

# **AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN – BEBAUUNGSPLAN NR. 642 – „INNENSTADT“ VORENTWURF**

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

#### Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 „Innenstadt“ wird aufgrund der Komplexität und Quantität der Verfahren und verschiedenen Rechtsgrundlagen nach Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans (Beteiligung nach §§ 3 und 4 jeweils Absatz 1 BauGB) in zwei Teilbereiche untergliedert und im Verfahren separat weitergeführt. Dabei werden die beplanten Bereiche, die bisher allein nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen waren, als Bebauungsplan Nr. 642 A „Innenstadt; Teil A“ bezeichnet. Der Bebauungsplan Nr. 642 B wird die im Gesamtgeltungsbereich liegenden, qualifizierten rechtswirksamen Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB bei Erfordernis in einzelnen Festsetzungen ändern. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 642 B wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 642 A weitergeführt.

Die vorliegende Auswertung dient zur Dokumentation des Umgangs mit den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 642 nach §§ 3 und 4 jeweils Absatz 1 BauGB und bildet somit die Grundlage für die Erarbeitung der beiden Bebauungspläne Nrn. 642 A und 642 B.

---

## BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Behörden / TÖB	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
008 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	01.03.2016/01.03.2016	<p>„Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben seitens der Bundeswehr grundsätzlich keine Bedenken. Genaue maximale Bauhöhen können den Planunterlagen nicht entnommen werden. Auf Grund der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich mir Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten. Einschränkungen werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren erhoben.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie die von Bauhöhen, werden im (einfachen) Bebauungsplan Nr. 642, der im Wesentlichen lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, nicht getroffen. Im Geltungsbereich sind im Bestand Gebäude mit Höhen von mehr als 30 m über Grund vorhanden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig auf Grundlage von §34 BauGB Gebäude über 30 m über Grund entstehen. Da sich die Stellungnahme u. a. auf das Baugenehmigungsverfahren bezieht, wurde eine Kopie der Stellungnahme an das Bauaufsichtsamt weitergeleitet.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			
010 Deutsche Bahn	31.03.2016/05.04.2016	<p>[...] auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen über sendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren: Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>			

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

	<p><b>Abgrenzung Geltungsbereich</b>          Innerhalb des Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes befindet sich das Flurstück 519, Flur 1 der DB Netz AG. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BE-VVG i. V. m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahng rund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, Az. 9 A 3.06). Wir bitten daher, dass Flurstück 519 aus dem Geltungsbereich heraus zu nehmen.</p> <p><b>Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen</b>          Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p><b>Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite</b>          Alle Neu anpflanzungen im Nachbarbereich von Bahn anlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahn betriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entspre-</p>	<p>Da es sich bei dem Flurstück 519, Flur 1 in der Gemarkung Offenbach um eine gewidmete Eisenbahn betriebsfläche handelt, wird das Flurstück aus dem Geltungsbereich herausgenommen.          Hinweis: Das Flurstück (Bismarckstraße 118) wurde seitens der Stadt erworben, allerdings ist die Vermessung noch anhängig. Erst danach kann die Freistellung des Grundstücks aus Bahnbetriebszwecken erfolgen.</p> <p><u>Die Planzeichnung wird entsprechend geändert.</u></p>	X	
	<p><b>Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen</b>          Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p>	<p>Der (einfache) Bebauungsplan Nr. 642 enthält im Wesentlichen lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich. Die genannten Vorgaben bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen sind unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Die entsprechenden Vorschriften, Richtlinien und Bestimmungen sind einzuhalten.</p>		
	<p><b>Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite</b>          Alle Neu anpflanzungen im Nachbarbereich von Bahn anlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahn betriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entspre-</p>	<p><u>Aufgrund von Festsetzungen zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen wird das Kapitel II „Hinweise“ der Textlichen Festsetzungen um den Punkt 11 „Bepflanzung von Grundstücke zur Gleisseite“ ergänzt:</u></p> <p><i>„Alle Neu anpflanzungen im Nachbarbereich von Bahn anlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahn betriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entspre-</i></p>	X	

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

		<p>chend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahn Nähe von vornherein auszuschließen.</p> <p><b>Einfriedung</b> Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahn anlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p><b>Oberleitung</b> Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhalgenden einschlägigen Bestimmungen.</p> <p><b>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer</b> Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.</p>	<p>gen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.“</p> <p>Der (einfache) Bebauungsplan Nr. 642 enthält im Wesentlichen lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich. Die genannten Vorgaben bei der Planung von Einfriedungen, zur Oberleitung, zu Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer und Immissionen sind unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Die entsprechenden Vorschriften, Richtlinien und Bestimmungen sind einzuhalten.</p>		
--	--	--	--	--	--

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

	<p><b>Immissionen</b>  Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.  In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p><b>Abstimmung bei Baumaßnahmen</b>  Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.  Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.  Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.“</p>			
--	---	--	--	--

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

021 Energieversorgung Offenbach	14.04.2016/19.04.2016	<p>„[...] prinzipiell bestehen von Seiten der Energieversorgung Offenbach als Eigentümer des Gas-, Strom- und Fernwärmennetzes keine Einwände gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans. Die Möglichkeit der Energieversorgung muss zu jedem Zeitpunkt vollumfänglich bestehen bleiben. Insbesondere müssen folgende Punkte weiterhin auch nach Wirksamkeit des Bebauungsplans gewährleistet bleiben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uneingeschränkte Zugänglichkeit aller Versorgungseinrichtungen, um Versorgungsanlagen zu inspizieren, zu warten und zu reparieren.</li> <li>- Möglichkeit der Verlegung von Versorgungsleitungen in öffentlichem Boden, dies beinhaltet insbesondere öffentliche Straßen, Gehwege und Grünanlagen (siehe z.B. auch §2 GebietsversorgungsV FW)</li> <li>- Möglichkeit die Versorgungsanlagen zur sicheren Versorgung der Kunden im öffentlichen Raum zu erweitern (z.B.: zusätzliche Versorgungsleitungen und -kabel, Dimensionserweiterungen, neue Standorte für Stationen und Verteilerschränke)</li> </ul> <p>Sollte es hierbei zu Interessenskonflikten mit dem geplanten Bebauungsplan geben, möchten wir Sie bitten, entsprechende Anpassungen vorzunehmen. [...]“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der (einfache) Bebauungsplan Nr. 642 setzt im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung der einzelnen Grundstücke sowie die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Bestand fest. Wesentliche Änderungen an Versorgungseinrichtungen bzw. -anlagen oder von Dimensionierungen öffentlicher Flächen zur Verlegung von Versorgungsleitungen ergeben sich hierdurch nicht.</p> <p>Neue Standorte von Versorgungsanlagen oder Erweiterungen bestehender Standorte sind grundsätzlich mit dem Amt für Planen und Bauen und dem Bauaufsichtsamt abzustimmen.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
027 Fraport AG	02.03.2016/14.03.2016	<p>„Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegerbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.</p> <p>Das Plangebiet liegt hingegen zu einem großen Teil im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Tag-Schutzzone 2, in der Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Kapitel II „Hinweise“ der Textlichen Festsetzungen wird wie folgt um den Punkt „Tag-Schutzzone II Flughafen Frankfurt Main“ ergänzt:</u></p> <p><u>„Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich überwiegend innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main, bekanntgemacht am 13.10.2011 auf Grundlage des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG), neugefasst durch Bekanntmachung am 31.10.2007. Gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) bestehen bei bestimmten baulichen Nutzungen Bauverbote mit besonderen Genehmigungsvorbehalten.</u></p> <p><u>Gemäß § 2 und § 3 der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (der Flugplatzschallschutzmaßnahmenverordnung – 2.</u></p>	X	

