie dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans für die jeweiligen baulichen Anlagen und ihren Flächenbedarf gestellt werden. Im Rahmen der zu beantragenden Rodungsgenehmigungen ist zum jeweiligen Zeitpunkt ggf. zu prüfen, ob sich neue Flächen ergeben, die Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung gestellt werden können oder ob die Kompensation weiterhin über die Walderhaltungsabgabe erfolgen muss.</i></p> <p><i>Die Erweiterung des Energiewerks dient aufgrund der damit verbundenen langfristigen Sicherstellung der Abfallentsorgung sowie der damit zusammenhängenden Sicherung und Erhöhung der Energieversorgungskapazitäten der Daseinsvorsorge. Gleichzeitig trägt die Planung zum Klimaschutz und zur Rohstoffrückgewinnung bei, da vor Ort mit umweltfreundlicher Kraft-Wärme-Kopplung Strom und Wärme produziert und u. a. wichtige Rohstoffe aus der Schlacke recycelt werden. Der Ausbau des Energiewerks ist zudem eine der Voraussetzungen, um den beschlossenen Kohleausstieg der EVO realisieren zu können. Die Planung trägt zur Schonung wertvoller Ressourcen und zum Klimaschutz bei und dient damit über die Daseinsvorsorge hinaus dem öffentlichen Wohl. Das öffentliche Interesse an der geplanten Maßnahme wird somit nachgewiesen.</i></p> <p><i>Der landesplanerischen Anfrage von 2023 lag ein Planungsstand von Ende 2022 zugrunde, der im Hinblick auf das anstehende Bauleitplanverfahren weiter konkretisiert wurde. Daher weicht das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Rahmenkonzept aus dem Jahr 2024 vom Stand aus dem Jahr 2022 ab. Zum Zeitpunkt der landesplanerischen Anfrage bestand noch die Überlegung, in verschiedenen Entwicklungsschritten zu denken. In der weiteren Planung hat sich jedoch herauskristallisiert, dass die geplanten Anlagen so eng miteinander verknüpft sind, dass im Rahmen des</i></p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
			<p><i>Bebauungsplanverfahrens die gesamte langfristig benötigte Fläche planungsrechtlich gesichert werden soll. Zudem wurden notwendige Erschließungs- und Versorgungsanlagen, wie bspw. ein neues Umspannwerk, eine weitere Gasübergabestation sowie Rigolen und Verkehrswege zwischenzeitlich in die Planungen einbezogen, die allesamt für die Nutzung der geplanten Dekarbonisierungsmaßnahmen benötigt werden. Im Rahmen der ersten Entwicklungsgedanken, zu welchem Zeitpunkt auch die Voranfrage gestellt wurde, hatte die EVO sich erst auf die übergeordneten Entwicklungsziele konzentriert und diese Flächen noch nicht mitbedacht.</i></p> <p><i>Durch die Wasserstoffelektrolyse können am Standort des erweiterten Energiewerks entstehende bzw. vorhandene Stromüberschussmengen in direkter Erzeugernähe zur Produktion von Wasserstoff genutzt werden. Im Sinne der Sektorenkopplung ermöglicht dies perspektivisch eine direkte Verwendung im Mobilitätsbereich (Wasserstofftankstelle für den frequentierenden Liefer- und Schwerlastverkehr). Alternativ kann der produzierte Wasserstoff zur Stützfeuerung des Energiewerks, zur Nutzung in einer perspektivisch zukünftigen wasserstoffbasierten innovativen KWK-Anlage oder zur Einspeisung (Beimischung) ins Gasnetz genutzt werden, wodurch anderweitige Primärenergieträger verdrängt werden. Fehlende Wasserstofftransportnetzinfrastrukturen sowie die Abhängigkeit ausreichender Wasser- und Strommengen unterstreichen die notwendige Nähe zum Verbundstandort „Energiewerk“. Zudem kann das am Standort des Energiewerks anfallende und aufbereitete Kondensat aus der sich in Planung befindenden Rauchgaskondensation direkt für die Wasserstoffproduktion genutzt werden, wodurch der Bedarf an zusätzlichem Frischwasser reduziert wird.</i></p>			
		<p>„2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)</p> <p><i>Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird in dem Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung genommen:</i></p> <p><i>Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 655 „Energiewerk Dietzenbacher Straße“ will die Stadt Offenbach am Main die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um das bestehende Energiewerk (ehemals Müllheizkraftwerk) an der Dietzenbacher Straße zu erweitern und als Innovationsstandort für Dekarbonisierung zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsentwurfs umfasst insgesamt 10,9 ha Fläche, wovon 7,3 ha als Sondergebiet</i></p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Angaben zu Maßnahmen für den Artenschutz und die Kompensation der zu beanspruchenden Waldflächen werden in dem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p><i>Die Stadt Offenbach hat den Antrag zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 ROG i. V. m. § 8 HLPG am 31.07.2024 mit den Antragsunterlagen beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht. Die Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen zur Zielabweichung erfolgte in der Sitzung am 13.12.2024.</i></p>			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Energiewerk (Bestand ca. 2,3 ha Erweiterungsfläche ca. 5 ha), ca. 0,5 ha als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden und ca. 3,1 ha als Wald erhalten bleiben sollen.</p> <p>Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft nach dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) sind von der Planung keine betroffen. Im RPS / RegFNP 2010 ist die Erweiterungsfläche als „Wald, Bestand“ und als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans für den Erweiterungsbereich stehen damit im Widerspruch zu diesen regionalplanerischen Zielen und zum RegFNP. Eine Zielabweichung und eine FNP-Änderungen ist meines Wissens noch nicht beantragt. Für die Abweichung vom „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sind in dem Bebauungsplanentwurf bereits Kompensationsflächen dargestellt. Dem Bebauungsplanentwurf stehen naturschutzfachliche Belange entgegen, weil der Geltungsbereich bis auf den Bestand des Energiewerks innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Stadt Offenbach am Main“ liegt. Die Ausweisung eines Sondergebiets Energiewerk und die Inanspruchnahme von Wald für die Erweiterung widerspricht dem Schutzzweck nach § 2 Abs. 1 Satz 3 3. Spiegel der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Offenbach am Main“ vom 18. Januar 2013 (St.Anz. 7/2013, S. 315), wonach die das Stadtgebiet umgebenden zusammenhängenden Waldgebiete als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, für den Ressourcenschutz und die stille landschaftsgebundene Erholung zu erhalten sind. Der Umweltbericht belegt die Bedeutung des Waldes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und für die landschaftsgebundene Erholung. Bei dem überwiegenden Teil der zu beanspruchenden Waldflächen handelt es sich um Eichenmischwälder mit hohem Totholzanteil, die nach der Bestanderfassung und –bewertung für das Schutzgut Tiere artenschutzrechtlich eine Bedeutung für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und den Hirschkäfer haben. In dem Waldgebiet verlaufen auch Wege mit Anschluss an das überörtliche Radwegenetz.</p> <p>Der Bebauungsplan kann nur Rechtskraft entfalten, wenn die Flächen, die als Sondergebiet Energiewerk und als Verkehrsfläche festgesetzt werden sollen, aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden. Die geplante Ausweisung von Flächen für Wald und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets vereinbar. Diese Flächen können im LSG verbleiben.</p>	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Stadt Offenbach am Main“. Gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet ist Zweck der Unterschutzstellung u. a. die Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, der Eigenart und der Schönheit des Landschaftsbilds sowie die Erhaltung der das Stadtgebiet umgebenden, zusammenhängenden Waldgebiete als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, für den Ressourcenschutz und die stille landschaftsgebundene Erholung. Die vorliegende Planung widerspricht somit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet und dem darin enthaltenen Schutzzweck.</p> <p>Die Bauleitplanung kann nur Wirksamkeit entfalten, wenn das geplante Baugebiet aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung entlassen wird (Teillöschung). Voraussetzung hierfür ist der Nachweis, dass überwiegende Gründe des öffentlichen Interesses vorliegen. Außerdem ist nachzuweisen, dass keine alternativen Lösungen denkbar sind, die mit einer geringen Beeinträchtigung für Natur- und Landschaft und ohne unzumutbaren Aufwand eine Verwirklichung der Interessen ermöglichen.</p> <p>Die Erweiterung des Energiewerks dient aufgrund der damit verbundenen langfristigen Sicherstellung der Abfallentsorgung sowie der damit zusammenhängenden Sicherung und Erhöhung der Energieversorgungskapazitäten der Daseinsvorsorge. Gleichzeitig trägt die Planung zum Klimaschutz und zur Rohstoffrückgewinnung bei, da vor Ort mit umweltfreundlicher Kraft-Wärme-Kopplung Strom und Wärme produziert und u. a. wichtige Rohstoffe aus der Schlacke recycelt werden. Der Ausbau des Energiewerks ist zudem eine der Voraussetzungen, um den beschlossenen Kohleausstieg der EVO realisieren zu können. Die Planung trägt zur Schonung wertvoller Ressourcen und zum Klimaschutz bei und dient damit über die Daseinsvorsorge hinaus dem öffentlichen Wohl.</p> <p>Das Teillöschungsverfahren bzw. die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet wird von Amts wegen eingeleitet und durchgeführt und erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren. Das Regierungspräsidium Darmstadt prüft im Rahmen des Verfahrens die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Belange und stellt bei positiver Prüfung eine Teillöschung in Aussicht.</p> <p>Der Artenschutzfachbeitrag und der Umweltbericht enthalten konkrete Maßnahmen zum Schutz der in der faunistischen Kartierung festgestellten Arten. Diese umfassen sowohl vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Ob die Voraussetzungen für eine Teillöschung vorliegen, ist dem Vorentwurf des Bebauungsplans nicht abschließend prüfbar, weil bereits im Kapitel 20.3 ausgeführt ist, dass die Begründung hierzu ergänzt werden wird. Aus hiesiger Sicht muss die Notwendigkeit der Beanspruchung eines LSG weiter begründet und nachvollziehbar dargestellt werden, dass eine Planung außerhalb des LSG nicht möglich ist. Auf die Prüfung der Standortalternativen (Kapitel 9.2) kann hierbei Bezug genommen werden. Damit eine Teillöschung in Aussicht gestellt werden kann, müssten die Maßnahmen für den Artenschutz und die Kompensation der zu beanspruchenden Waldflächen im Umweltbericht weiter konkretisiert werden.“</p>	<p>Maßnahmen) als auch Maßnahmen zur Umsiedlung und dem Erhalt der Zauneidechsen- und Hirschkäferpopulation. Darüber hinaus wird durch Anlage eines strukturreichen Waldrandes mit blüten- und fruchttragenden Gehölzen das Habitatpotenzial für den lokalen Artbestand verbessert.</p> <p>Das Plangebiet ist in das bestehende Radwegenetz eingebettet. Zum einen verläuft entlang der Dietzenbacher Straße ein von dem Kfz-Verkehr getrennter Zweirichtungsradsweg. Über diesen besteht die Verbindung nach Offenbach im Norden sowie Richtung Heusenstamm im Süden. Zum anderen verlaufen um das Energiewerk, entlang des Zauns, Waldwege, die ebenfalls für den Radverkehr ausgewiesen sind. Die Radwege, die direkt entlang der heutigen südlichen und westlichen Grenze des Energiewerks verlaufen, entfallen bei Umsetzung der Planung. Eine Verschiebung dieser Radwegeverbindungen an den zukünftigen Rand des Energiewerks bzw. in den anzulegenden Waldrand erfolgt nicht, da in der nahen Umgebung ausreichend weitere, teilweise besser ausgebaute Wege vorhanden sind, die zukünftig als alternative Verbindungen genutzt werden können. Somit wird eine weitere Versiegelung für die Neuerrichtung von Radwegen vermieden und die Zerschneidungswirkung durch Wege im Wald vermindert. Eine entsprechende Anpassung der Wegebeschilderung erfolgt nachgeordnet zum Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die im Geltungsbereich verlaufenden Radwege werden an der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs gekappt und außerhalb des Geltungsbereichs Wendehämmer eingerichtet, um die Befahrbarkeit der Flächen für den Forst und die Bewirtschaftung des Waldes auch zukünftig zu gewährleisten.</p>			
		<p>„Bei der Frage der Kompensation ist außerdem zu berücksichtigen, dass nach dem Bundesverkehrswegeplan 2030 ein Ausbau der BAB A 3 als vordringlicher Bedarf vorgesehen ist. Die Waldflächen werden voraussichtlich für den geplanten Ausbau benötigt und stehen daher nicht Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Deshalb sollte aus hiesiger Sicht der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden in Richtung A 3 reduziert werden.</p> <p>Weitere naturschutzfachliche Belange stehen der Planung voraussichtlich nicht entgegen, weil keine Naturschutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete von der</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Autobahn GmbH des Bundes als für den Ausbau der A3 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Demnach liegt noch keine konkrete Planung für den Ausbau der A3 vor. Auch gemäß den Angaben im Bundesverkehrswegeplan 2030 sowie den aktuell abrufbaren Daten über das Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 ist der Planungsstand als „ohne Planungsbeginn seit 30.09.2013“ angegeben. Eine konkrete</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Planung überlagert sind. Nach dem Umweltbericht wirken sich betriebsbedingte Emissionen nicht bis in die nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten aus.“</p>	<p>Flächeninanspruchnahme, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden könnte, ist daher noch nicht absehbar. Auch ist ein Planungs- und Realisierungszeitraum derzeit nicht absehbar. Die Grundstücke im Eigentum der Autobahn GmbH sind durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Eine zukünftige mögliche Flächeninanspruchnahme im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bei der Maßnahmenplanung innerhalb des zukünftigen Waldrandes berücksichtigt. Eingriffe durch eine mögliche Erweiterung der A3 sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens auszugleichen.</p>			
		<p>„C. Hinweise</p> <p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Textteil des Bebauungsplans ist ein Hinweis auf Kampfmittel und den Bedarf an einer systematischen Überprüfung vor bodeneingreifenden Maßnahmen bereits enthalten.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg). Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer, das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p>				
		„Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
019 Regierungspräsidium Darmstadt	27.05.2025	<p>danke für Ihre Nachfrage. Zwischenzeitlich ist die Stellungnahme meines Immissionsschutzes eingegangen. Er äußert sich wie folgt:</p> <p>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)</p> <p>Zur Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für das bestehende Energiewerk der Energieversorgung Offenbach AG an der Dietzenbacher Straße in Offenbach sowie die geplante Erweiterung des Standortes ist der Bebauungsplan Nr. 655 >Energiewerk Dietzenbacher Straße< aufgestellt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes soll ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Energiewerk" festgesetzt werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>schalltechnische Fachgutachten erarbeitet.</p> <p>Anhand dem in der DIN 18005 genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel für Industriegebiete von wurde aufgezeigt, dass tags keine Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 in der Umgebung des Plangebiets unter Bezugnahme auf die jeweilige Gebietskategorie zu erwarten sind und somit die Ansiedlung eines Industriegebiets tags grundsätzlich möglich ist. Im Beurteilungszeitraum nachts werden die Orientierungswerte teilweise jedoch überschritten. Folglich sind entsprechende Regelungen zum Schallschutz im Bebauungsplan festzusetzen. Zur Regelung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplan zum Schutz vor Gewerbegeräuschimmissionen von Nutzungen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs ansiedeln sollen bzw. die derzeit schon angesiedelt sind, wurde im vorliegenden Fall auf die DIN 45691 >Emissionskontingentierung< zurückgegriffen.</p> <p>Der Vergleich der ermittelten Emissionskontingente zeigt, dass mit den berechneten Emissionskontingenten eine Ansiedlung eines Industriegebiets ohne Emissionsbeschränkung tags möglich ist. Aufgrund der Höhe der Emissionskontingente nachts ist ebenfalls ein Nachtbetrieb möglich.</p> <p>Weiterhin zeigt der Vergleich der in der Schallimmissionsprognose der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 18.10.2017 berechneten Immissionspegel des derzeit bestehenden gesamten Werkes mit den berechneten Immissionskontingenten LIK, dass der Betrieb des bestehenden Werkes tags und nachts nicht eingeschränkt wird und auf den Erweiterungsflächen ein vergleichbarer Betrieb neben dem derzeitigen Werk nochmals angesiedelt werden könnte. Folglich ist aus schalltechnischer Sicht die Auslegung der Emissionskontingente ausreichend, um die Planung an diesem Standort umzusetzen sowie den Bestand beizubehalten.</p> <p>Die Berechnungen der Verkehrsgeräuscheinwirkungen auf das Plangebiet zeigen, dass für die Dimensionierung der Außenbauteile von Fassaden sich Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Eine Erhöhung durch den planungsbedingten Mehrverkehr an diesem Immissionsort liegt jedoch nicht vor.</p> <p>Weiterhin wird aufgezeigt, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts sowie</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts schon derzeit überschritten werden.</p> <p>Aus den folgenden Gründen sollte abgewogen werden, dass die Erhöhung durch den planungsbedingten Mehrverkehr hinnehmbar ist und keine Maßnahmen erforderlich werden,</p> <ul style="list-style-type: none"> • es handelt sich im vorliegenden Fall um Landstraßen, von denen derzeit schon Geräuschimmissionen ausgehen, die oberhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen • die Geräuschimmissionen liegen bereits im Prognosenullfall teilweise auch oberhalb des Schwellwertes zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts • die schutzbedürftigen Nutzungen entlang der berücksichtigten Verkehrswege verfügt über eine Straßenabgewandte ruhigere Fassade • nach Angaben der Energieversorgung Offenbach AG erfolgt der Lieferverkehr, der einen Anteil der Geräuschimmissionen ausmacht, ausschließlich im Beurteilungszeitraum tags <p>Aus diesen Gründen bestehen gegen das geplante Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.</p> <p>Ich bitte diese Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>				
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
021 Eigenbetrieb Stadt Offenbach a. M.	21.05.2025	<p>anbei erhalten Sie die Rückmeldung zum BPlan 655 seitens der ESO Stadt-service, Abteilung Tiefbau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beweissicherung in Form von TV-Befahrung der Haltungen und Foto-Dokumentation der Schächte vor und nach der Baumaßnahme. Die Beauftragung und Kostenübernahme liegen bei der EVO. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beweissicherung vor, während und nach Baumaßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragene Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			
		<ul style="list-style-type: none"> • Der Kanal darf nicht überbaut werden, keinerlei Bepflanzung auf dem Kanal ist erlaubt und die Zugänglichkeit für Kontrolle und Spülwagen muss 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen unterirdische Hauptversorgungs-</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		gewährleistet sein. Die Mindestabstände sind einzuhalten.	<p>und Hauptwasserleitungen. Die Leitungsverläufe zu den wichtigsten Leitungen der Medien Gas und Wasser sind im zeichnerischen Teil als Hinweis aufgenommen. Auf die Einhaltung der entsprechenden Schutzabstände und Vorgaben zur Bepflanzung wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.</p> <p>Die konkrete Bauausführung und Umsetzung von Bepflanzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragene Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			
		<ul style="list-style-type: none"> • GFL-Recht: Sind im Grundbuch die Grunddienstbarkeit für die neuen und alten Flurstücke eingetragen? Bitte um Beachtung 	Die Sicherung bzw. Begründung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über Grunddienstbarkeiten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.			
		<ul style="list-style-type: none"> • zu Punkt 7.3.2. zusätzlich zum max. Einleitstrom von 10 l/s*ha muss die Vorlage der entsprechenden Rückhaltung (30-jährigen Regenspende) mit in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. • Vorlage Überflutungsnachweis auf Basis eines 100-jährigen (z.B. 5-Minuten-Regenereignis). Aufnahme in die textlichen Festsetzungen. 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf einen Zwischenstand der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Bebauungsplan, der Gegenstand der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB war, ist festgesetzt, dass das innerhalb des Sondergebiets „Energiewerk“ (SO „Energiewerk“) anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb des SO „Energiewerk“ zu bewirtschaften ist. Eine Ableitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz ist nicht vorgesehen.</p> <p>Im Rahmen des Wasserkonzepts wurde der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser unter den gegebenen gesetzlichen Vorgaben untersucht und Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück entwickelt. Im Rahmen des Wasserkonzepts wurde nachgewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. SO „Energiewerk“ über Muldensysteme und Mulden-Rigolen-Systeme zurückgehalten und versickert und damit innerhalb des Plangebiets bewirtschaftet werden kann. Darüber hinaus erfolgte auch eine beispielhafte Berechnung für die Starkregenvorsorge erfolgen in Anlehnung an die DIN 1986-100 mit Gleichung 21 für ein Starkregenszenario mit einem Regenereignis auf der Basis einer Wiederkehrzeit von 30 Jahren.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
			Die Vorlage eines Überflutungsnachweises erfolgt im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Anforderung ergibt sich aus der DIN 1986-100 für Grundstücke ab 800 m ² abflusswirksamer Flächen, eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.			
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis: Probenahmestellen auf dem Gelände sind zu berücksichtigen sowie ist auf den Übergabepunkt unserer Druckleitung aus Richtung Heusenstamm zu achten. <p>Hinweis: bis auf den letzten Punkt wurden alle Anmerkungen bereits im Januar gemacht, aber nicht berücksichtigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Sicherung von Probenahmestellen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragene Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
023 Hochtaunuskreis - Der Kreisausschuss -	05.05.2025	<p>„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:</p> <p>1. Planungsanlass und Ziele</p> <p>Mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 655 „Energiewerk Dietzenbacher Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um an dem bestehenden Energiewerk (ehemaliges Müllheizkraftwerk) eine Erweiterung vorzunehmen und als Innovationsstandort für Dekarbonisierung im Rahmen der langfristigen Sicherstellung der Energieversorgung sowie als Schlüsselprojekt der kommunalen Wärmewende auszubauen. Der ca. 10,9 ha große Geltungsbereich liegt im Wald.</p> <p>Da keine bauplanungsrechtliche Vorbereitung vorliegt, beurteilt sich derzeit die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB.</p> <p>2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs ist im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010, abgesehen von der Bestandsfläche, mit</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf Antrag der Stadt Offenbach am Main ein Änderungsverfahren des RPS / RegFNP 2010 zur Änderung der Darstellung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Verbandskammer am 26.02.2025 gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fand vom 18.03.2025 bis zum 17.04.2026 statt.</p> <p>Die Offenlage ist für Juli / August 2025 und der abschließende Beschluss für den 10.12.2025 geplant.</p> <p>Sobald der abschließende Beschluss in der Verbandskammersitzung gefasst wurde, wird die Änderung dem Regierungspräsidium in Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Wenn sie im Staatsanzeiger für das Land Hessen veröffentlicht und damit rechtskräftig geworden ist, ist der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des RPS / RegFNP 2010 entwickelt.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>seiner Erweiterung als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorranggebiet Regionaler Grünzug, - Wald, Bestand <p>dargestellt.</p> <p>Der Bestandsbereich ist als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fläche für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung, Bestand ausgewiesen. <p>Der Bebauungsplanentwurf ist somit derzeit gem. § 1 (4) BauGB nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst sowie gem. § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wie den Planunterlagen nach § 4 (2) BauGB zu entnehmen, wurde unsere Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB aufgegriffen und ein Zielabweichungsverfahren beim RP Darmstadt und beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eine Änderung im Rahmen der 3. Änderung des RegFNP beantragt, die derzeit im Parallelverfahren in der Beteiligung ist.</p> <p>3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Wenngleich inmitten des Waldes gelegen, so ergeben sich vordergründig erst mal keine Betroffenheiten öffentlicher Belange der Landwirtschaft. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB hatten wir in dem Zusammenhang auf Erforderlichkeiten des natur- und forstrechtlichen Ausgleichs verwiesen, die eine landwirtschaftliche Flächenbeanspruchung möglich machen könnten und deshalb, zur Schonung landwirtschaftlicher Flächen, gefordert, dass u.a. auf entsprechende Ökokontomaßnahmen zur Flächenkompensation herangezogen werden sollten.</p> <p>Diese Anregung wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB aufgegriffen und gem. Umweltbericht verschiedentliche externe Ökokontomaßnahmen herangezogen.</p> <p>Demnach ergibt sich durch den Eingriff ein Biotopwertdefizit von -1.904,793 Biotopwertpunkten, dass vollständig durch verschiedentlich externe Ökokontomaßnahmen ausgeglichen wird.</p> <p>Öffentliche Belange der Landwirtschaft sind, den Dienstbezirk des Amtes für den ländlichen Raum Bad Homburg betreffend, insoweit nicht berührt.</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Weitere Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.“				
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
039 NABU Naturschutz- bund Deutschland	04.05.2025	<p>„wir bedanken uns für die Möglichkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanungsentwurf Nr. 654. Der NABU möchte als ansässiger Naturschutzverband die Gelegenheit nutzen und zu den Plänen wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>1. Maßnahmennummer A03: Umsiedlung von Hirschkäferlarven</p> <p>Im Gutachten zum Schutzgut Tiere wurden im Planungsgebiet relevante Vorkommen des Hirschkäfers (<i>Lucanus cervus</i>) nachgewiesen. Diese Art ist in Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) aufgeführt und somit europaweit gesetzlich geschützt. Zusätzlich ist der Hirschkäfer in Deutschland gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besonders geschützt. Dies schließt unter anderem ein Verbot des Tötens, Fangens oder Störens sowie der Zerstörung oder Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ein.</p> <p>Die Hirschkäferbestände sind am nordwestlichen Rand der Fläche des geplanten Bauvorhabens lokalisiert, und zwar im Bereich der Maßnahmenfläche 2. Dort ist vorgesehen das Areal zum Schutz und zur Pflege der Natur zu nutzen, respektive einen natürlichen Waldrand aufzubauen. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum es nicht möglich sein soll, das Gebiet, in dem die Hirschkäferkolonien bekannt sind, von den MF2-Aktivitäten auszusparen und so zu belassen wie es ist. Eine (Teil-)Entwaldung mit dem nachgelagerten Aufbau eines Waldrandes wird den Lebensraum des Hirschkäfers für viele Jahrzehnte vernichten.</p> <p>Statt dessen leitet der Umweltbericht Umsiedlungsmaßnahmen ab, die unter der Maßnahmennummer A03 näher beschrieben werden. Es sollen etwa 10 vom Hirschkäfer besiedelte Stubben in ein nahe gelegenes Waldgebiet umpflanzt werden. Das wird nur ein Bruchteil des tatsächlichen Bestandes an Hirschkäfern sein, der Rest wird „geopfert“. Für eine Umsiedlung von Hirschkäfer-Kolonien, sind sehr strenge gesetzliche Voraussetzungen zu erfüllen. Solche Maßnahmen sind nach unserer Auffassung nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis: Im Text der Stellungnahme wurde der Bebauungsplan mit einer falschen Nummer beziffert. Der Inhalt der Stellungnahme lässt jedoch darauf schließen, dass der Bebauungsplan Nr. 655 gemeint ist.</p> <p>Die Larven des Hirschkäfers ernähren sich über einen Zeitraum von 3 bis 7 Jahren von absterbenden Baumwurzeln, im vorliegenden Fall der Eichen, bevor sie sich zum adulten Tier entwickeln. Das Vorkommen des Hirschkäfers ist aus diesem Grund eng an Habitate mit ausreichender Menge sterbender Bäume und Totholz gebunden. Im Plangebiet sind die Hirschkäfer genau in dem Bereich vorkommend, in dem sich der Wald in einem jungen Stadium der Sukzession befindet. Die Eichen und Kiefern sind nahezu alle abgestorben oder im Prozess des Sterbens befindlich. Sie werden durch junge aufwachsende Buchen, vereinzelt Birken und Traubenkirsche ersetzt. Es vollzieht sich eine natürliche Sukzession zum Buchenmischwald. Insoweit unterliegt dieses Gebiet einem natürlichen Zyklus, der ohnehin keinen Lebensraum für Hirschkäfer über Jahrzehnte erlaubt. Vielmehr hat sich nach mehrfacher Begehung mit Botanikern und Faunisten, darunter einem Experten für Hirschkäfer, herausgestellt, dass sich dieses Habitat innerhalb eines Jahrzehnts derart verändern wird, dass es keine ausreichende Lebensgrundlage für die Hirschkäferpopulation mehr bietet. Die Hirschkäfer werden sich in naheliegenden Waldgebieten erneut ansiedeln, welche das Klimaxstadium der ökologischen Sukzession überschritten haben und die Nahrungsgrundlagen für die Larven bieten.</p> <p>Diese Erkenntnis war die Basis, für die Umsiedlung der Population einen Waldbereich in unmittelbarer Nähe zu finden, der über die geeigneten Habitateigenschaften verfügt und in dem sich die Hirschkäfer als nächstes ansiedeln werden. Insoweit wird durch die Umsetzung der Baumstubben in ein geeignetes Gebiet ein natürlicher Prozess unterstützt. Die Stubben bilden die Grundlage für den Aufbau einer Population, wie sie am Ausgangsort selbst ohne Waldumbaumaßnahmen nicht mehr über Jahrzehnte bestehen kann. Richtigerweise wird die ausgesuchte Fläche aufgrund des</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		vorliegen und keine zumutbare Alternative existiert.“	<p>Baumbestandes, der sich dem Ende des ökologischen Klimaxstadiums nähert, der Hirschkäferpopulation weitaus länger als Habitat zur Verfügung stehen.</p> <p>Das Ziel ist der langfristige Erhalt der Population, gestützt durch Erfolgskontrollen und unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.</p>			
		„Im Rahmen der ausgelegten Dokumente ist nicht ersichtlich, ob vom Bauwilligen überhaupt Alternativstandorte für das Kraftwerk geprüft wurden. Zudem ist fraglich ob in dem im RegFNP 2010 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Stadt Offenbach“ eine Waldinanspruchnahme im geplanten Umfang überhaupt gerechtfertigt ist. Wie bereits von den Dezernaten V 52 (Forsten) und V 53.1 (Naturschutz) des RP Darmstadt sollte an dieser Stelle eine Interessenabwägung erfolgen zwischen dem Schutzgut Wald für die Öffentlichkeit, das unwiederbringbar verloren gehen wird, und der Notwendigkeit der Sicherstellung der Energieversorgung der Bevölkerung.“	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde zunächst eine umfassende Standortalternativenprüfung durchgeführt sowie Konzeptalternativen geprüft. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier insbesondere in den Wald, ergibt sich gegenüber der Erweiterung am bestehenden Standort des Energiewerks keine schonendere Standortalternative. Jede Verlegung des bestehenden Energiewerks einschließlich der Erweiterungsflächen wäre mit einem größeren baulichen Eingriff, der Notwendigkeit des Ausbaus der Leitungsnetze und der verkehrlichen Erschließung verbunden. Auf der Fläche selbst gibt es unter der Berücksichtigung des zulässigen Nutzungsmaßes keine Anordnungsmöglichkeit der Anlagen, die gegenüber anderen Anordnungsalternativen zu bevorzugen ist, weil sie insgesamt schonender wäre.</p> <p>Die Aufhebung des Landschaftsschutzes im Landschaftsschutzgebiet „Stadt Offenbach am Main“ vom 18. Januar 2013 (St.Anz. 7/2013, S. 315) für die Erweiterung des Energiewerks benötigten Flächen im Umfang von ca. 5 ha wird in der Stellungnahme durch das Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) des Regierungspräsidiums Darmstadt vorbehaltlich des positiven Ausgangs des hierfür erforderlichen Verwaltungsverfahrens in Aussicht gestellt. Das Verfahren wird von Amts wegen eingeleitet.</p> <p>Die Rodung von Wald zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung bedarf gemäß § 12 (2) HWaldG einer Genehmigung. Diese Genehmigung soll gemäß § 12 (3) HWaldG versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, dies ist insbesondere der Fall, wenn 1. die Umwandlung Festsetzungen in Raumordnungsplänen widerspricht, 2. Belange des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, der Landeskultur oder der Landschaftspflege erheblich beeinträchtigt würden oder 3. der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
			<p>forstwirtschaftliche Erzeugung oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.</p> <p>Da ein Teil des Plangebiets in einem Bereich liegt, der gemäß RPS 2010 / RegFNP als „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ (Wald, Bestand) ausgewiesen ist, widerspricht die Umwandlung Festsetzungen im Raumordnungsplan. Daher wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Zielabweichungsantrags erfolgte der Nachweis, dass die geplante Erweiterung im überwiegend öffentlichen Interesse liegt und dass es gegenüber der Erweiterung am bestehenden Standort des Energiewerks keine schonendere Standortalternative gibt. Die Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen zur Zielabweichung erfolgte gemäß Bescheid vom 03.01.2025 in der Sitzung am 13.12.2024.</p> <p>Mit dem Ziel, eine flächengleiche Ersatzaufforstung in dem betroffenen Naturraum oder in waldarmen Gebieten unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange nachzuweisen, wurde in einem ersten Schritt geprüft, ob Ersatzaufforstungsflächen auf der Gemarkung der Stadt Offenbach bestehen. Da keine potenziell geeigneten Flächen bekannt sind, wurden anschließend innerhalb des Naturraums auf der Gemarkung angrenzender Städte und Gemeinden potenzielle Fläche auf Basis der im RPS / RegFNP 2010 als „Wald, Zuwachs“ ausgewiesenen Flächen auf ihre Eignung und Verfügbarkeit geprüft. Da hierbei keine geeigneten Flächen akquiriert werden konnten, erfolgte eine Erweiterung des Suchraums mit dem Ergebnis, dass in der Stadt Schlüchtern im Main-Kinzig-Kreis bereits genehmigte Ersatzaufforstungsflächen mit einer Fläche von ca. 3,54 ha zur Verfügung stehen. Die Sicherung der Ersatzaufforstungsfläche zur Verwendung als Ausgleich für die Umsetzung der vorliegenden Planung erfolgt vertraglich.</p> <p>Für die verbleibenden ca. 1,45 ha ist eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten (§ 12 (5) HWaldG). Deren Höhe bemisst sich nach der Schwere der Beeinträchtigung, dem Wert oder dem Vorteil für den Verursacher sowie nach der wirtschaftlichen Zumutbarkeit. Die Abgabe ist zur Erhaltung des Waldes zu verwenden.</p> <p>Der Antrag für die Genehmigung zur Rodung von Waldflächen wird erst nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans für die jeweiligen baulichen Anlagen und ihren Flächenbedarf gestellt werden. Im Rahmen der zu</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
			<p>beantragenden Rodungsgenehmigungen ist zum jeweiligen Zeitpunkt ggf. zu prüfen, ob sich neue Flächen ergeben, die Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung gestellt werden können oder ob die Kompensation weiterhin über die Walderhaltungsabgabe erfolgen muss.</p> <p>Die Erweiterung des Energiewerks dient aufgrund der damit verbundenen langfristigen Sicherstellung der Abfallentsorgung sowie der damit zusammenhängenden Sicherung und Erhöhung der Energieversorgungskapazitäten der Daseinsvorsorge. Gleichzeitig trägt die Planung zum Klimaschutz und zur Rohstoffrückgewinnung bei, da vor Ort mit umweltfreundlicher Kraft-Wärme-Kopplung Strom und Wärme produziert und u. a. wichtige Rohstoffe aus der Schlacke recycelt werden. Der Ausbau des Energiewerks ist zudem eine der Voraussetzungen, um den beschlossenen Kohleausstieg der Energieversorgung Offenbach realisieren zu können. Die Planung trägt zur Schonung wertvoller Ressourcen und zum Klimaschutz bei und dient damit über die Daseinsvorsorge hinaus dem öffentlichen Wohl. Das öffentliche Interesse an der geplanten Maßnahme wird somit nachgewiesen.</p>			
		„Der NABU würde gerne eigene Begehungen des Planungsgebiets während der Flugzeit der Hirschkäfer vornehmen. Wir bitten daher darum bis Mitte Juli 2025 gegebenenfalls entsprechende ergänzende Angaben zu den Standorten der Hirschkäferpopulationen durch uns zuzulassen. Bitte bestätigen Sie uns diesen Wunsch.“	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erfassung altholzbewohnender Käfer erfolgte unter Anwendung der wissenschaftlichen Methodik nach aktuellem Stand der Technik und Wissenschaft durch Fachgutachter. Die Ergebnisse anderweitiger Begehungen können im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt werden.</p>			
		<p>„2. Fehlendes Beleuchtungskonzept</p> <p>Es ist bekannt, dass nächtliches Kunstlicht negative Auswirkungen hat auf eine Vielzahl von Lebewesen, insbesondere Insekten, Amphibien, Fledermäuse und Vögel (1). Gerade wenn ein Kraftwerk inmitten eines Landschaftsschutzgebietes liegt hat dieser Aspekt eine besonders hohe Relevanz.</p> <p>Beim Betrieb der derzeitigen Kraftwerksanlage wird nachts durchgängig ein Großteil des Geländes taghell ausgeleuchtet. Dies führte bereits über den Offenbacher Naturschutzbeirat zu entsprechenden Nachfragen bei der Kraftwerksleitung bezüglich Sinn und Zweck dieser für Außenstehende als Lichtverschmutzung erscheinenden Maßnahme. Bis dato liegt dem NABU Mühlheim und Offenbach keine schriftliche Antwort dazu vor.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen des Bebauungsplans sind Vorgaben zur insekten- und vogelfreundlichen Außenbeleuchtung enthalten.</p> <p>Durch die Vorgabe eines UV- und blaulichtarmen Lichtspektrums kann die mit hellem Licht verbundene starke Anlockwirkung auf nachaktive Tiere erheblich reduziert werden, so dass diese deutlich weniger angelockt werden. Moderne LED-Lampen emittieren überhaupt keine UV-Strahlung mehr. Als besonders tierfreundlich gelten warmweiße LEDs mit einer Farbtemperatur von max. 2.500 Kelvin. Die maximale Oberflächentemperatur der Leuchten darf zudem 60°C nicht überschreiten. Durch die Verwendung von Leuchten</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Es muss davon ausgegangen werden, dass mit der neuen Anlage der Beleuchtungsbedarf sogar zunimmt. Vor diesem Hintergrund sehen wir es als unbedingt erforderlich an, dass seitens der Kraftwerksbetreiber für die erweiterte Anlage ein transparentes Beleuchtungskonzept vorgelegt wird. Dies sollte genau darlegen welche Anlagenteile wie und aus welchem Grund beleuchtet werden müssen, und als verbindlicher Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert werden. Als fachliche Hilfestellung verweisen wir auf die nachgenannten Literaturhinweise (2, 3).</p> <p>Literaturhinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Lichtverschmutzung in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben, IDUR Schnellbrief 216, 2019 2) Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen, Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung, BfN-Skripten 543. 2019 3) https://www.paten-der-nacht.de/hilfe/ 	<p>mit Richtcharakteristik mit entsprechender Abschirmung soll die Lockwirkung verringert werden. Durch die Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse wird einem Eindringen von Insekten in den Lampenkörper, der nicht selten als tödliche Falle für die Tiere endet, entgegengewirkt. Die Vorgabe gilt sowohl für die öffentlichen als auch für die privaten Straßen- und Wegebeleuchtung sowie für alle weitere Beleuchtung von Flächen sowie Gebäuden im Plangebiet. Aufgrund des direkt an das Plangebiet angrenzenden Außenbereichs, ist der Gesamtumfang und die Dauer der Beleuchtung so gering wie möglich zu halten, besonders in den Nachstunden ab 22 Uhr (z. B. durch Bewegungsmelder, Zeitschaltung oder Dimmer). Aus Gründen des Arbeitsschutzes, kann auf eine Beleuchtung nicht verzichtet werden, da das Energiewerk auch nachts im Betrieb ist und hierzu eine gewisse Beleuchtung aus Sicherheitsgründen zwingend notwendig ist. Mit den getroffenen Regelungen werden jedoch die Auswirkungen auf Flora und Fauna auf ein notwendiges Minimum reduziert.</p> <p>Zudem ist im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Offenbach und der Energieversorgung Offenbach als Bauherrschaft die Erstellung und Abstimmung eines Lichtkonzepts verbindlich vereinbart.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragene Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p> <p>Konkrete Beleuchtungskonzepte sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
045 Vodafone D2 GmbH	16.04.2025	<p>„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.03.2025.</p> <p>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 Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.“</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>„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.“</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
045 Vodafone D2 GmbH	05.05.2025	<p>„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.03.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
		<p>„Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia 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.“</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
046 Die Autobahn GmbH des Bundes	05.05.2025	<p>„in der o.g. Bauleitplanung der Stadt Offenbach verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 11.07.24, siehe Anlage. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die Ausweisung des Gebietes in Kenntnis der von der BAB 3 ausgehenden Emissionen erfolgt. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der BAB 3 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Baufläche bestehen. Die Stellungnahmen wurde in Abstimmung mit dem FBA erstellt. Vom FBA</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Lärmemissionen, die von der Bundesautobahn (A3) ausgehen, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		erhalten Sie daher keine gesonderte Stellungnahme.“				
		<p>„zur o.g. Bauleitplanung geben wir folgende I Hinweise I. 1) Anbauverbot/Anbaubeschränkung (§ 9 FStrG)</p> <p>Längs der Bundesautobahnen dürfen jegliche Hochbauten, einschließlich Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verkehrsfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn (A3) gemäß Bundesfernstraßengesetz (FernStrG) wurden nachrichtlich in die Planzeichnung sowie den Textteil übernommen. Sie werden in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Am 19.07.2024 hat das Fernstraßen-Bundesamt auf Nachfrage der Energieversorgung Offenbach außerdem in einer Stellungnahme mitgeteilt, dass sowohl aus Sicht des Fernstraßen-Bundesamtes als auch des zuständigen Straßenbaulastträgers Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West, Außenstelle Wiesbaden, der angefragte Standort für die Erweiterung des Energiewerks in einem zwischen 40 Meter bis 100 Meter von der Autobahn entfernten Bereich als anbaurechtlich dem Grunde nach unbedenklich anzusehen ist.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			
		„Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. 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, 46 StVO wird verwiesen.“	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Leuchtdichte von Werbeanlagen getroffen und Werbeanlagen mit schnell wechselndem und / oder bewegtem Licht ausgeschlossen. Zudem wird in den Hinweisen des Bebauungsplans auf die einschlägigen Regelungen bzgl. der Errichtung von Werbeanlagen entlang von Bundesautobahnen verwiesen.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			
		<p>„II Fachliche Stellungnahme II a) Beabsichtigte eigene Planungen</p> <p>Für die BAB 3 ist gemäß Bundesverkehrswegeplan, eine Erweiterung auf 8 Fahrstreifen („vordringlicher Bedarf“) vorgesehen. Eine konkrete Planung für</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es liegt noch keine konkrete Planung für den Ausbau der A 3 vor, auch gemäß den Angaben im Bundesverkehrswegeplan 2030 sowie den aktuell abrufbaren Daten über das Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 ist der Planungsstand als „ohne Planungsbeginn</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		das Ausbauprojekt liegt hier noch nicht vor. https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A3-G30-HE-T08-HE/A3-G30-HE-T08-HE.html	seit 30.09.2013“ angegeben. Eine konkrete Flächeninanspruchnahme ist daher noch nicht absehbar, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden kann, auch ist ein Planungs- und Realisierungszeitraum nicht absehbar. Die Grundstücke im Eigentum der Autobahn GmbH sind durch die gegenständliche Planung nicht betroffen.			
		„II b) Sonstige fachliche Stellungnahme Vorstehende Stellungnahme wurde in Abstimmung mit dem Fernstraßen-Bundesamt (FBA) erstellt. Vom FBA erhalten Sie daher keine gesonderte Stellungnahme. Wir bitten um am weiteren Bauleitverfahren zu beteiligen.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit Abschluss der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist der Beteiligungsprozess im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Sofern jedoch eine erneute Beteiligung erforderlich werden sollte, wird die Autobahn GmbH des Bundes weiterhin beteiligt.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
<i>Da in der oben genannten Stellungnahme Bezug auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB genommen wird, werden im Folgenden die entsprechende Stellungnahme und der damalige Abwägungsstand wiedergegeben.</i>						
046 Die Autobahn GmbH des Bundes	11.07.2024	„zur o.g. Bauleitplanung geben wir folgende I Hinweise I. 1) Anbauverbot/Anbaubeschränkung (§ 9 FStrG) Längs der Bundesautobahnen dürfen jegliche Hochbauten, einschließlich Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. 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 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn (A3) gemäß Bundesfernstraßengesetz (FernStrG) wurden nachrichtlich in die Planzeichnung sowie den Textteil übernommen. Sie werden in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Am 19.07.2024 hat das Fernstraßen-Bundesamt auf Nachfrage der EVO außerdem in einer Stellungnahme mitgeteilt, dass sowohl aus Sicht des Fernstraßen-Bundesamtes als auch des zuständigen Straßenbaulasträgers Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West, Außenstelle Wiesbaden, der angefragte Standort für die Erweiterung des Energiewerks in einem zwischen 40 Meter bis 100 Meter von der Autobahn entfernten Bereich als anbaurechtlich dem Grunde nach unbedenklich anzusehen ist. Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.			
		„Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	X		X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. 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, 46 StVO wird verwiesen.“</p>	<p>In die Hinweise wird der Verweis auf die einschlägigen Regelungen bzgl. der Errichtung von Werbeanlagen entlang von Bundesautobahnen aufgenommen.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragene Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			
		<p>„II Fachliche Stellungnahme</p> <p>II a) Beabsichtigte eigene Planungen</p> <p>Für die BAB 3 ist gemäß Bundesverkehrswegeplan, eine Erweiterung auf 8 Fahrstreifen („vordringlicher Bedarf“) vorgesehen. Eine konkrete Planung für das Ausbauprojekt liegt hier noch nicht vor.</p> <p>https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A3-G30-HE-T08-HE/A3-G30-HE-T08-HE.html“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es liegt noch keine konkrete Planung für den Ausbau der A 3 vor, auch gemäß den Angaben im Bundesverkehrswegeplan 2030 sowie den aktuell abrufbaren Daten über das Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 ist der Planungsstand als „ohne Planungsbeginn seit 30.09.2013“ angegeben. Eine konkrete Flächeninanspruchnahme ist daher noch nicht absehbar, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden kann, auch ist ein Planungs- und Realisierungszeitraum nicht absehbar. Die Grundstücke im Eigentum der Autobahn GmbH sind durch die Planung nicht betroffen.</p>			
		<p>„II b) Sonstige fachliche Stellungnahme</p> <p>Vorstehende Stellungnahme wurde in Abstimmung mit dem Fernstraßen-Bundesamt (FBA) erstellt. Vom FBA erhalten Sie daher keine gesonderte Stellungnahme. Wir bitten um weiteres Bauleitverfahren zu beteiligen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Autobahn GmbH des Bundes wird im weiteren Verfahren, insbesondere im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, weiter beteiligt werden.</p>			
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
048 Industrie und Handelskammer	05.05.2025	<p>„die IHK Offenbach am Main begrüßt die Absicht der Stadt Offenbach, mit dem Bebauungsplan Nr. 655 „Energiewerk Dietzenbacher Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Umstrukturierung des bestehenden Energiewerks zu schaffen.</p> <p>Die geplante Maßnahme stärkt die Energieinfrastruktur in Offenbach und leistet einen wichtigen Beitrag zur Versorgungssicherheit und Umsetzung der kommunalen Klimaziele. Durch die Integration CO₂-neutraler Technologien und die effizientere Auskopplung von Abwärme aus der thermischen Abfallverwertung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>wird ein zukunftsfähiger Innovationsstandort für Energieversorgung geschaffen.</p> <p>Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Das Plangebiet liegt abseits bestehender Gewerbegebiete. Weder betriebliche Abläufe umliegender Unternehmen noch bestehende Verkehrs- oder Infrastrukturen werden beeinträchtigt.</p> <p>Die Maßnahme hat positive wirtschaftliche Effekte: Die Investitionen der Energieversorgung Offenbach AG in Höhe eines dreistelligen Millionenbetrags stärken die lokale Wertschöpfung und schaffen Aufträge für das regionale Bau- und Dienstleistungsgewerbe.</p> <p>Wir haben daher keine Bedenken gegen das Vorhaben.“</p>				
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
065 Zweckverband Wasserversorgung	30.04.2025	<p>„der ZWO hat keine weiteren Anmerkungen und stimmt den Aussagen zur Trinkwasserversorgung der ausgelegten Unterlagen zu („7.1.2. Wasserbedarfsprognose: „Durch den Personalzuwachs von 10 bis 20 Mitarbeitern wird sich der aktuelle Trinkwasserbedarf nicht wesentlich verändern und die Trinkwasserversorgung ist demnach über den bestehenden Anschluss sichergestellt“).</p> <p>Des Weiteren begrüßt der ZWO Maßnahmen zum rationellen Umgang mit Trinkwasser, der Brauchwassernutzung und Versickerung.“</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
070 Hessen Mobil	07.05.2025	<p>„in Bezug auf Ihre oben genannte E-Mail vom 31.03.2025 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung.</p> <p>I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:</p> <p>Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans tangiert die Landstraße (L) 3001. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB hatte ich mit Schreiben vom 30.07.2024 Stellung seitens Hessen Mobil bezogen. Eine verkehrliche Beurteilung des Vorhabens aufgrund fehlender verkehrstechnischer Untersuchungen war im Zuge der frühzeitigen</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Behördenbeteiligung nicht möglich. Die Vorlage der geforderten Verkehrsuntersuchung ist zwischenzeitlich im Vorfeld der jetzigen förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgt und bereits mit Hessen Mobil abgestimmt. Wie abgestimmt, wird im Verlauf der L 3117 ein Radweg durch Hessen Mobil hergestellt. Der Mehrverkehr durch den Betrieb des umgebauten Kraftwerks wird im größeren Umfeld als unkritisch betrachtet.“				
		<p>„In meiner Stellungnahme vom 30.07.2024 habe ich auch auf die Beachtung der Bauverbotszone nach § 23 (1) und der Baubeschränkungszone nach § 23 (2) Hessisches Straßengesetz (HStrG) hingewiesen. Dies gilt nach wie vor. Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone beziehen sich auf die L 3001 und sind bereits zeichnerisch in den Planunterlagen gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich dargestellt und unter den textlichen Festsetzungen „IV Nachrichtliche Übernahmen“, Punkt 2 aufgenommen, sowie in der Begründung unter „20 Nachrichtliche Übernahmen“, Punkt 20.2, Seite 56 f. erläutert.</p> <p>In der Planzeichnung des aktuellen Bebauungsplanentwurfs wurden allerdings die festgesetzten Baugrenzen gegenüber der frühzeitigen Behördenbeteiligung in Richtung L 3001 versetzt, sodass sie nun an der Grenze zum Straßengrundstück der L 3001 liegen. Diese Vorgehensweise steht in direktem Widerspruch zu den entsprechenden nachrichtlichen Übernahmen der Bauverbotszone, wie unter Punkt 6.6. der Begründung des Bebauungsplans beschrieben, als auch zu meiner Stellungnahme vom 30.07.2024 im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß §4 (1) BauGB. Hessen Mobil liegt kein Antrag mit entsprechender Begründung zu einer möglichen Ausnahme nach § 23 (8) HStrG für die Erweiterung des Baufensters in die Bauverbotszone vor. Ob eine Ausnahme nach § 23 (8) HStrG erteilt werden kann und somit die getroffene Festsetzung des geplanten Bebauungsplans überhaupt realisierbar ist, ist damit offen und soll offensichtlich nachgelagert zum Bauleitplanverfahren geklärt werden. Unter Verweis auf § 23 (7) HStrG ist diese Vorgehensweise abzulehnen, da nicht sichergestellt werden kann, dass die Regelungen des § 23 (1) und (2) HStrG eingehalten werden bzw. eine Ausnahme überhaupt beantragt und oder möglich ist. Über eine Ausnahme nach § 23 (1) oder § 23 (2) HStrG zur Festsetzung einer überbaubaren Fläche innerhalb der genannten Zonen ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens, also noch vor Satzungsbeschluss, abschließend zu entscheiden. Dem Bebauungsplan kann seitens Hessen Mobil in dieser Form daher nicht zugestimmt werden. Soll von der Bauverbotszone für</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Planzeichnung werden die Abgrenzungen der Bauverbots- und Baubeschränkungszone plangrafisch deutlicher hervorgehoben und in der Begründung die Verweise auf das HStrG ergänzt.</p> <p>Im Nachgang zur Stellungnahme hat zwischen der Stadt und Hessen Mobil am 02.06.2025 ein Abstimmungstermin mit folgendem Ergebnis stattgefunden:</p> <p>Die Baugrenzen im Bebauungsplan umfassen die überbaubaren Grundstücksflächen sowohl für Haupt- als auch für Nebenanlagen wie z. B. Stellplätze. Im Bebauungsplan soll hierfür ein möglichst flexibler Rahmen vorgegeben und bauplanungsrechtliche Grundlagen für eine mögliche Bebauung vorgehalten werden. Gleichzeitig wurde der Fachplanungsvorbehalt innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß HStrG nachrichtlich in der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzung aufgenommen. Auf erforderliche Ausnahmen sowie Zustimmungen durch die Straßenbaubehörde wird in den Hinweisen und in der Begründung mehrfach hingewiesen.</p> <p>Da der Bebauungsplan mit Hinweis auf die Stellungnahme von Hessen Mobil nicht unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde (Hessen Mobil) zustande gekommen ist, ist die Regelung des § 23 (7) HStrG nicht einschlägig und der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 23 (8) HStrG bzw. der Zustimmungsvorbehalt gemäß § 23 (2) HStrG innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone bleiben bestehen.</p>	X		X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Festsetzungen im Bebauungsplan eine Ausnahme gewünscht sein, ist ein Antrag mit einer entsprechenden Begründung vorzulegen.“				
		„Die Maßnahmenfestsetzung MF 2 nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB betrifft ebenfalls die Zonen nach § 23 (1) und (2) HStrG. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass in der Bauverbotszone keine Kompensationsmaßnahmen nach § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt werden dürfen.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den Kompensationsmaßnahmen handelt es sich zum einen um Pflege- und Anpflanzungsmaßnahmen im Rahmen eines Waldrandumbaus und zum anderen um das Anlegen von Totholzhaufen für Zauneidechsen. Da es sich nicht um Hochbauten, bauliche Anlagen oder Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs gemäß § 23 (1) HStrG handelt, steht einer Festsetzung innerhalb einer Bauverbotszone nichts entgegen.			
		„Darüber hinaus bedarf die mögliche Erweiterung oder Verlegung des Zufahrtsbereich über die bestehende Zufahrt an der L 3001 hinaus nach Südosten einer frühzeitigen Abstimmung und vertraglichen Vereinbarung mit Hessen Mobil.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführung von Anpassungen an der bestehenden Zufahrtssituation zum Energiewerk sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Bei einer möglichen Erweiterung oder Verlegung der bestehenden Zufahrt wird mit Hessen Mobil als Straßenbaulastträgerin der L3001 (Dietzenbacher Straße) frühzeitig die Abstimmung gesucht. Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.			
		„Hinsichtlich der angedachten Entsorgung des Niederschlags- und Schmutzwassers, vgl. S. 38 f. der Begründung zum Bebauungsplan, gehe ich davon aus, dass Entwässerungsanlagen von Hessen Mobil nicht davon betroffen sein werden. Einer möglichen Nutzung von Entwässerungsanlagen, die im Eigentum von Hessen Mobil stehen, wird nicht zugestimmt.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Sondergebiets „Energiewerk“ bewirtschaftet und somit zurückgehalten und versickert. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Die Nutzung von Entwässerungsanlagen von Hessen Mobil ist daher nicht vorgesehen.			
		„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-	Der Anregung wird gefolgt. Hessen Mobil wird durch die Stadt Offenbach eine Mitteilung zu der im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB getroffenen Beschlüsse sowie eine digitale Ausfertigung des rechtswirksamen Bebauungsplans zur Verfügung gestellt.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Immissionsschutzgesetzes.</p> <p>§ 38 BauGB (privilegiertes Fachplanungsrecht) ist grundsätzlich zu beachten.</p> <p>Zudem bitte ich um zeitnahe Mitteilung von im Rahmen der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB getroffener Beschlüsse, die meine Stellungnahme/n oder Hessen Mobil als Fachbehörde betreffen. Ich bitte um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, sowie um eine Ausfertigung, vorzugsweise in digitaler Form.</p> <p>Bitte nutzen Sie für Beteiligungsverfahren folgendes Funktionspostfach: Strassenverwaltung.rheinmain@ mobil.hessen.de (Anlagen bis max. 20 MB pro Mail möglich). Wir bitten darum, umfangreiche Unterlagen über einen Down-Load-Link bzw. in gezippter Form zur Verfügung zu stellen.“</p>				
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind über redaktionelle Anpassungen hinaus aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
071 Deutsche Telekom Technik GmbH	04.04.2025	<p>„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:</p> <p>Ihr Schreiben vom 31.03.2025 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (Hausanschlüsse) der Telekom. (s. Anlage Lageplan)</p> <p>Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließung des Plangebiets mit Telekommunikationsleitungen ist vorhanden und auch bei einer Erweiterung des bestehenden Energiewerks grundsätzlich möglich.</p> <p>Der Schutz und die Änderung von Bestandsanlagen des bestehenden Kommunikationsnetzes sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Bestehende Telekommunikationsunterlagen werden, soweit sie weiterhin für die Versorgung erforderlich sind, hierbei berücksichtigt.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für den (Abbruch) Neuanschluss melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903.“				
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
078 Deutscher Wetterdienst	10.04.2025	„der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		„Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erfassung und Darstellung der Daten zur Bewertung des Schutzguts Klima wurde anhand von amtlichen Klimadaten des Lokalklimas, insbesondere hinsichtlich vorhandener Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie Luftschnitten vorgenommen. Informationen stammen aus dem Klimaportal Hessen, der Stadtklimaanalyse mit Erstellung eines Kartenwerks zur Integration stadtklimatischer Aspekte in der Planung für die Stadt Offenbach sowie dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt / Rhein-Main.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
079 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	15.04.2025	„gegen das o.g. Verfahren gibt es aus meiner Sicht keine Einwände. Bauvorhaben des Landes sind mit in diesem Bereich derzeit nicht bekannt.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
		„Bezüglich der Interessen des Bundes wollen Sie bitte, sofern nicht bereits geschehen, die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) am Verfahren beteiligen.“	Der Anregung wurde gefolgt. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
081 Amprion GmbH	09.01.2025	„im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegen, wie bereits mit unserer Stellungnahme vom 11.06.2024 mitgeteilt, keine Höchstspannungsleitungen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>von Amprion.“</p> <p>„Amprion betreibt allerdings im Bereich der Ökokontofläche „Stadtwald im Kreis Offenbach“, Gemarkung Offenthal, Flur 17, Flurstück 3/3 die im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitungen.“</p> <p>„Da in dieser Ökokontofläche, abgesehen von einem Nutzungsverzicht, keine direkten Maßnahmen geplant sind, haben wir zu den Festsetzungen keine Anregungen vorzubringen.</p> <p>Für die weitere Bearbeitung der Bauleitplanungen machen wir jedoch darauf aufmerksam, dass nach § 4 BNatSchG Flächen, die ausschließlich oder überwiegend der Ver- oder Entsorgung dienen – einschließlich der hierfür als schutzbedürftig erklärten Gebiete - und die Flächen, die in einem verbindlichen Plan für die genannten Zwecke ausgewiesen sind, in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Sofern auch zukünftig alle Maßnahmen für Betrieb, Wartung und Instandhaltung der Leitung uneingeschränkt möglich sind, bestehen gegen die Festsetzung zu der Ökokontofläche aus Sicht von Amprion grundsätzlich keine Bedenken.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich der Fläche des Ökokontos „Stadtwald Kreis Offenbach“ Gemarkung Offenthal, Flur 17, Flurstück Nr. 3/3 werden auch zukünftig alle Maßnahmen für Betrieb, Wartung und Instandhaltung der bestehenden Leitung uneingeschränkt möglich sein.</p>			
		<p>„Diese Stellungnahme gilt nur für die im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitungen von Amprion. Wegen der parallel verlaufenden 110-kV-Hochspannungsfreileitungen der Westnetz GmbH wenden Sie sich bitte an: stellungnahmen@westnetz.de.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Westnetz GmbH wird als Träger öffentlicher Belange ebenfalls gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
082 Avacon AG	07.04.2025	<p>„vielen Dank für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Vorhaben.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p> <p>Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
091 hessenARCHÄOLOGIE	23.04.2025	„wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 09.07.2024, zu der sich keine Änderung ergeben hat.“	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorliegen von Bodendenkmälern wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und die Erforderlichkeit einer baubegleitenden archäologischen Betrachtung ist in den Hinweisen enthalten.</p> <p>Im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Offenbach und der Energieversorgung Offenbach (EVO) als Bauherrschaft verpflichtet sich die EVO zudem zur Durchführung einer vorbereitenden, archäologischen Untersuchung im Bereich von Baumaßnahmen.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
<i>Da in der oben genannten Stellungnahme Bezug auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB genommen wird, werden im Folgenden die entsprechende Stellungnahme und der damalige Abwägungsstand wiedergegeben.</i>						
091 hessenARCHÄOLOGIE	09.07.2024	<p>„die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Offenbach 018: bronzezeitliche Hortfunde).</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.</p> <p>Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.</p> <p>Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten ein entsprechendes Gutachten des beplanten Geländes durchgeführt werden, da vom Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung /</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorliegen von Bodendenkmälern wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen, die Erforderlichkeit einer baubegleitenden archäologischen Betrachtung wird in den Hinweisen und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>		X	X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Totalausgrabung) erforderlich sind. Art und Umfang des Gutachtens ist im Vorfeld mit der Außenstelle Darmstadt der hessenArchäologie abzustimmen.</p> <p>Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.</p> <p>Unter http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.“</p>				
		„Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Offenbach zur Kenntnis.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		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.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
097 Kreisausschuss des Kreises Offenbach	05.05.2025	<p>„zum Entwurf des Bebauungsplanes TÖB-Beteiligung nach § 4 (2) BauGB, Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 655 "Energiewerk Dietzenbacher Straße" Stadt Offenbach werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt.</p> <p>➤ Immissionsschutz:</p> <p>Bei den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Emissionskontingentierung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 (4) S.1 Nr. 2 BauNVO ist offensichtlich ein Übertragungsfehler bei den Emissionskontingenten des Richtungssektors G aufgetreten.</p> <p>Das schalltechnische Fachgutachten der ACCON Köln GmbH vom 22.01.2025 kommt zu dem Ergebnis, dass die Emissionskontingente des Richtungssektors G tags / nachts um jeweils 1 dB(A) erhöht werden dürfen. Den Festsetzungen zufolge sind jeweils 6 dB(A) möglich.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In den Textlichen Festsetzungen wird der Tippfehler korrigiert.</p>			X
		„➤ Untere Naturschutzbehörde:	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Neubau von Leitungen zur Anbindung des Standorts bzw. zur</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Leitungstrassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus dem Erläuterungsbericht geht hervor, dass als Folge der Umsetzung des Ausbaus des Standortes neue Leitungstrassen für Strom, Gas/Wasserstoff, Fernwärme etc. entstehen werden. Hierzu sollte ein Konzept zur Trassenbündelung entwickelt werden, um Eingriffe in Natur- und Landschaft auch außerhalb der Grenzen der Stadt Offenbach so gering wie möglich zu halten“ 	<p>Gewährleistung der mit der Energiewende einhergehenden Anforderungen an das Leitungsnetz sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. In den nachfolgenden Verfahren sind Trassenalternativen zu prüfen und ebenfalls gesetzliche Anforderungen einzuhalten, um Eingriffe in Natur- und Landschaft zu minimieren.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			
		<p>„> Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach mbH (kvgOF)</p> <p>Wie im Dokument „Begründung mit Umweltbericht“ in Kapitel 10.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) bereits beschrieben, sind die nächstmöglichen Haltestellen zur Nutzung des ÖPNV „Dietzenbacher Straße“ und „Gasthaus Wildhof“. Diese liegen zwar nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, wodurch die im Nahverkehrsplan angestrebten Erschließungsstandards nicht erfüllt werden. Im Dokument wurde aber bereits korrekt angemerkt, dass das Plangebiet sich nicht als einen klassischen Siedlungsbereich oder durch eine hohe Anzahl an Arbeitsplätze auszeichnet. Somit ist das Fahrgastaufkommen bzw. -potenzial in diesem Bereich als äußerst gering einzustufen. Demzufolge ist es nach aktuellem Stand nicht notwendig, das Plangebiet mit einer zusätzlichen Haltestelle zu erschließen und es bedarf auch keiner Anpassung am bestehenden ÖPNV-Angebot.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>			
		<p>„> FD Schule und Bildung:</p> <p>Gemäß § 1 (6) Ziffer 3 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Bildungswesens zu berücksichtigen. Wir möchten Sie daher bitten, uns über die aus dem Bebauungsplan resultierenden Einwohnerzahlen sowie sonstigen für die Schulentwicklungsplanung erforderlichen Belange zeitnah zu informieren.</p> <p>Wir bitten, die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung miteinzubeziehen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Plangebiet sind Wohnnutzungen unzulässig. Der vorliegende Bebauungsplan berührt daher keine für die Schulentwicklungsplanung relevanten Belange.</p>			
<p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind über redaktionelle Anpassungen hinaus aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>						