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

		<p>Das Plangebiet liegt schließlich größtenteils innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.“</p> <p><u>FlugLSV) sind für Aufenthaltsräume besondere Schallschutzanforderungen zu erfüllen.“</u></p> <p><u>Kapitel II „Hinweise“ der Textlichen Festsetzungen wird wie folgt um den Punkt „Siedlungsbeschränkungsbereich“ ergänzt:</u></p> <p>„Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb des im Regionalplan Südhesse / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereich.“</p> <p><u>Punkt 5 der Begründung wird unter „Fluglärmgesetz / Lärmschutzbereichsverordnung“ wie folgt ergänzt / geändert:</u></p> <p>„Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 A liegt zu einem großen Teil innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main, bekanntgemacht am 13.10.2011 auf der Grundlage des FluLärmG, neu gefasst durch Bekanntmachung am 31.10.2007. Gemäß § 5 FluLärmG dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen in einem Lärmschutzbereich nicht errichtet werden. Die Obere Baugenehmigungsbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Die Ausnahmeerteilung ist im Vorfeld beim Regierungspräsidium einzuholen. Gemäß § 6 FluLärmG dürfen Wohnungen in der Tag-Schutzzone 2 nur errichtet werden, sofern sie den nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen. Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets.“ Eine Ausweisung von neuer Bauflächen erfolgt durch den Bebauungsplan nicht.</p>	X	X
--	--	---	---	---

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

			Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
034 Hessen Archäologie	14.03.2016/18.03.2016	<p>„[...] gegen den o.g. Entwurf des Bebauungsplans werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.</p> <p>Der historische Ortskern von Offenbach ist mindestens seit dem Mittelalter dauerhaft besiedelt und erlebte durch den Schloßbau im 15. Jahrhundert eine entsprechende Vergrößerung. Damit birgt der ursprüngliche Ortskern in seinem Boden zahlreiche archäologische Denkmäler.</p> <p>Der Geltungsbereich des vorgelegten B-plans tangiert in Teilen den Bereich des historischen Ortskerns. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem § 19 HDSchG, so dass sämtliche geplante Erdeingriffe deshalb einer Genehmigung gemäß § 16 HDSchG bedürfen.</p> <p>Wir bitten daher, diesen Genehmigungsvorbehalt im Text des B-Planes rechtlich festzusetzen.</p> <p>Eine Kopie des Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Offenbach zur Kenntnis. [...]“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Kapitel II „Hinweise“ der Textlichen Festsetzungen wird wie folgt um den Punkt „BodenDenkmäler und Denkmalschutz“ ergänzt:</u></p> <p><i>„Der Geltungsbereich tangiert in Teilen den Bereich des historischen Ortskerns. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem § 19 HDSchG, so dass sämtliche geplante Erdeingriffe deshalb einer Genehmigung gemäß § 16 HDSchG bedürfen. (...)"</i></p> <p><u>Die Begründung wird um den Punkt „Denkmalschutz“ wie folgt ergänzt:</u></p> <p><i>„Der historische Ortskern von Offenbach ist mindestens seit dem Mittelalter dauerhaft besiedelt und erlebte durch den Schloßbau im 15. Jahrhundert eine entsprechende Vergrößerung. Damit birgt der ursprüngliche Ortskern in seinem Boden zahlreiche archäologische Denkmäler.</i></p> <p><i>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert in Teilen den Bereich des historischen Ortskerns. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem § 19 HDSchG, so dass sämtliche geplante Erdeingriffe deshalb einer Genehmigung gemäß § 16 HDSchG bedürfen. (...)"</i></p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>	X	X

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

040 Industrie- und Handelskammer	04.04.16/ 07.04.16	„[...] wir begrüßen die im vorliegenden Bebauungsplänenentwurf als Ziel genannte Sicherung und Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion in der Offenbacher Innenstadt sowie die Option zur Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage in den oberen Geschossen. Dies entspricht auch den im Masterplan Offenbach genannten Zielsetzungen. Die Umsetzung des „Vergnügungsstättenkonzepts“ im Bebauungsplan können wir nachvollziehen.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b>		
098 Polizeipräsidium	16.03.2016/ 22.03.2016	„[...] wir empfehlen die Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte im Rahmen der weiteren Planungen. [...]“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der (einfache) Bebauungsplan Nr. 642 enthält im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Weitere Festsetzungen, die Auswirkungen auf kriminalpräventive Aspekte haben könnten (bspw. Größe und Anordnung von Baukörpern, Tiefgaragen, Wege und Bepflanzungen, Bäume auf öffentlichen Flächen ausgenommen) sind bei dem einfachen Bebauungsplan nicht vorgesehen, da dieser lediglich die Zielsetzung hat, die Art der baulichen Nutzung im Innenstadtgebiet feinzusteuern. Im Rahmen der planungsrechtlichen Beratung (Baubewilligung) und bei Bauantragsverfahren wird bei Bedarf auf kriminalpräventive Aspekte hingewiesen. <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b>		
099 Regierungspräsidium Darmstadt	31.03.2016/ 05.04.2016	„[...] aus Sicht der <b>Regionalplanung</b> nehme ich wie folgt Stellung: Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vielfältig dargestellt: überwiegend als gemischte Baufläche, Bestand bzw. Vorranggebiet Siedlung, Bestand, im Norden teilweise als Grünfläche, eine kleine Fläche als Gemeinbedarfsfläche, beides Vorranggebiet Siedlung, Bestand. Zudem schneidet das Siedlungsbeschränkungsgebiet den Planbereich zumindest an. Die Grünfläche ist überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan Nr. 642 wurde im Einzelfall unter Beachtung u. a. regionalplanerischer Vorgaben sowie kommunaler Konzepte die Art der baulichen Nutzung feingesteuert. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 642 um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der im Wesentlichen lediglich die Steuerung der Art der baulichen Nutzung zum Ziel hat und kein Maß der baulichen Nut-		