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
107 Polizeipräsidium Südosthessen	23.04.2025	<p>„zu dem im Betreff genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention wie folgt Stellung:</p> <p>Wir nehmen Bezug auf unsere Äußerung im Rahmen der Unterrichtung gem. § 4 (1) BauGB vom 20.06.24 und empfehlen zum Schutz der Anlage baulich/mechanische sowie elektronische Maßnahmen des Perimeter- und Gebäudeschutzes einzuplanen.</p> <p>Für entsprechende Beratungen stehen wir im weiteren Planungsprozess gerne zur Verfügung.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise aus kriminalpräventiver Sicht sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
<i>Da in der oben genannten Stellungnahme Bezug auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB genommen wird, werden im Folgenden die entsprechende Stellungnahme und der damalige Abwägungsstand wiedergegeben.</i>						
107 Polizeipräsidium Südosthessen	20.06.2024	<p>„zu dem im Betreff genannten Bebauungsplanverfahren äußern wir uns aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention wie folgt:</p> <p>Zum Schutz der Anlage empfehlen wir, baulich/mechanische sowie elektronische Maßnahmen des Perimeter- und Gebäudeschutzes einzuplanen. Für Beratungen hierzu stehen wir im weiteren Planungsprozess gerne zur Verfügung.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise aus kriminalpräventiver Sicht sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
109 Regionalverband FrankfurtRheinMain	28.04.2025	<p>„die Stadt Offenbach plant das bestehende Müllheizkraftwerk an der Dietzenbacher Straße zu sanieren, zu erweitern und als Innovationsstandort für Dekarbonisierung zu entwickeln.</p> <p>Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p> <p>Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bebauungsplan-Geltungsbereich für die Heizkraftanlage größtenteils als „Wald, Bestand“ (ca. 5,1 ha), teilweise überlagert mit „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, und nur die derzeit bestehende Anlage als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung - Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand“ (ca. 2,2 ha) dargestellt. Die Dietzenbacher Straße ist als „Sonstige regional bedeutsame Straße</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans wird der aktuelle Stand des Verfahrens der Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zum Satzungsbeschluss nachgeführt.</p>			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand“ mit einer „überörtlichen Fahrradrouten, Bestand“ dargestellt.</p> <p>Die Festsetzung „Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Waldrandumbau“ im Bebauungsplanentwurf ist im RPS/RegFNP 2010 als „Wald, Bestand“ dargestellt und somit als entwickelt anzusehen. Desweiteren queren eine „Fernwasserleitung, Bestand“ und eine „Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand“ das Plangebiet.</p> <p>Der Bebauungsplan weicht somit mit der Festsetzung von „Sonstiges Sondergebiet – Energiewerk“ (ca. 5,1 ha) vom RPS/RegFNP 2010 ab.</p> <p>Damit der Bebauungsplan in Gänze als entwickelt anzusehen ist, wird für diese Bereiche daher auf Antrag der Stadt Offenbach am Main ein Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 zur Änderung der Darstellung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Verbandskammer am 26.02.2025 gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fand vom 18.03.2025 bis zum 17.04.2026 statt.</p> <p>Die Offenlage ist für Juli/August 2025 und der abschließende Beschluss für den 10.12.2025 geplant.</p> <p>Sobald der abschließende Beschluss in der Verbandskammersitzung gefasst wurde, wird die Änderung dem Regierungspräsidium in Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Wenn sie im Staatsanzeiger für das Land Hessen veröffentlicht und damit rechtskräftig geworden ist, ist der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 entwickelt.“</p>				
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind über redaktionelle Anpassungen hinaus aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
111 terranets bw GmbH	30.04.2025	<p>wir bestätigen Ihnen hiermit den Eingang Ihrer Anfrage vom 31.03.2025 zu dem oben genannten Bebauungsplan und teilen Ihnen dazu Folgendes mit:</p> <p>Unsere Anlagen</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In die Planzeichnung wird die Leitung redaktionell als Hinweis aufgenommen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen. Die Leitungsverläufe zu den wichtigsten Leitungen der Medien Gas und Wasser sind im zeichnerischen Teil als Hinweis aufgenommen. Die entsprechenden Schutzabstände sind einzuhalten.</p>	X		

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen			B = Begründung																				
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise				Abwägung / Umgang			P	T	B															
		<p>Wie Sie den beigefügten Plänen entnehmen können, verlaufen in den Grundstücken Flst.-Nrn.: 5/18 und 22/7 der Gemarkung Offenbach am nördlichen und nord-westlichen Rande durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Gashochdruckanlagen sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationsanlagen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Betreiber</th> <th>Leitungsbezeichnung</th> <th>DN</th> <th>MOP</th> <th>Schutzstreifen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>terraneTS bw GmbH</td> <td>Leitung 9501 (MAG)</td> <td>500</td> <td>63 bar</td> <td>6,00 m</td> </tr> <tr> <td>terraneTS bw GmbH</td> <td>Telekommunikationsanlagen Cu/LWL</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>Außerdem befinden sich dort am östlichen Rande und entlang der Dietzenbacher Str. eine Gas-Druckregel- und Messanlage mit Ex-Zonen, die strengstens beachtet werden müssen.</p> <p>Bei der geplanten Ausgleichsmaßnahme sind unsere Anlagen nicht betroffen.</p> <p>Die Erdgashochdruckleitungen unseres Unternehmens sowie die parallel dazu verlegten Telekommunikationskabel sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen (symmetrisch beiderseits der Rohrachse) verlegt.</p> <p>Der Schutzstreifen ist grundsätzlich durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert.</p> <p>Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifen der Anlagen der terraneTS bw GmbH bedarf im Vorfeld einer Regelung in technischer und rechtlicher Hinsicht mit dem Vorhabensträger in Form eines Gestattungsvertrags. Vor Abschluss eines solchen Vertrages darf nicht mit den Bauarbeiten im Schutzstreifen unserer Anlagen begonnen werden.</p> <p>Aus den uns übersandten Unterlagen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie des Rahmenkonzepts zum Bebauungsplan-Entwurf lässt sich leider die exakte Position unserer Anlagen nicht genau ableiten.</p> <p>Da eine Nahbebauung beabsichtigt ist, muss die exakte Lage der Gashochdruckleitungen und Telekommunikationsanlagen mittels Suchschlitzen festgestellt werden. Die Kosten hierfür hat der Verursacher zu tragen.</p> <p>Bitte stimmen Sie hierfür einen Ortstermin ab und nehmen Sie rechtzeitig, min. 10 Arbeitstage vorher Kontakt auf mit:</p> <p>Für die Erdgashochdruckleitung</p>				Betreiber	Leitungsbezeichnung	DN	MOP	Schutzstreifen	terraneTS bw GmbH	Leitung 9501 (MAG)	500	63 bar	6,00 m	terraneTS bw GmbH	Telekommunikationsanlagen Cu/LWL	-	-	-	<p>Die Leitungen der terraneTS bw GmbH innerhalb der Flurstücke Nr. 5/18 und 22/7 verlaufen innerhalb von Flächen der öffentlichen Hand (Stadt Offenbach), ein Verkauf dieser ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Sicherung der Leitungen während der Bauarbeiten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Hierbei wird die Lage der Leitungen bei der Konkretisierung der Planung und Umsetzung berücksichtigt.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>					
Betreiber	Leitungsbezeichnung	DN	MOP	Schutzstreifen																						
terraneTS bw GmbH	Leitung 9501 (MAG)	500	63 bar	6,00 m																						
terraneTS bw GmbH	Telekommunikationsanlagen Cu/LWL	-	-	-																						