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

	<p>Klimafunktionen. Eine überörtliche Fahrradroute durchschneidet das Gebiet. In Beikarte 2 zum RPS/RegFNP 2010 ist der Planbereich überwiegend als zentraler Versorgungsbereich bzw. Versorgungskern gekennzeichnet. Schließlich liegt der Planbereich zu einem großen Teil in der Tagschutzone 2 nach Fluglärm-schutzgesetz.</p> <p>Bei den geplanten Festsetzungen ist auf die diesbezüglichen Aussagen und Ziele des RPS/RegFNP 2010 im Einzelnen bereits weitgehend abgestellt worden. Eine konkrete planerische Steuerung, wie in den Unterlagen vorgesehen, wird grundsätzlich begrüßt und ist im weiteren Verfahren zu vertiefen.</p> <p>Generell darf ich an die Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (4 C 448/12.N) zu den Dichtewerten erinnern, dort insbesondere an die Aussage auf Seite 32, wonach die Zielanpassung bereits im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen ist (siehe auch Ziel Z3.4.1-9). Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Für das weitere Verfahren behalte ich mir eine erneute Prüfung und Stellungnahme vor.</p>	<p>zung festsetzt, kann die Zielsetzung zu den Dichtewerten nicht über den Bebauungsplan erfolgen.</p>		
	<p>Aus der Sicht des <b>Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> teile ich Ihnen mit, dass vom Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen. Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach am Main.</p> <p>Seitens der <b>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt</b> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Aus der Sicht der Dezernate 41.2 (Oberirdische Gewässer, Renaturierung), 41.3 (Kommunales Abwasser) und 42.1 (Abfallwirtschaft Ost) bestehen keine Bedenken.</p>	<p><u>Punkt 10 der Begründung „Grünflächen“ wird wie folgt ergänzt:</u></p> <p><i>„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein Natura-2000-Gebiet, Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.“</i></p>		X

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

	<p><b>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</b>          Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggf. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierefürwirkungen von Gebäuden im Grundwasser. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.</p>	<p><u>Die Begründung wird um den Punkt „Ver- und Entsorgung“ wie folgt ergänzt:</u>  <i>„Die Versorgung mit Wasser und Energie erfolgt über die bestehende Infrastruktur in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt ebenfalls über das bestehende Trinkwassernetz.</i>  <i>Die Bebaubarkeit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan ermöglicht somit keine zusätzlichen Flächen, die über die prägende Umgebungsbebauung hinausgehen.“</i></p>		X
	<p><b>Bodenschutz Ost</b>  <i>Verdachtsflächen</i>          In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, in der Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen einige Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Insbesondere existiert in diesem Bereich ein Grundwasserschadensfall mit der Altisnr. 413.000.000-001.030. Hierzu wird bei der Unteren Wasserbehörde ein Verfahren geführt. Des Weiteren existiert ein Grundwasserschadensfall mit der Altisnr. 413.000.000-001.031 mit dem Status Verdacht. Der Träger der Bauleitplanung hat die vorhandenen Verdachtsflächen zu berücksichtigen und den nachfolgenden Erlass zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).</p>	<p><u>Punkt 12 der Begründung „Altlasten“ wird wie folgt ergänzt:</u>  <i>„In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, in der Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen einige Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Insbesondere betrifft dies folgende Bereiche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Grundwasserschadensfall mit der Altisnr. 413.000.000-001.030</i></li> <li>- <i>Grundwasserschadensfall mit der Altisnr. 413.000.000-001.031 mit dem Status Verdacht.“</i></li> </ul>		X
	<p><b>Vorsorgender Bodenschutz</b></p>	<p>Gemäß der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung“</p>		

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

	<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. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLUG weitere Informationen zu erhalten,- wird verwiesen.</p>	<p>fung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 wird der „Grad des Flächenverbrauchs und der Versiegelung (...) in der verbindlichen Bauleitplanung über die Art und das Maß der Nutzung, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und ggf. durch die Festsetzung eines Höchstmaßes für das Baugrundstück bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB).“</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 642 trifft als einfacher Bebauungsplan weder Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, noch zur überbaubaren Grundstücksfläche oder zum Höchstmaß. Dies richtet sich bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 A nach § 34 BauGB.</p> <p>Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen im Wesentlichen der Gebietseinschätzung nach § 34 BauGB i. V. m der Baunutzungsverordnung. Hier werden lediglich einzelne Nutzungsarten feingesteuert.</p> <p>Zudem sieht der Bebauungsplan die Sicherung der in seinem Geltungsbereich vorhandenen (öffentlichen) Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, wie dem Büsing-Park, sowie der zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Flächen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 25a und 25b BauGB vor. Zudem enthält er Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken und Gebäuden.</p> <p>Die Planung hat demnach keine negativen bodenschutzrelevanten Auswirkungen.</p>	
	<p><b>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)</b></p> <p>Gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 642, in dem die planungsrechtliche Steuerung der Nutzungsarten im gesamten Innenstadtbereich vorgenommen wird, bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass für das Kerngebiet die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 c) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503) von tags (06.00 - 22.00) Uhr von 60 dB(A) und nachts (22.00 - 06.00) Uhr von 45 dB(A) gelten.</p>	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnt, sind insbesondere die Einhaltung der Werte der TA Lärm (in der jeweils gültigen Fassung) auf Ebene der Baugenehmigung für die jeweiligen Baugebiete nachzuweisen und werden bei Bedarf in die Baugenehmigung übernommen.</p>	