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>terraneets bw GmbH Netztechnik Nord Theodor-Stern-Kai 1 60596 Frankfurt am Main Tel.: 069-213-81563 bzw. 0170 – 8162023 Ansprechpartner: ██████████@nrm-netzdienste.de</p> <p>sowie einem möglichst gleichzeitigen und dazu abgestimmten Termin mit dem Personal der Nachrichtentechnik der Open Grid Europe GmbH OGE für das Begleitkabel</p> <p>Technischer Betrieb Bergstraße Technik Nachrichtentechnik (TBBTN) Telefon: 0201-364278330 tbke@oge.net</p> <p>Um eine abschließende Beurteilung zu den geplanten Baumaßnahmen abgeben zu können, benötigen wir die vollständige Darstellung der Anlagen der terraneets bw GmbH einschließlich des 6,00 m breiten Schutzstreifens in allen relevanten Plänen.</p> <p>Bitte senden Sie uns die ergänzten Planunterlagen zu, vielen Dank.</p> <p>Folgende evtl. Betroffenheiten sind aus den Plänen zu erkennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugrenze direkt auf Gas-Druckregel- und Messanlage der terraneets bw GmbH - Fläche für Wald – ein mögliches Biotop - Baustelleneinrichtungsflächen und Feuerwehr-Zufahrten - Rigole - CCS-Anlage 60 m hoch <ul style="list-style-type: none"> o Grundwasserabsenkung o Standsicherheit des Gebäudes/Fundamentes o Schwingungen beim Tiefbau - Elektroanlagen und E-Technikgebäude/ Batteriespeicher/ H2-Elektrolyse 				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<ul style="list-style-type: none"> ○ zusätzliche magnetische Beeinflussung - Einzäunung <p>Bitte beachten Sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sie planen im Nahbereich einer Erdgashochdruckanlage. Daher müssen die in der Anlage beigefügten Auflagen und Technischen Bestimmungen zu Ihrer Sicherheit beachtet und eingehalten werden. - Alle Arbeiten im Nahbereich der Gashochdruckleitung dürfen nur unter Aufsicht von unseren Betriebsbeauftragten ausgeführt werden! - Bei einer Neuaufteilung der betroffenen Flurstücke müssen vorhandene Dienstbarkeiten auf die neu entstehenden Flurstücke übertragen werden. - Der Schutzstreifen der Anlagen der terranets bw GmbH ist zwingend von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. - Die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen geben nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wieder. - Die Zugänglichkeit zu unseren Anlagen muss jederzeit, auch mit Montagefahrzeugen und LKW, gegeben sein. - Unsere Anlagen dürfen keinerlei Beeinflussung erfahren. <p>Allgemeine Informationen und Auflagen</p> <p>Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge oder sonstige An- und Aufbauten sowie Schachtbauwerke dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen.</p> <p>Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitung und der Kabel beeinträchtigen oder gefährden (z.B. das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, Niveauveränderung durch Geländeabtrag bzw. Aufschüttungen).</p> <p>Auch das Einrichten von Dauerstellplätzen (Container, Wohnwagen usw.) und das Lagern von schwer transportablen Materialien ist im Schutzstreifenbereich nicht zulässig.</p> <p>In ungesicherten Geländeabschnitten ist ein Überfahren des Schutzstreifens</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>der Anlagen der terranets bw GmbH mit Schwerlast nicht zulässig.</p> <p>Bei Maßnahmen, bei denen Erschütterungseinwirkungen auf die Gashochdruckanlagen nicht ausgeschlossen werden können (z.B. Spundungen, Ramnungen, dynamisch wirkende Verdichtungsmaschinen), darf die maximal zulässige Schwinggeschwindigkeit an der Gasfernleitung von 30 mm/sec. Nicht überschritten werden.</p> <p>Die Unbedenklichkeit solcher Maßnahmen muss durch einen Gutachter schriftlich bestätigt werden.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns weiterhin an diesem Vorhaben.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.“</p>				
<p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind über redaktionelle Anpassungen hinaus aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>						

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 030 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
- 056 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- 057 Rhein-Main Verkehrsverbund
- 064 Kreishandwerkerschaft
- 094 IHK Frankfurt
- 110 TenneT TSO GmbH

Ohne Rücklauf:

- 002 Fraport AG
- 008 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- 010 Eisenbahn Bundesamt
- 014 CSG GmbH
- 022 Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- 026 HessenForst
- 028 Staatliches Schulamt
- 032 Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
- 033 Deutsche Bahn
- 037 Deutsches Rotes Kreuz
- 040 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
- 041 Deutsche Gebirgs- und Wandervereine

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

- 042 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- 044 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
- 047 Nahverkehr in Offenbach GmbH
- 049 Energieversorgung
- 050 ENO Energienetze
- 052 Offenbacher Verkehrsbetriebe
- 061 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 072 Staatliche Technische Überwachung Hessen
- 077 Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V.
- 080 Agentur für Arbeit Offenbach
- 083 Deutsche Flugsicherung GmbH
- 087 Fernstraßenbundesamt
- 088 Finanzamt Offenbach-Stadt
- 092 Hessischer Rundfunk
- 093 Hessisches Landeskriminalamt
- 098 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- 099 Landesjagdverband Hessen e. V.
- 100 Landessportbund Hessen e. V.
- 112 Verband Hessischer Fischer e. V.
- 114 Westnetz GmbH

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

NACHBARGEMEINDEN

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
105 Magistrat der Stadt Neu-Isenburg	30.04.2025	<p>„die Stadt Neu-Isenburg hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, mit E-Mail vom 15.07.2024 folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es sind weitere Untersuchungen anzustellen, mit dem Ziel, den Eingriff in die wertvollen Landschaftsbestandteile (Wald) zu minimieren. Ebenso ist der Eingriff in den Abstand in Richtung Gemarkungsgrenze (Gravenbruch) zu minimieren. 2. Alle Auswirkungen sind besonders in Bezug auf die Belange der Stadt Neu-Isenburg (Gravenbruch) zu untersuchen bzw. sind die vorhandenen Untersuchungen auf diesen Belang zu erweitern. 3. Dabei ist die Tatsache, dass es sich um einen Erholungswald, auch für Gravenbruch, handelt zu berücksichtigen. 4. Des Weiteren wird eine transparente Kommunikation zu der Planung auch mit der Stadt Neu-Isenburg und besonders dem Stadtteil Gravenbruch gefordert. Es ist nicht ausreichend, wenn Bürgerinformationen nur innerhalb der Stadt Offenbach durchgeführt werden.“ 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang der nebenstehenden Punkte 1 bis 4 folgt im Weiteren.</p>			
		<p>„Nach Durchsicht der nun vorliegenden Unterlagen ist die Stadt Neu-Isenburg zu dem Schluss gekommen, dass die Planung unsere Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung nur zu einem kleinen Teil berücksichtigt. Insbesondere wurde nicht plausibel dargestellt, wie das Heranrücken der Anlage an den Ortsteil Gravenbruch und der Verlust von Naturraum und Erholungswald in Bezug auf die Nachbarschaft zu Neu-Isenburg gewertet und kompensiert werden kann. So wurde zwar in der textlichen Begründung angeführt, dass verschiedene Spielplätze und der Sportplatz sich im Einwirkungsbereich der Anlage befinden, jedoch wurde eine Kompensation mit dem Argument, dass diese Anlagen bereits vorbelastet seien, nicht untersucht.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei dem betroffenen Wald handelt es sich nicht um Erholungswald gemäß § 13 (6) HWaldG. Dennoch nimmt der Wald gewisse Erholungsfunktionen wahr, hierzu dient insbesondere das bestehende Fuß- und Radwegenetz. Das Plangebiet ist in das bestehende Radwegenetz eingebettet. Zum einen verläuft entlang der Dietzenbacher Straße ein von dem Kfz-Verkehr getrennter Zweirichtungsradweg. Über diesen besteht die Verbindung nach Offenbach im Norden sowie Richtung Heusenstamm im Süden. Zum anderen verlaufen um das Energiewerk, entlang des Zauns, Waldwege, die ebenfalls für den Radverkehr ausgewiesen sind. Die Fuß- und Radwege, die direkt entlang der heutigen südlichen und westlichen Grenze des Energiewerks verlaufen, entfallen bei Umsetzung der Planung. Eine Verschiebung dieser Radwegeverbindungen an den zukünftigen Rand des Energiewerks bzw. in den anzulegenden Waldrand erfolgt nicht, da in der nahen Umgebung ausreichend weitere, teilweise besser ausgebauten Wege vorhanden sind, die</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
			<p>zukünftig als alternative Verbindungen genutzt werden können. Somit wird die Zerschneidungswirkung durch Wege im Wald vermindert. Eine entsprechende Anpassung der Wegebeschilderung erfolgt nachgeordnet zum Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die im Geltungsbereich verlaufenden Waldwege werden an der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs gekappt und außerhalb des Geltungsbereichs Wendehämmer eingerichtet, um die Befahrbarkeit der Flächen für den Forst und die Bewirtschaftung des Waldes auch zukünftig zu gewährleisten.</p> <p>Zur Regelung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplan zum Schutz vor Anlagenlärm von bestehenden und geplanten Nutzungen, wurde im vorliegenden Fall die DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“, Dezember 2006 angewendet. Für die Emissionskontingenterung erfolgte die Teilung des Sonstigen Sondergebiets „Energiewerk“ (SO „Energiewerk“) in die beiden Teilflächen SOa und SOb. Für die östliche Teilfläche, in der auch das bestehende Energiewerk liegt, wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Vergleich zur westlichen Teilfläche, die näher in Richtung des Ortsteils Gravenbruch (Immissionspunkt IO 1) liegt, etwas höhere Emissionskontingente angesetzt. Durch die Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen wird dafür Sorge getragen, dass unter Berücksichtigung des bestehenden Betriebs des Energiewerks und seiner geplanten Erweiterungen weiterhin innerhalb und außerhalb des Plangebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.</p> <p>Für den Eingriff in den Wald erfolgt eine Kompensation bzw. ein Waldausgleich, für den im Rahmen des Bebauungsplanverfahren geeignete Ersatzaufforstungsflächen gesucht wurden. Mit dem Ziel, eine flächengleiche Ersatzaufforstung in dem betroffenen Naturraum oder in waldarmen Gebieten unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange nachzuweisen, wurde in einem ersten Schritt geprüft, ob Ersatzaufforstungsflächen auf der Gemarkung der Stadt Offenbach bestehen. Da keine potenziell geeigneten Flächen bekannt sind, wurden anschließend innerhalb des Naturraums auf der Gemarkung angrenzender Städte und Gemeinden potenzielle Fläche auf Basis der im RPS / RegFNP 2010 als „Wald, Zuwachs“ ausgewiesenen Flächen auf ihre Eignung und Verfügbarkeit geprüft. Da hierbei keine geeigneten Flächen akquiriert werden konnten, erfolgte eine Erweiterung des Suchraums</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
			<p>mit dem Ergebnis, dass in der Stadt Schlüchtern im Main-Kinzig-Kreis bereits genehmigte Ersatzaufforstungsflächen mit einer Fläche von ca. 3,54 ha zur Verfügung stehen. Die Sicherung der Ersatzaufforstungsfläche zur Verwendung als Ausgleich für die Umsetzung der vorliegenden Planung erfolgt vertraglich.</p> <p>Für die verbleibenden ca. 1,45 ha ist eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten (§ 12 (5) HWaldG). Deren Höhe bemisst sich nach der Schwere der Beeinträchtigung, dem Wert oder dem Vorteil für den Verursacher sowie nach der wirtschaftlichen Zumutbarkeit. Die Abgabe ist zur Erhaltung des Waldes zu verwenden.</p> <p>Spielplätze und Sportplätze liegen zwar im Einwirkungsbereich der Planungen (Entfernung jeweils mindestens 1.000 m), werden aber nicht überplant und die Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt. Die Empfindlichkeit von Orten, die im Rahmen von Freizeitaktivitäten aufgesucht werden und an denen sich Menschen entsprechend nur für eine begrenzte Zeit aufhalten, gegenüber Schallimmissionen ist aufgrund der zeitlich begrenzten Nutzung nur als mittel zu beurteilen. Eine Kompensation ist daher nicht erforderlich.</p>			
		„Ebenso wird in Bezug auf den anlageninduzierten Verkehrslärm vermerkt, dass der Stadtteil bereits durch den Verkehrslärm vorbelastet sei, insofern sei dieser nicht zu berücksichtigen.“	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Regelung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplan zum Schutz vor Anlagenlärm von bestehenden und geplanten Nutzungen, wurde die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006 angewendet. Für die Emissionskontingentierung erfolgte die Teilung des Sonstigen Sondergebiets „Energiewerk“ (SO „Energiewerk“) in die beiden Teilflächen SOa und SOb. Für die östliche Teilfläche, in der auch das bestehende Energiewerk liegt, wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Vergleich zur westlichen Teilfläche etwas höhere Emissionskontingente angesetzt. Entsprechende Festsetzungen zur Begrenzung der Emissionen wurden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Durch die Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen wird dafür Sorge getragen, dass unter Berücksichtigung des bestehenden Betriebs des Energiewerks und seiner geplanten Erweiterungen weiterhin innerhalb und außerhalb des Plangebiets auch in Stadtteilen der Stadt Neu-Isenburg gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
			<p>Die Berechnungen für den Verkehrslärm außerhalb des Geltungsbereichs zeigen, dass die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts sowie Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts schon im Bestand überschritten werden.</p> <p>Im Prognosenullfall wird darüber hinaus an einem Immissionsort an der L3001 (Dietzenbacher Straße) sowie an einem Immissionsort an der L3117 (Isenburger Straße) die Schwelle von 60 dB(A) nachts, die in der Bauleitplanung auch als Schwelle der Zumutbarkeit bezeichnet wird, um gerundet bis zu 1 dB(A) überschritten. Durch den planungsbedingten Mehrverkehr erfolgt an diesen Immissionsorten keine weitere Erhöhung dieser Werte.</p> <p>Die Anlieferung an das Energiewerk wird auch zukünftig tagsüber erfolgen, es kommt somit im Nachtzeitraum zu keinem planinduzierten Verkehr. Die Erhöhung durch den Mehrverkehr der Planung ist daher hinnehmbar und es werden keine Maßnahmen aufgrund der geplanten Erweiterung des Energiewerks erforderlich.</p>			
		„Daher werden die Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung aufrecht erhalten.“	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Weiteren wird auf die zu Beginn der Stellungnahme genannten Punkte 1-4 eingegangen.</p> <p>Zu 1.</p> <p>Es wurde eine umfassende Standortalternativenprüfung durchgeführt sowie Konzeptalternativen geprüft. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier insbesondere in den Wald, ergibt sich gegenüber der Erweiterung am bestehenden Standort des Energiewerks keine schonendere Standortalternative. Die Erweiterung des Energiewerks ist aufgrund bundesweiter Vorgaben zur Wärmeplanung unumgänglich.</p> <p>Jede Verlegung des bestehenden Energiewerks einschließlich der Erweiterungsflächen wäre mit einem größeren baulichen Eingriff, der Notwendigkeit des Ausbaus der Leitungsnetze und der verkehrlichen Erschließung verbunden. Auf der Fläche selbst gibt es unter der Berücksichtigung des zulässigen Nutzungsmaßes keine Anordnungsmöglichkeit der Anlagen, die gegenüber</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
			<p>anderen Anordnungsalternativen zu bevorzugen ist, weil sie insgesamt schonender wäre.</p> <p>Zu 2. Im Rahmen der Gutachten wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung untersucht. Hierbei wurden beispielsweise beim Verkehr und Schall relevante Immissionsorte auch über die Gemarkungsgrenze der Stadt Offenbach hinaus berücksichtigt.</p> <p>Zu 3. Es wird zur Erholungsfunktion des Waldes vor allem auf die vorangegangenen Begründungen innerhalb dieser Stellungnahme verwiesen. Ergänzend ist zu sagen, dass der Eingriff in den Bereich des Waldes, der für Gravenbruch auch eine Erholungsfunktion erfüllt, soweit möglich minimiert und vorzugsweise Waldflächen als Bauflächen ausgewiesen wurden, die keine Erholungsfunktion aufweisen, weil sie zwischen dem bestehenden Müllheizkraftwerk und der Autobahn liegen. Der äußerste Rand der Gemarkung Gravenbruch liegt knapp 900 m Luftlinie vom bestehenden Müllheizkraftwerk entfernt. Die umgebende Waldfläche von Gravenbruch, die im Norden, Osten und Süden hauptsächlich auf Offenbacher Gemarkung liegt, wird durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Erweiterungsflächen in ihrer Größe, insbesondere in Bezug auf die Naherholungsfunktion, im Verhältnis unmerklich reduziert.</p> <p>Zu 4. Die Energieversorgung Offenbach AG, als Eigentümerin des Energiewerks und Vorhabenträgerin im Plangebiet informiert unabhängig von den Verfahrensschritten des Bebauungsplans regelmäßig auch die umliegenden Kommunen über den aktuellen Planungsstand. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Stadt Offenbach, daher fand die Bürgerinformationsveranstaltung auch innerhalb der Stadt Offenbach statt. Darüber hinaus waren im Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
			<p>Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB die Unterlagen des Vorentwurfs bzw. des Entwurfs über das Internet abrufbar. Eine Information über die Planung sowie eine Abgabe der Stellungnahme war somit auch für die Öffentlichkeit außerhalb der Gemarkung der Stadt Offenbach möglich.</p> <p>Die Stadt Neu-Isenburg wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und hatte jeweils die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben der § 3 BauGB und § 4 BauGB i. V. m. § 4a BauGB wurden somit eingehalten.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Gemarkung Neu-Isenburg wurden, soweit relevant, in den Gutachten zum Bebauungsplan berücksichtigt und ggf. notwendige Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.</p>			
		<p>„Bitte bestätigen Sie uns den fristgerechten Eingang unserer Stellungnahme (vor dem 05.05.2025). Sollten noch Fragen oder Anmerkungen bestehen, so wenden Sie sich doch bitte gern an uns.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist fristgerecht bei der Stadt Offenbach eingegangen.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
<i>Da in der oben genannten Stellungnahme Bezug auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB genommen wird, werden im Folgenden die entsprechende Stellungnahme und der damalige Abwägungsstand wiedergegeben.</i>						
105 Magistrat der Stadt Neu-Isenburg	15.07.2024	<p>„im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, trägt die Stadt Neu-Isenburg folgende Anregungen und Bedenken vor:</p> <p>1. Es sind weitere Untersuchungen anzustellen, mit dem Ziel, den Eingriff in die wertvollen Landschaftsbestandteile (Wald) zu minimieren. Ebenso ist der Eingriff in den Abstand in Richtung Gemarkungsgrenze (Gravenbruch) zu minimieren.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es wurde eine umfassende Standortalternativenprüfung durchgeführt sowie Konzeptalternativen geprüft. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier insbesondere in den Wald, ergibt sich gegenüber der Erweiterung am bestehenden Standort des Energiewerks keine schonendere Standortalternative. Jede Verlegung des bestehenden Energiewerks einschließlich der Erweiterungsflächen wäre mit einem größeren baulichen Eingriff, der Notwendigkeit des Ausbaus der Leitungsnetze und der verkehrlichen Erschließung verbunden. Auf der Fläche</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
			<i>selbst gibt es unter der Berücksichtigung des zulässigen Nutzungsmaßes keine Anordnungsmöglichkeit der Anlagen, die gegenüber anderen Anordnungsalternativen zu bevorzugen ist, weil sie insgesamt schonender wäre.</i>			
		<i>„2. Alle Auswirkungen sind besonders in Bezug auf die Belange der Stadt Neu-Isenburg (Gravenbruch) zu untersuchen bzw. sind die vorhandenen Untersuchungen auf diesen Belang zu erweitern.“</i>	<i>Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen der Gutachten wurden die Auswirkungen des Vorhabens insbesondere auf den Verkehr sowie das Thema Schall untersucht und bewertet. Hierbei wurden die relevanten Immissionsorte auch über die Gemarkungsgrenze der Stadt Offenbach hinaus berücksichtigt.</i>			
		<i>„3. Dabei ist die Tatsache, dass es sich um einen Erholungswald, auch für Gravenbruch, handelt zu berücksichtigen.“</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Erholungsfunktion im Wald dient insbesondere das bestehende Radwegenetz. Das Plangebiet ist in das bestehende Radwegenetz eingebettet. Zum einen verläuft entlang der Dietzenbacher Straße ein von dem Kfz-Verkehr getrennter Zweirichtungsradsweg. Über diesen besteht die Verbindung nach Offenbach im Norden sowie Richtung Heusenstamm im Süden. Zum anderen verlaufen um das Energiewerk, entlang des Zauns, Waldwege, die ebenfalls für den Radverkehr ausgewiesen sind. Die Radwege, die direkt entlang der heutigen südlichen und westlichen Grenze des Energiewerks verlaufen, entfallen bei Umsetzung der Planung. Eine Verschiebung dieser Radwegeverbindungen an den zukünftigen Rand des Energiewerks bzw. in den anzulegenden Waldrand erfolgt nicht, da in der nahen Umgebung ausreichend weitere, teilweise besser ausgebaute Wege vorhanden sind, die zukünftig als alternative Verbindungen genutzt werden können. Somit wird eine weitere Versiegelung für die Neuerrichtung von Radwegen vermieden und die Zerschneidungswirkung durch Wege im Wald vermindert. Eine entsprechende Anpassung der Wegebeschilderung erfolgt nachgeordnet zum Bebauungsplanverfahren. Die im Geltungsbereich verlaufenden Radwege werden an der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs gekappt und außerhalb des Geltungsbereichs Wendehammer eingerichtet, um die Befahrbarkeit der Flächen für den Forst und die Bewirtschaftung des Waldes auch zukünftig zu gewährleisten. Es wird auf die vorangegangenen Begründungen innerhalb dieser Stellungnahme verwiesen.</i>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>„4. Des Weiteren wird eine transparente Kommunikation zu der Planung auch mit der Stadt Neu-Isenburg und besonders dem Stadtteil Gravenbruch gefordert. Es ist nicht ausreichend, wenn Bürgerinformationen nur innerhalb der Stadt Offenbach durchgeführt werden.“</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Energieversorgung Offenbach AG, als Eigentümerin des Energiewerks und Vorhabenträgerin im Plangebiet informiert unabhängig von den Verfahrensschritten des Bebauungsplans regelmäßig auch die umliegenden Kommunen über den aktuellen Planungsstand.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Stadt Offenbach, daher fand die Bürgerinformationsveranstaltung auch innerhalb der Stadt Offenbach statt. Darüber hinaus waren im Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB die Unterlagen des Vorentwurfs über das Internet abrufbar. Eine Information über die Planung sowie eine Abgabe der Stellungnahme war somit auch für die Öffentlichkeit außerhalb der Gemarkung der Stadt Offenbach möglich.</p> <p>Die Stadt Neu-Isenburg wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt und hatte die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben der § 3 BauGB und § 4 BauGB i. V. m. § 4a BauGB wurden somit eingehalten.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Gemarkung Neu-Isenburg wurden soweit relevant in den Gutachten zum Bebauungsplan berücksichtigt und ggf. notwendige Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.</p>			
		<p>„Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Bedenken im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die vorangegangenen Begründungen innerhalb dieser Stellungnahme verwiesen.</p>			
<p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>						