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

	<p><u>Allgemein</u>  Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.</p> <p><u>Bergaufsicht</u>  Mit Schreiben vom 17. Februar 2015 hat die Bergaufsicht zum o.g. Vorhaben Stellung genommen.  Da sich auch durch die geringfügige Veränderung des räumlichen Geltungsbereichs seitdem keine neuen Erkenntnisse oder Sachverhalte bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, gilt diese Stellungnahme weiterhin.</p>	<p>Das RP Darmstadt erhält nach Verfahrensabschluss eine Ausfertigung.</p> <p>Auszug aus der Stellungnahme der Bergaufsicht vom 17.02.2015:  „Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLUG; 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 Karten- schränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zu den 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. Den Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen [...].“  Somit bestehen aus Sicht der Bergaufsicht keine Bedenken gegen die Planung.</p>		
--	--	---	--	--

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

		<p>Ich beteilige den <b>Kampfmittelräumdienst</b> im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie bereits ausführliche Aussagen aufgenommen. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt.</p> <p>Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen.</p> <p>Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 118, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.“</p>	<p>Entsprechende Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Eine zusätzliche Beteiligung erfolgte daher nicht.</p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
100 Regionalverband	23.03.2016/29.03.2016	<p>[...] die Stadt Offenbach plant mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Gebiet des innerstädtischen Zentrums zwischen Berliner Straße im Norden, dem Marktplatz im Osten, der Geleitstraße im Süden, der Kaiserstraße im Westen sowie der Randbereiche der Innenstadt die Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Umsetzung der Ziele des Vergnügungsstättenkonzepts zu steuern.</p> <p>Zu der vorgelegten Planung werden hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan als Kerngebiet, Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet und Flächen für Gemeinbedarf entsprechen größtenteils dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010).</p> <p>In folgenden Teilbereichen weicht der Bebauungsplan jedoch darstellungsrelevant (&gt; 0,5 ha) vom RPS/RegFNP 2010 ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Östlich des Wilhelmsplatz ca. 0,53 ha Allgem. Wohngebiet auf gemischter Baufläche</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Punkt 5 der Begründung „Planungsrechtliche Situation“ wird unter „Regionaler Flächennutzungsplan“ wie folgt ergänzt:</u>  <i>„In folgenden Teilbereichen weicht der Bebauungsplan darstellungsrelevanter, jedoch den RegFNP nicht in seinen Grundzügen beeinträchtigender Weise ab:</i></p>		X
			<p><u>Punkt 7 der Begründung „Städtebauliches Konzept“ wird unter „Regionaler Flächennutzungsplan“ wie folgt ergänzt:</u>  <i>„Ostseite Wilhelmsplatz und Südseite Bleichstraße:</i></p>		X

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

			<p>Die Ost- und Südseite des Wilhelmsplatzes ist analog zur Westseite durch Gastronomie im Erdgeschoss und vorrangig Wohnen in den Obergeschossen einheitlich geprägt. Im rückwärtigen Bereich des Blocks zwischen Bieberer Straße, Friedrichstraße, Bleichstraße und Wilhelmsplatz finden sich im Bestand auch Einzelhandelsnutzungen. Die östliche und südliche Seite des Wilhelmsplatzes wird im Bebauungsplan daher als Mischgebiet festgesetzt. Erst weiter östlich (entlang der Bleichstraße in Richtung Friedrichstraße) bzw. südlich (in Richtung Wilhelm- und Bismarckstraße) sieht der Bebauungsplan analog zu der Darstellung einer Wohnbaufläche im RegFNP ein Allgemeines Wohngebiet vor.“</p>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaiserstr./ Hospitalstr./ Mittelseestr./ Bismarckstr. ca. 0,5 ha Allgem. Wohngebiet und Mischgebiet auf Fläche für den Gemeinbedarf</li> </ul>	<p>Der Blockinnenbereich Kaiserstraße / Hospitalstraße / Mittelseestraße / Bismarckstraße wurde im Bebauungsplan weiter konkretisiert. Die bestehende Kita in der Bismarckstraße 137A wurde als Gemeinbedarf festgesetzt. Der angrenzende, öffentliche Spielplatz wurde als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) im Bebauungsplan gesichert. Gegenüber der Darstellung der Größe der Gemeinbedarfsfläche im RegFNP ergibt sich eine sehr geringe Abweichung von deutlich unter 0,5 ha als Mischgebiet im Bereich der Grundstücke an der Kaiserstraße.</p>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nördlich der Hospitalstr. ca. 0,7 ha Allgem. Wohngebiet auf gemischter Baufläche</li> </ul>	<p>Der Block zwischen Hospitalstraße, Kaiserstraße, Geleitsstraße und Mittelseestraße ist im westlichen Bereich im Bestand gemäß §34 BauGB als faktisches Mischgebiet einzuschätzen, der östliche Teil des Blocks ist deutlich von Wohnnutzung geprägt und somit als faktisches Allgemeines Wohngebiet gemäß §34 BauGB zu beurteilen. Dies „Teilung“ sieht sowohl der RegFNP als auch der Bebauungsplan Nr. 642A vor. Im Bebauungsplan wird lediglich eine detaillierte Abgrenzung vorgenommen, die sich – im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 642 – eher an der Abgrenzung des RegFNP orientiert. Im Gegensatz zum RegFNP setzt der Bebauungsplan auf den Grundstücken unmittelbar entlang der Geleitsstraße auch im östlichen Teil Mischgebiet fest. Dies</p>		