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 024 Magistrat der Stadt Obertshausen – FB 6 Stadtentwicklung
- 101 Magistrat der Stadt Dreieich

Ohne Rücklauf:

- 015 Magistrat der Stadt Frankfurt – Dez. IV/ Stadtplanungsamt

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

- 102 Magistrat der Stadt Heusenstamm
- 103 Magistrat der Stadt Maintal
- 104 Magistrat der Stadt Mühlheim

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

STÄDTISCHE ÄMTER

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
007 Magistrat der Stadt Offenbach – Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz II/33	02.05.2025	„Vorliegende Unterlagen - Amtliche Bekanntmachung der Stadt Offenbach: Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.03.2025 - Auslage 1: Zeichnerische Festsetzungen, Entwurf vom 25.02.2025 - Auslage 2: Textliche Festsetzungen, Entwurf vom 25.02.2025 - Auslage 3: Begründung mit Umweltbericht, Entwurf vom 25.02.2025 - Auslage 5: Stellungnahmen, Stand vom 25.02.2025 - Auslage 6: Liste der Gutachten, Entwurf vom 25.02.2025 - Auslage 6A: 1. Bericht: Baugrundvoruntersuchung und geotechnisches Gutachten für die Versickerung von Niederschlagswasser und Kondensat sowie Vorbemessung einer Rigole, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Stand vom 04.07.2023 - Auslage 6B: 2. Bericht: Baugrunduntersuchung, Hydrogeologisches Gutachten, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Stand vom 30.08.2024 - Auslage 6C: Wasserkonzept für das Bauleitplanverfahren B-Plan Nr. 655; Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Stand vom 05.11.2024 - Auslage 6D: Verkehrsgutachten, Stand vom 04.12.2024 - Auslage 6E: Schalltechnisches Fachgutachten, Accon Köln GmbH, Stand vom 22.01.2025 - Auslage 6F: Erfassung und Bewertung der Standard-Nutzungstypen, Jestaedt + Partner, Stand vom 22.04.2024 - Auslage 6G: Bestandserfassung und –bewertung Schutzgut Tiere, Büro für faunistische Fachfragen, Stand vom 11.01.2024 - Auslage 6H: Bodenfunktionsuntersuchung, ERM GmbH, Stand vom 05.07.2024“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
		„Zu dem oben näher bezeichneten Vorgang nehmen wir wie folgt Stellung:	Der Anregung wird gefolgt.		X	X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Bearbeitet von: [REDACTED]</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten den folgenden Punkt zu beachten:</p> <p>Textliche Festsetzungen 18.2.1:</p> <p>- Einfriedungen sind nur entlang der Baugrenze, bzw. innerhalb des Bauftensers möglich. Der Wald innerhalb des Plangebiets ist direkt an den angrenzenden Wald anzubinden.“</p>	<p>In die textlichen Festsetzungen wird eine klarstellende Formulierung aufgenommen und in der Begründung des Bebauungsplans wird der Hinweis auf die weiteren rechtlichen Vorgaben für Vorhaben im Wald ergänzt.</p> <p>Für die als „Fläche für Wald“ festgesetzte Fläche sind die Vorgaben des Hessischen Waldgesetzes zu berücksichtigen. Sofern aus forstrechtlicher Sicht die Sperrung von Waldbereichen erforderlich ist, sind diese Vorgaben einzuhalten.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			
		<p>„Untere Wasserbehörde</p> <p>Bearbeitet von: [REDACTED]</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen bei plankonformer Umsetzung keine Bedenken.</p> <p>Begründung:</p> <p>Wir bitten folgendes zu ergänzen:</p> <p>Textliche Festsetzungen III Wasserwirtschaftliche Festsetzungen:</p> <p>1.1 Das innerhalb des SO „Energiewerk“ anfallende Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des SO „Energiewerk“ zu bewirtschaften und zu versickern.</p> <p>Gemäß Begründung mit Umweltbericht „Entwurf Stand 25.02.2025“ wird mit den Festsetzungen den rechtlichen Vorgaben gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dem hessischen Wassergesetz (HWG) und den Arbeitshilfen zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung Rechnung getragen. Dem im Wasserkonzept, erstellt durch das Ingenieurbüro Bullermann Schneble GmbH, vorgestellten wasserwirtschaftlichen Bausteine (Versickerung, Dachbegrünung, Brauchwassernutzung, Rückhaltung) für das Plangebiet (Kapitel 4.2) wird mit der Versickerung des Niederschlagswassers mittels Rigolen entsprochen.“</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans wird eine Ergänzung zu den wasserwirtschaftlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Mit den wasserwirtschaftlichen Festsetzungen wird den rechtlichen Vorgaben gemäß Wasserhaushaltsgesetz, Hessischem Wassergesetz und den Arbeitshilfen zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung Rechnung getragen. Dem im Wasserkonzept vorgestellten wasserwirtschaftlichen Bausteinen (u. a. Versickerung, Brauchwassernutzung, Rückhaltung) für das Plangebiet wird mit der Versickerung des Niederschlagswassers mittels Muldensystemen und Mulden-Rigolen-Systemen entsprochen.</p> <p>Eine Ergänzung der wasserwirtschaftlichen Festsetzung um „und zu versickern“ wird nicht aufgenommen, da der Begriff „Bewirtschaftung“ die Versickerung bereits umfasst.</p>			X
		„Altlasten / Bodenschutz	Der Anregung wird gefolgt.			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung				
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang			P	T	B
		<p>Bearbeitet von: [REDACTED]</p> <p>Unsere Anmerkungen zur Begründung (Teil I) und zum Umweltbericht (Teil II) Stand 18.12.2024 sind in der neuen Fassung Stand 25.02.2025 berücksichtigt worden.</p> <p>In Teil III „Maßnahmenplanung und Kompensation“, Kapitel 2.4 „Kompensationsmaßnahmen“ wird darauf hingewiesen, dass die Versiegelung von Flächen vorrangig durch Entsiegelung zu kompensieren ist. Hier sollte ergänzend klar gestellt werden, dass aufgrund fehlender Flächen für eine Entsiegelung das Kompensationserfordernis für das Schutzgut Boden in die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen einfließt.</p> <p>In Abstimmung mit dem Gutachterbüro ERM GmbH sollte das Maßnahmenblatt V04 überarbeitet und unbenannt werden in „Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)“. Das Erfordernis einer BBB nach DIN 19639 ergibt sich aufgrund der Größe des Eingriffs in den Boden (§ 4 Abs. 5 BBodSchV). In Kapitel IV Tabelle 13 wurde die neue Überschrift übernommen, das Maßnahmenblatt V04 selbst wurde jedoch nicht angepasst. Wir bitten daher, die mit dem Gutachter abgestimmten Änderungen am Maßnahmenblatt V04 wie nachfolgend beschrieben vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überschrift ändern in V04 Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) - Text unter „Auslösende Konflikte“ anpassen: <ul style="list-style-type: none"> ● Baubedingte stoffliche Einträge und Bodenverdichtungen (B 1 und Bo/W 1) ● Anlagenbedingte Neuversiegelung (B 2 und Bo 2) - Text unter „Zielsetzung“ anpassen: <p>Das Bauvorhaben wird durch eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639 begleitet. Aufgabe der BBB ist die Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser und der Bauleitung bzw. dem Bauherrn sowie der UBB/UNB gegenüber zu dokumentieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unter „Maßnahmenbeschreibung“ <ul style="list-style-type: none"> ● folgenden Aufzählungspunkt löschen: Die Planung und Ausführung der geplanten Maßnahme ist durch eine sachkundige Fremdüberwachung (bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639) 	<p>In dem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung werden die Formulierungen angepasst.</p>					