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

			<p>ergibt sich zum Einen aus den dort vorhandenen Nutzungen mit Gastronomie und Einzelhandel im Erdgeschoss und vorwiegend Wohnnutzung in den Obergeschossen als auch aufgrund der Lage der Geleitsstraße unmittelbar an der innerstädtischen Fußgängerzone mit ihrem Kerngebiet. Umgekehrt setzt der Bebauungsplan Nr. 642A entlang der nördlichen Hospitalstraße in Gänze Allgemeines Wohngebiet fest, wohingegen der RegFNP den gesamten Block in Mischbaufläche (westlicher Teil) und Wohnbaufläche (östlicher Teil) gliedert.</p> <p>Das städtische Flurstück 455/13, das fast den gesamten Blockinnenbereich einnimmt und im Bestand als Parkplatz genutzt wird, wird im Bebauungsplan Nr. 642A im westlichen Bereich (analog zum RegFNP) nunmehr als Mischgebiet festgesetzt. Im östlichen Bereich des Flurstücks wird, analog zu den städtischen Planungen dort eine Grünfläche zu schaffen, eine öffentliche Grünfläche in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Die Abweichungen zwischen RegFNP und Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan Nr. 642A sind nunmehr unter 0,5 ha und dienen lediglich der Konkretisierung der Grenze zwischen Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet.</p>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Büsingpalais ca. 0,66 ha Kerngebiet auf Fläche für den Gemeinbedarf</li> </ul>	<p><u>Punkt 7 der Begründung „Städtebauliches Konzept“ wird unter „Regionaler Flächennutzungsplan“ wie folgt ergänzt:</u></p> <p><i>„Herrnstraße 80-84 (Büsingpalais): Das auf der Westseite des nördlichen Abschnitts der Herrnstraße gelegene Büsingpalais in der Herrnstraße 80-84, wird im RegFNP als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und im Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt. Es wird heute als Veranstaltungszentrum, angegliedert an das benachbarte Sheraton Hotel, genutzt, weshalb dort die gleiche Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Für die noch dort befindliche Stadtbücherei wurde seitens der Stadt die Liegenschaft des ehemaligen Kaufhos in der Frankfurter Straße 12-18 erworben, um dort die Bücherei mit neuem, zukunftsfähigem Konzept als „Station Mitte“ anzusiedeln und die</i></p>		X

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

			<p><i>Fußgängerzone zu beleben. Das Büsingpalais dient somit nicht nur dem Gemeinbedarf. Die Weiterführung des Kerngebiets im nördlichen Bereich der Hernstraße ist auch stadtstrukturell wichtig, um die dort vorhandenen zentrumsrelevanten Nutzungen an das südliche Innenstadtzentrum anzubinden. Im Kerngebiet sind Anlagen für kulturelle Zwecke, wie das Klingspormuseum und die Stadtbücherei, gemäß § 7 Abs.2 Nr.4 BauNVO allgemein zulässig.“</i></p>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Speyerstr./Linsenberg ca. 1,4 ha Mischgebiet auf Wohnbaufläche und Grünfläche</li> </ul>	<p>Das im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 642 festgesetzte Mischgebiet im Bereich der Speyerstraße und des Linsenbergs wurde aus dem Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 642 A herausgenommen, da die Entwicklung zweier, großer brachliegende Grundstücke aktuell nicht absehbar ist und die Umsetzung einer Wohnnutzung dort grundsätzlich ermöglicht werden soll.</p>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Glockengasse/Schulstr. ca. 0,67 ha Allgem. Wohngebiet auf gemischter Baufläche</li> </ul>	<p><u>Punkt 7 der Begründung „Städtebauliches Konzept“ wird unter „Regionaler Flächennutzungsplan“ wie folgt ergänzt:</u>  <i>„Glockengasse / Schulstraße: Der Bereich Glockengasse / Schulstraße ist im Bestand nahezu ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt und daher nach § 34 BauGB als faktisches Allgemeines Wohngebiet einzuschätzen. Dies enge Abfolge von Kerngebieten, Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten in unmittelbarer Nähe zueinander ist nicht ungewöhnlich für die Offenbacher Innenstadt und findet sich auch bspw. im Bereich Geleitsstraße und Mittelseestraße. Um die dort bereits vorhandene Wohnnutzung zu schützen, wird im Bebauungsplan abweichend vom RegFNP daher ein Allgemeines Wohngebiet sowie für die Rudolf-Koch-Schule in der Schloßstraße 50 als Fläche für Gemeinbedarf (Schule) festgesetzt.“</i></p>		X
		<p>In der Gesamtbetrachtung widersprechen die abweichenden Bebauungsplan-Festsetzungen nicht den darstellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für dieses Gebiet. Eine Anpassung</p>	<p>Eine Anpassung der Darstellung im RegFNP an die aktuellen Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Rahmen einer Fortschreibung des RegFNP erfolgen.</p>		

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

---

		der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 an die aktuellen Festsetzung im Bebauungsplan kann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Fortschreibung des RPS/RegFNP 2010 erfolgen.“	<b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b>		
--	--	---	---	--	--

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 001 Ampriion GmbH
- 002 Amt für Bodenmanagement
- 011 Deutsche Flugsicherung
- 018 Avacon AG
- 029 Gas-Union GmbH (i. A. der NRM)
- 031 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
- 032 Hessen Mobil
- 033 Hessen-Forst
- 038 Hochtaunuskreis – der Kreisausschuss
- 049 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
- 051 Landessportbund Hessen e.V.
- 094 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
- 101 Rhein-Main-Verkehrsverbund
- 106 TenneT TSO GmbH
- 109 Wasser- und Schifffahrtsamt
- 110 Zweckwasserverband Wasserversorgung

Ohne Rücklauf:

- 003 Arbeitsamt Offenbach
- 004 Ausländerbeirat
- 005 Bischofliches Ordinariat Mainz
- 006 Botanische Vereinigung
- 007 Bund für Umwelt und Naturschutz
- 009 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 012 Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
- 013 Deutsche Post
- 014 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 015 Deutscher Wetterdienst
- 016 Deutsches Rotes Kreuz
- 017 Die Heilsarmee
- 019 Eigenbetrieb Stadt Offenbach a.M.
- 020 Eisenbahn Bundesamt
- 022 Ev. Kirche in Hessen und Nassau

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

---

- 023 Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde
- 024 Evangelisch-Methodistische Kirche
- 025 Evangelischer Kirchengemeindeverband
- 026 Finanzamt Offenbach-Stadt
- 028 Freireligiöse Gemeinde
- 030 Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten
- 035 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- 036 Hessischer Rundfunk
- 037 Hessisches Landeskriminalamt
- 039 IHK Frankfurt
- 041 Jüdische Gemeinde Offenbach
- 042 Karree Offenbach
- 043 Katholische Kirchen
- 044 Katholisches Bistum der Altkatholiken in Deutschland
- 045 Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage
- 046 Kreisausschuss des Kreises Offenbach
- 047 Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach
- 048 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- 050 Landesjagdverband Hessen E.V.
- 091 NABU Naturschutzbund Deutschland
- 092 Nahverkehr in Offenbach GmbH
- 093 Neuapostolische Kirche Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
- 095 Oberbürgermeister der Stadt Offenbach
- 096 Oberfinanzdirektion Frankfurt
- 097 Offenbacher Verkehrsbetriebe
- 102 Schutzbund Deutscher Wald LV Hessen E.V.
- 103 Staatliche Technische Überwachung Hessen
- 104 Staatliches Schulamt für die Stadt Offenbach am Main
- 105 Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
- 107 Verband Hessischer Fischer e.V.
- 108 Vodafone D2 GmbH

## NACHBARGEMEINDEN

Nachbargemeinden	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
-	-	-	-			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 052 Stadt Dreieich
- 053 Stadt Heusenstamm
- 056 Stadt Neu-Isenburg
- 057 Stadt Obertshausen
- 058 Stadt Frankfurt

Ohne Rücklauf:

- 054 Maintal
- 055 Mühlheim

## STÄDTISCHE ÄMTER

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
068 Vermessungsamt	01.04.2016/ 04.04.2016	<p>„[...] im Rahmen der Unterrichtung der Behörden zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 642 „Innenstadt“ in der Fassung vom 15.01.2016 wird folgende Äußerung abgegeben:</p> <p><b>Bodenordnung</b> Gemäß § 45 BauGB können im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zur Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke neugeordnet werden. Ebenfalls besteht gemäß § 61 BauGB die Möglichkeit, Rechte aufzuheben, zu ändern oder neu zu begründen. Mit der Aufstellung soll die Steuerung der Art der baulichen Nutzung im Innenstadtgebiet, die Erhaltung und Stärkung der Nutzungsprägungen in den einzelnen Innenstadtgebieten, die Umsetzung von Zielen des Vergnügungsstättenkonzepts erreicht werden, daher besteht kein Bodenordnungsbedarf.</p> <p><b>Vermessung</b> Aus Sicht der Vermessung gibt es keinen Handlungsbedarf.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
		<p><b>Bauleitplanung</b> [...]</p> <p><b>Planzeichnung</b> Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs stimmt nicht mit der Beschreibung in der Begründung überein.</p>	Die Beschreibung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 642 A entsprechend an die Darstellung in der Planzeichnung angepasst bzw. aufgrund diverser Änderungen des Geltungsbereichs in Gänze neu beschrieben (siehe Kapitel 4 der Begründung „Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets“). Die Änderung wird in die Planzeichnung überführt.	X		X
		<p><b>Planzeichenerklärung</b> Unter „C) Bestandsangaben im Geltungsbereich“ sollten die Flurgrenzen und die Bezeichnung der Flur aufgenommen werden.</p>	Die Planzeichnung wird wie folgt geändert: Unter Punkt c) der Legende „Bestandsangaben im Geltungsbereich“ werden die Flurgrenze und die Bezeichnung der Flur aufgenommen.	X		

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

		<p>Hinweise Aktualität Planunterlage</p> <p>- In der PlanZV wird hinsichtlich der verwendeten Planunterlage, hier die Stadt karte, auf deren Aktualität einschließlich der baulichen Anlagen hingewiesen. Das heißt für die Umsetzung, dass für die baulichen Anlagen ein Ortsvergleich durchzuführen ist, da möglicherweise nicht alles aktuell in der Stadtgrundkarte verzeichnet ist. Aufgrund der Größe des Gebietes kann es zu einem größeren Aufwand kommen.</p> <p>- Die zu erhaltenden Bäume sind der Stadt karte entnommen, die Übereinstimmung des Datenbestands mit der Realität kann nur über Ortsvergleich sichergestellt werden. Die Stadt karte enthält grundsätzlich nur Bäume im öffentlichen Raum, so dass nicht alle Bäume dargestellt werden. Im Rahmen eines Ortsvergleichs können auch weitere Bäume erfasst werden, es ist nur infolge der Größe des Plangebiets mit größerem Aufwand zu rechnen.</p>	<p>- Für die Planzeichnung wurde eine aktuelle Katastergrundlage verwendet. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung steuert. Geringfügige Abweichungen bei einzelnen baulichen Anlagen haben keinen Einfluss auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Grenzen der einzelnen Plangebietsteile verlaufen vor allem im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen oder von Grundstücksgrenzen.</p> <p>- In der Planzeichnung wurden die zu erhaltenden Bäume auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Die einzelnen Standorte wurden mit der Datenbank der ESO zur Baumpflege abgeglichen.</p>		
		<p>Begründung</p> <p>Die Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs stimmt nicht mit der Planzeichnung überein.“</p>	<i>Siehe oben</i>		
069 Bauaufsichtsamt	18.04.2016/18.04.2016	<p>„[...] Die Aufstellung des B-Plans "Innenstadt" wird natürlich sehr begrüßt, wir können uns zudem den geplanten Festsetzungen und Gebietszuweisungen weitgehend anschließen.</p> <p>Folgende Punkte sollten nach Auffassung der Bauaufsicht noch geändert oder geklärt werden:</p> <p>- Aus unserer Sicht sind die Teillächen südlich der Bismarckstraße zwischen Busbahnhof bzw. dem noch gewidmeten Bahngrundstück im Westen (vgl. Stellungnahme Nr. 010) und der Wilhelmstraße im Osten (bereits in der Planzeichnung dargestellt) als auch der Bereich um das Ledermuseum entlang der Südseite (plus eventuell Nordseite) der Frankfurter Straße (bis zur Ludwigstraße) in den B-Plan mit aufzunehmen, um Vergnügungsstätten in diesen Gebieten, die teilweise durch einen nicht unerheblichen Anteil an Gewerbe geprägt sind, ebenfalls feinsteuern zu können.</p> <p>Das Gebiet südlich der Frankfurter Straße wäre hierbei unserer Ansicht nach als M1 einzustufen, das Gebiet</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Die Planzeichnung wird wie folgt geändert sowie die Begründung in den jeweiligen Kapiteln bei Bedarf angepasst:</u></p> <p>Die Teillächen südlich der Bismarckstraße zwischen Busbahnhof bzw. dem noch gewidmeten Bahngrundstück im Westen (vgl. Stellungnahme Nr. 010) und der Wilhelmstraße im Osten werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um hier Vergnügungsstätten feinsteuern zu können. Als Art der baulichen Nutzung wird hier – analog zu den bereits im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zwischen Bismarckstraße und Bahngrundstück – ebenfalls Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht sowohl der bisherigen planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um die Flächen südlich und nördlich der Frankfurter Straße im</p>	X	X