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>zu überwachen und zu dokumentieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> den letzten Satz anpassen: Um eine erfolgreiche BBB gewährleisten zu können, wird deren frühzeitige Einbindung beim Bauvorhaben sichergestellt. Hierzu gehört auch die Teilnahme an der Bauanlaufbesprechung. Die Umsetzung der Maßnahmen kann im Rahmen der ÖBB (V01) begleitet und kontrolliert werden, sofern die erforderliche Fachkunde nach DIN 19639 nachgewiesen wird. <p>- Unter „Zeitpunkt der Durchführung und Herstellung“ Text anpassen: Vor Baubeginn und während der gesamten Bauphase.“</p>				
		<p>„Immissionsschutz Bearbeitet von: [REDACTED] Schalltechnisches Gutachten (Stand 22.01.2025)</p> <p>- Tabelle 6.2.1: Die angegebenen Adressen für die Immissionsorte 2b und 6 sind zu korrigieren.</p> <p>- Tabelle 6.2.1 im Vergleich zu Abbildung 6.3.1: In der Abbildung ist für IO 2b eine Einstufung als WA angegeben, während die Tabelle den Immissionsort als MI einstuft, wir bitten um Korrektur entsprechend der Nutzung.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im schalltechnischen Gutachten werden die Korrekturen aufgenommen.</p> <p>Änderungen an den relevanten Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens und der daraus entwickelten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich hierdurch nicht.</p>			
		<p>„Planzeichnung (Stand 25.02.2025)</p> <p>- Emissionskontingentierung: Der angegebene Rechtswert für den Referenzpunkt der Richtungssektoren enthält einen Tippfehler und ist zu korrigieren.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In der Legende der Planzeichnung wird der Tippfehler korrigiert.</p>	X		
		<p>„Textliche Festsetzungen (Stand 25.02.2025)</p> <p>- I.2: Die Tabelle mit den Zusatzkontingenten für die verschiedenen Richtungssektoren ist zu korrigieren (wie bereits in der Stellungnahme zum städtebaulichen Vertrag vom 27.01.2025 erwähnt). Das nächtliche Zusatzkontingent für Sektor B, die Kontingente für Sektor G sowie das nächtliche Kontingent für Sektor I stimmen nicht mit den Angaben der Tabelle 6.3.4 des schalltechnischen Gutachtens überein.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In den Textlichen Festsetzungen werden die Tippfehler korrigiert.</p>		X	
		<p>„- I.10.2: Die Planzeichnung zeigt nicht die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) sondern die Lärmpegelbereiche.“</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>In den Textlichen Festsetzungen wird erläuternd „durch Darstellung</p>		X	

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
			<p>der Lärmpegelbereiche“ ergänzt.</p> <p>In der Planzeichnung ist jeweils die Grenze der Lärmpegelbereiche dargestellt. Aus der in der Tabelle zur Festsetzung 10.4 ergibt sich der jeweilige maßgeblichen Außenlärmpegel La [dB(A)].</p>			
		<p>„Begründung mit Umweltbericht (Stand 25.02.2025)</p> <p>- I.14.1.2: Die Begründung warum aktiver Schallschutz beim vorliegenden Bebauungsplan nicht umsetzbar ist stimmt nicht mit der Begründung laut Kapitel 8.1 des schalltechnischen Gutachtens überein. Dort ist nicht eine fehlende Flächenverfügbarkeit aufgeführt, sondern die maximale Geschosshöhe genannt, aufgrund derer aktive Maßnahmen aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht für diese Sonderfläche "Energiewerk" nicht sinnvoll umsetzbar seien.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im schalltechnischen Gutachten wurde eine Begründung aus gutachterlicher Sicht angeführt. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde das Ergebnis der Abwägung unter Berücksichtigung des weiteren Abwägungsmaterials dargestellt.</p>			
		<p>„- I.17.2.1: Die Tabelle der Zusatzkontingente ist falsch (siehe Kommentar zu den textlichen Festsetzungen).“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In der Begründung werden die Korrekturen an den Textlichen Festsetzungen nachvollzogen.</p>			X
		<p>„- I.17.2.1: Die Richtungssektoren, für die die Emissionskontingentierung nicht anzuwenden ist, sind A, C und E, nicht A, C und D.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In der Begründung wird die Benennung der relevanten Richtungssektoren korrigiert.</p>			X
		<p>„- I.17.10.1: Die Begründung gegen den Einsatz von aktivem Schallschutz ist zu korrigieren, analog der Begründung zu Festsetzung 1.2 (siehe Kapitel I.14.1.2).“</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im schalltechnischen Gutachten wurde eine Begründung aus gutachterlicher Sicht angeführt. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde das Ergebnis der Abwägung unter Berücksichtigung des weiteren Abwägungsmaterials dargestellt.</p>			
		<p>- II.5.1: Im Abschnitt Wohnen und sensible Einrichtungen fehlt die Nennung der Wildbachschule als Schule außerhalb der geschlossenen Ortschaft (siehe z.B. Kapitel II.7.1.3).“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In dem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung wird die Wildbachschule als Schule außerhalb der geschlossenen Ortschaft ergänzt.</p>			X
		<p>„- VI.2: Das gelistete Schallgutachten entspricht einem alten Stand.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In dem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung wird das</p>			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
			aktuelle Datum der schalltechnischen Untersuchung angepasst.			
		Klimaschutz / Energie Bearbeitet von: [REDACTED] Aus unserer Sicht bestehen bei plankonformer Umsetzung keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind über redaktionelle Anpassungen hinaus aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
025 Magistrat der Stadt Offenbach – Feuerwehr I/37	20.04.2025	<p>„nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die folgenden Punkte berücksichtigt werden:</p> <p>1. Allgemeines</p> <p>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.</p> <p>2. Zugänge, Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr</p> <p>Grundsätzlich ist jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen ist so zu bauen, dass Personen in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen vom Freien aus gerettet werden können.</p> <p>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.</p> <p>Damit Rettungs- und Löschgeräte sowie Hubrettungsfahrzeuge, Löschfahrzeuge sicher eingesetzt werden, müssen die erforderlichen Flächen zur</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die konkrete Ausgestaltung von Zugängen, Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragene Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		Verfügung stehen. Diese Flächen sind Feuerwehruzugänge, -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 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet stellt der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) den Löschwasserbedarf für den Grundschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung. Darüber hinaus erfolgt eine zusätzliche objektbezogene Löschwasserbevorratung, die im Zuge der Erweiterungsplanung entsprechend vergrößert wird. Der konkrete Nachweis erfolgt in nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Lage und Abstände der Hydranten sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
058 Magistrat der Stadt Offenbach – Sozialamt II/50 Abteilung IV – Kommunalen Beauftragter für die Belange von Menschen mit Behinderungen	05.05.2025	„vielen Dank für Ihre Nachricht. Gerne verweise ich auf meine Stellungnahme vom 09.07.2024.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
Da in der oben genannten Stellungnahme Bezug auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB genommen wird, werden im Folgenden die entsprechende Stellungnahme und der damalige Abwägungsstand wiedergegeben.						

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
058 Magistrat der Stadt Offenbach – Sozialamt II/50 Abteilung IV – Kommunalen Beauftragter für die Belange von Menschen mit Behinderungen	09.07.2024	<p>„der kommunale Beauftragte für die Belange von Menschen mit bedankt sich für die Bereitstellung der Unterlagen sowie die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zum oben bezeichneten Verfahren.“</p> <p>Grundsätzliches</p> <p>Gegen das o.g. Verfahren besteht bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Empfehlungen/Bedingungen sowie Hinweise aus Sicht des kommunalen Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderungen keine grundsätzlichen Bedenken.“</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
		<p>„Im Ergebnis der Überprüfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 655 wird festgestellt:</p> <p>Das Vorhaben steht mit den Belangen der Barrierefreiheit im Einklang, sofern eine a) Anbindung der vorhandenen Bushaltestelle „Müllverbrennung“ an der Dietzenbacher Straße direkt im Zu- / Ausfahrtsbereich zum Energiewerk erfolgt und diese Barrierefrei ausgestaltet wird</p> <p>gewährleistet wird.</p> <p>Begründung:</p> <p>1) Rechtliche Grundlagen</p> <p>Die Bewertung der Barrierefreiheit erfolgte insbesondere auf Grundlage der UN-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK) Art. 9 - Zugänglichkeit, Art. 19 – Unabhängige Lebensführung und Einbeziehung in die Gesellschaft, Art. 23 – Achtung der Wohnung und der Familie</p> <p>des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG) § 4 – Barrierefreiheit</p> <p>des Hessischen Gesetzes zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (HessBGG) § 3 Barrierefreiheit, Zielvereinbarungen</p> <p>der Hessischen Bauordnung (HBO) § 54 – Barrierefreies Bauen</p> <p>des Hessischen Bauvorlagenerlasses (BVErl) vom 13. Juni 2018</p> <p>der DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen – Öffentlich zugängliche Gebäude, der DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen – Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum</p> <p>der Hessischen Richtlinie über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten (H-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Dietzenbacher Straße“ in einer Entfernung von ca. 1,5 km und die Haltestelle „Gasthaus Wildhof“ in einer Entfernung von ca. 850 m an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. An der Dietzenbacher Straße besteht eine Anbindung an den Bus 104 in Richtung Offenbach - Kaiserlei Westseite und in Richtung Offenbach - Eberhard-von-Rochow-Straße. An Werktagen verkehrt der Bus in den Hauptverkehrszeiten im 15-Minuten-Takt, in den Randzeiten im 30-Minuten-Takt. Über die Haltestelle „Gasthaus Wildhof“ ist der Bus X19 erreichbar, dieser verkehrt zwischen Obertshausen und Frankfurt Flughafen Terminal 1. Außerdem sind über diese Verbindung auch Heusenstamm und Neu-Isenburg erreichbar. Der Bus verkehrt in der Regel in einem 30-Minuten-Takt.</p> <p>Zu berücksichtigen ist hierbei, dass es sich bei der Planung nicht um einen klassischen Siedlungsbereich mit Wohnungen oder einer großen Anzahl an Arbeitsplätzen handelt. Bei dem mit den Nutzungen im Energiewerk zusammenhängenden Verkehr handelt es sich hauptsächlich um Anlieferverkehr, der durch Lkw erfolgt. Voraussichtlich ist nach Ausbau des Energiewerks mit der Standortverwaltung zukünftig mit ca. 60 zusätzlichen Mitarbeitenden zu rechnen, die aufgrund des Schichtdienstes nicht zeitgleich vor Ort sein werden. Aus den bestehenden sowie den zukünftigen Nutzungen heraus ergibt sich daher kein Bedarf für die Einrichtung einer neuen Haltestelle oder einer Taktverdichtung auf bestehenden Linien. Da auch in der direkten Umgebung des Plangebiets keine weiteren Nutzungen bzw. Siedlungsbereiche vorhanden sind, die durch eine direktere Anbindung an den ÖPNV-Verkehr profitieren würden, ist keine Erhöhung des ÖPNV-Angebots vorgesehen.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung / Umgang	P	T	B
		<p>VkR) § 28 Barrierefreie Stellplätze</p> <p>Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)</p> <p>2) Bewertung</p> <p>Gegen den vorhabenbezogenen Bauplanungsplan Nr. 655 bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Barrierefreiheit, sofern die nachfolgenden Punkte im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden:</p> <p>a) Anbindung der vorhandenen Bushaltestelle „Müllverbrennung“ an der Dietzenbacher Straße direkt im Zu- / Ausfahrtbereich zum Energiewerk erfolgt und diese Barrierefrei ausgestaltet wird</p> <p>Es wird angeregt das Energiewerk Dietzenbacher Straße an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs anzuschließen und die Haltestelle „Müllverbrennung“ bzw. die Haltebucht barrierefrei auszugestalten.“</p>	<p>Da die bestehende Haltebucht am Energiewerk nicht mehr angefahren wird, ist auch ein barrierefreier Ausbau dieser nicht vorgesehen.</p> <p>Darüber hinaus ist das ÖPNV-Angebot und der barrierefreie Ausbau von diesem nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern anderer Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise werden von der Stadt beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>			
		„Die im Rahmen dieser Stellungnahme getätigten Empfehlungen beziehen sich auf Hinweise die zum aktuellen Planungstand bekannt sind.“	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die vorangegangenen Begründungen innerhalb dieser Stellungnahme verwiesen.</p>			
		„Wir bitten um Zusendung der Abwägung zum Vorhaben nach Abschluss dieses Beteiligungsverfahrens.“	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ergebnisse der Auswertung werden in die Unterlagen des Bebauungsplans Nr. 655 „Energiewerk Dietzenbacher Straße“ eingearbeitet, ein Versand an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nicht.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 059 Magistrat der Stadt Offenbach – Sozialamt III/50 Kommunale Altenplanung
- 067 Magistrat der Stadt Offenbach – Stadtgesundheitsamt II/53

Ohne Rücklauf:

- 003 Magistrat der Stadt Offenbach – AG Flughafen IV/69
- 004 Magistrat der Stadt Offenbach – Amt für Veterinärwesen und Verbraucherschutz II/59
- 005 Magistrat der Stadt Offenbach – Amt für Mobilität I/58

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 655

- 006 Magistrat der Stadt Offenbach – Amt für Planen und Bauen IV/60 Abt. Beiträge
- 009 Magistrat der Stadt Offenbach – Ausländeramt III/39
- 011 Magistrat der Stadt Offenbach – Bauaufsichtsamt IV/63
- 012 Magistrat der Stadt Offenbach – Bauaufsichtsamt IV/63 - Untere Denkmalschutzbehörde
- 017 Magistrat der Stadt Offenbach – Dezernat II
- 018 Magistrat der Stadt Offenbach – Dezernat III
- 020 Magistrat der Stadt Offenbach – Eigenbetrieb Kindertagesstätten II/57
- 031 Magistrat der Stadt Offenbach – Haus der Stadtgeschichte, Museum, Archiv I/46
- 034 Magistrat der Stadt Offenbach – Jugendamt II/51.0, Jugendhilfeplanung
- 036 Magistrat der Stadt Offenbach – Klingspor-Museum I/44
- 038 Magistrat der Stadt Offenbach – Kulturmanagement I/49
- 043 Magistrat der Stadt Offenbach – MainArbeit Kommunales Jobcenter Offenbach III/58
- 051 Magistrat der Stadt Offenbach – Ordnungsamt IV/32
- 054 Magistrat der Stadt Offenbach – Rechtsamt I/30
- 055 Magistrat der Stadt Offenbach – Referat Frauenbüro I/18
- 060 Magistrat der Stadt Offenbach – Sozialamt III/50, Soziale Stadtentwicklung und Integration
- 062 Magistrat der Stadt Offenbach – Sportamt I/52
- 063 Oberbürgermeister der Stadt Offenbach
- 066 Magistrat der Stadt Offenbach – Stadtbibliothek IV/42
- 069 Magistrat der Stadt Offenbach – Stadtschulamt IV/40
- 074 Magistrat der Stadt Offenbach – Volkshochschule IV/43
- 075 Magistrat der Stadt Offenbach – Wirtschaftsförderung und Liegenschaften I/80
- 076 Magistrat der Stadt Offenbach – Wohnungs-, Versicherungs- und Standesamt II/35

ÖFFENTLICHKEIT

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- -