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

	<p>südlich der Bismarckstraße eher als WA (eventuell mit Tendenz Richtung MI).</p>	<p>Bereich des Ledermuseums bis zur Ludwigstraße im Westen erweitert, um Vergnügungsstätten ebenfalls feinsteuern zu können. Aufgrund der dort vorhandenen Nutzungen, wie u. a. dem Ledermuseum und dem Sitz der Industrie- und Handelskammer Offenbach, sowie Wohnnutzung vor allem im östlichen Bereich wird das Gebiet als Mischgebiet festgesetzt.</p>		
	<p>- Wir empfehlen dringend, den Bereich um die Kleine Bleiche herum, zwischen Groß-Hasenbach-Str. und Martin-Luther-Park, zwischen Bleichstr. und Bismarckstr. komplett als WA mit in den B-Plan aufzunehmen. Gerade im nördlichen Bereich dieses Viertels gibt es Tendenzen zu Gastronomien mit fragwürdiger Nutzung. Zudem könnte dann auch der Martin-Luther-Park als Grünfläche im B-Plan festgeschrieben werden.</p>	<p>Der genannte Bereich ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 514 als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. im Bereich des Martin-Luther-Parks als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird daher durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 642 A nicht überplant.</p>		
	<p>- Unserer Auffassung nach müsste der dreieckige Block zwischen Rathenaustr., Geleitsstr., und Luisenstr. / Schillerplatz eher als WA eingestuft werden (die Kfz-Werkstatt in der Rathenaustr. 36A wird demnächst auch noch einem Wohnhaus weichen).</p>	<p>Aufgrund der vorhandenen Nutzungen im genannten Block selbst als auch aufgrund der angrenzenden Bereiche (u. a. Gericht, starke Mischnutzung an der Kaiserstraße sowie angrenzender Bereiche) wird der Block zwischen Rathenaustraße, Geleitsstraße und Luisenstraße / Schillerplatz in Verbindung mit den jeweils angrenzenden Blöcken im Bebauungsplan weiterhin als Mischgebiet festgesetzt.</p>		
	<p>- In den Kerngebieten gibt es relativ viele Bereiche, in denen Bordelle zulässig sind, diese sind ja nur in den Gebietsteilen 11 und 11a ausgenommen. Die Abgrenzung zwischen den Gebietsteilen 11 / 11a und 12 / 14 können wir nicht ganz nachvollziehen, da in all diesen Plangebietsteilen Wohnungen zulässig sind, aber nur bei 11 / 11a Bordelle verboten werden sollen. Eine Abgrenzung ist wiederum nur gegenüber den Vergnügungsstätten gefordert, das heißt, dass in den Plangebietsteilen 12 und 14 auch Wohnungen direkt neben Bordellen über denselben Flur erschlossen existieren könnten. Auch das Ordnungsamt versucht nach unseren Kenntnissen, gegen entsprechende Betriebe vorzugehen,</p>	<p>Im Bebauungsplan Nr. 642 A werden Vergnügungsstätten der Unterart „Erotik“ als auch Bordelle (als Gewerbebetriebe) unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts inkl. dessen städtebauliche Anpassung an aktuelle Entwicklungen feinsteuert. Die nebenstehenden Hinweise finden dabei in Abwägung des städtebaulichen Gesamtkonzepts und der Differenzierung der einzelnen Baugebiete Berücksichtigung.</p>		

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

	<p>insbesondere gegen Massagesalons, in denen erotische Dienstleistungen angeboten werden sollen (z.B. Große Marktstr. 5), auch von daher halten wir es für empfehlenswert, die möglichen Bereiche in der Innenstadt für Bordelle / bordellähnliche Betriebe zu reduzieren.</p> <p>Setzt man jetzt fest, dass nur in den Plangebietsteilen 11 und 11a Bordelle nicht zulässig ist, macht es das im Umkehrschluss sehr schwer, entsprechende Anträge in anderen Plangebietsteilen negativ zu bescheiden („wenn es dort explizit verboten ist, muss es hier doch zulässig sein“).</p> <p>Zur klareren Abgrenzung empfehlen wir daher, Bordelle in allen Kerngebietsbereichen, in denen Wohnungen zulässig sind, zu untersagen; hier also auch die Plangebietsteile 12 und 14 unter Punkt 1.12 hinzunehmen.</p> <p>Zuguterletzt sollte beachtet werden, dass z.B. in Gebäuden wie der Berliner Str. 43 - 47, Berliner Str. 77 und 79 sowie Berliner Str. 50 - 52 Bordelle möglich wären, obwohl diese Liegenschaften teilweise sehr nah an Schulen und KiTas liegen (bzw. im Falle der Berliner Str. 43 - 47 die KiTa sogar im gleichen Gebäude ist).</p>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In den textlichen Festsetzungen müsste bei den Punkten 1.14 und 1.15 noch klarer aufgeführt sein, was mit "baulich voneinander getrennt" gemeint ist. Es ist nicht ersichtlich, ob z.B. nur schon das Unterbringen in verschiedenen Geschossen bei Erschließung über den selben Treppenraum schon als bauliche Trennung ausreichend ist, oder ob z.B. Wohnungen über eine komplett andere Erschließung verfügen müssen, als eine Vergnügungsstätte im selben Gebäude.</li> </ul>	<p><u>Punkt 18 der Begründung „Planungsrechtliche Festsetzungen“ wird um das Kapitel „Begriffsdefinitionen“ inkl. einer Definition für „bauliche Trennung“ ergänzt:</u></p> <p><i>„Eine bauliche Trennung im Sinne des vorliegenden Bebauungsplans ist dann gegeben, wenn nicht nur die Nutzungseinheiten voneinander vollständig baulich getrennt sind, sondern auch die Erschließung zweier Einheiten (z. B. Wohnen – Vergnügungsstätte) getrennt voneinander erfolgt, beispielsweise durch getrennte Treppenhäuser bzw. Hauseingänge.“</i></p>		X
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im kleinen Bereich um die Frankfurter Straße westlich der Luisenstraße sind die Grundstücke durch den B-Plan "aufgetrennt", die B-Plan-Grenze verläuft hier durch Grundstücke und teilweise auch durch Gebäude hindurch.</li> </ul>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde aus verschiedenen Gründen in westlicher Richtung erweitert und verläuft nunmehr entlang von Grundstücksgrenzen.</p> <p><u>Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</u></p>		X

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

		<p>Wir befürchten, dass eine Halbierung von Liegenschaften in Bebauungsplan- und Nicht-Bebauungsplan-gebiete bei z.B. Nutzungsänderungen, Um- und Anbauten, sowie in noch größerem Maße zukünftige Neubebauungen (nach Abriss der vorhandenen Bebauung) Einstufungen erschwert.</p> <p>Hier könnte die Situation entstehen, dass z.B. im östlichen Teil eines Gebäudes Spielhallen nach B-Plan gar nicht zulässig sind, im westlichen Teil nach §34 aber schon (momentan bei der Frankfurter Str. 77 möglich). Eine B-Plan-Begrenzung entlang der Grundstücksgrenzen wäre daher generell wünschenswerter, auch wenn es gerade im südlichen Bereich der Frankfurter Straße, der ja zum B-Plan hinzugenommen werden sollte, mehrere sehr langgestreckte Grundstücke gibt.</p>		
		<p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermutlich ein reiner Darstellungsfehler: Die Abgrenzungslinie, die auf der Grenze zwischen der Geleitsstr. 3 und 5 beginnt und von dort nach Norden läuft endet mitten im Block, es ist somit nicht dargestellt, wo die Grenze zwischen Plangebietsteil 8a und 11a weiterlaufen soll.</li> </ul>	<p>Der Bereich, in dem sich die Liegenschaften der Geleitsstraße 3 und 5 befinden, wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 A herausgenommen. Der Hinweis wird im Zuge der Fortführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 642 B berücksichtigt.</p>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Gebäude Linsenberg 10 (Parkcafé) hat keine Plangebietzuweisung (eventuell aufgrund der Sonderstellung des Gebäudes so gewollt?)</li> </ul>	<p>Das Gebäude Linsenberg 10 liegt, wie festgesetzt, im Bereich der öffentlichen Grünfläche (des Büsing-Parks) und wird daher keinem Plangebiet zugeordnet. Bisherige planungsrechtliche Beurteilungen gingen ebenfalls von einer Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB aus.</p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>	
074 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz	04.04.2016/05.04.2016	<p>„Zu dem oben näher bezeichneten Vorgang nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Aus Sicht grün-/naturschutzfachlicher Sicht verfolgen wir das Ziel, die Grünanteile im hochverdichteten In-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Planzeichnung wurden die zu erhaltenden Bäume auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt.</p>	

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

		<p>nenstadtbereich auch angesichts der positiven Wirtschafts- und Bauentwicklung zu erhalten und wenn möglich zu erhöhen. Dazu stellen Bebauungspläne ein wichtiges Instrument dar. Bezüglich des o. a. Vorentwurfs haben wir folgende Anmerkungen:</p> <p><u>Einzelbäume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wir begrüßen ausdrücklich, dass der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich des B-Plans größtenteils zur Erhaltung festgesetzt wird. Warum dies für den Baumbestand in der Wilhelmstraße, Bleichstraße und Friedrichstraße nicht vollständig weiter geführt wurde, ergibt sich aus der Begründung nicht. Zur Erreichung des o. a. Ziels ist es unseres Erachtens notwendig, den Baumbestand vor der Wilhelmstr. 3 — 27, der Bleichstr. 38 — 48 sowie der Friedrichstr. 31 — 45 ebenfalls darzustellen und zur Erhaltung festzusetzen.</li> </ul>	<p><u>Die Planzeichnung wird wie folgt geändert:</u> Der Baumbestand im Bereich der Wilhelmstraße 3-27, der Bleichstraße 38-48 sowie der Friedrichstraße 31-45 wird in die Planzeichnung übernommen und zum Erhalt festgesetzt.</p>	X	
		<p>- Der zur Erhaltung festgesetzte Baumbestand in der Mittelseestraße soll auf Höhe der Hausnummern 1 — 47 sowie in der Luisenstraße um weitere Bäume ergänzt werden.</p>	<p>Die bestehenden Bäume in der Mittelseestraße 1-47 sind in der Planzeichnung bereits zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Aufgrund der Komplexität von Baumstandorten in der Innenstadt (Leitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche, hohe Nutzungsansprüche des öffentlichen Raums, Zufahrten inkl. Andienungsbereiche) wurden lediglich bestehende Bäume zum Erhalt und keine anzupflanzenden Bäume festgesetzt. Unbeachtlich der Festsetzung können weitere Baumstandorte oder Pflanzbereiche auf öffentlichen (Verkehrs-)Flächen umgesetzt werden.</p>		
		<p>- Die Festsetzung des Baumstandorts Berliner Str. / Marktplatz sollte angesichts der Tatsache, dass dieser sich unmittelbar über einem- sehr wichtigen Leitungs-Kreuzungspunkt (EVO/ESO/Verkehrswesen/Externe) befindet, nochmals überdacht werden. Im Ortstermin unmittelbar vor der Fällung des zuvor dort stehenden Straßenbaums (<i>Ulmus laevis</i>) am 22.02.2016 (Anlass war eine defekte EVO-Fernwärmeleitung) wurde Seitens Amt 60 bereits in Erwägung gezogen, den Standort im Rahmen der Ersatzpflanzung günstiger zu legen.</p>	<p><u>Die Planzeichnung wird wie folgt geändert:</u> Der genannte und im Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 642 zum Erhalt festgesetzte Baum an der Ecke Berliner Straße / Marktplatz wurde zwischenzeitlich aufgrund der bestehenden Leitungen gefällt. Der Baumstandort wird somit nachrichtlich aus der Planzeichnung entfernt.</p>	X	

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

		<p>- Im Rahmen des Scopings wurde bereits die Thematik „Parkplatz Hospitalstraße“ erläutert. Dazu sind uns drei mögliche Planungsvarianten vorgelegt worden, die sich alle im Rahmen der im B-Plan-Vorentwurf festgesetzten Nutzung (allgemeines Wohngebiet) realisieren ließen. Alle drei Varianten erhalten einen bestimmten Baumbestand (es handelt sich um die ESO-Baumkaternummern: 00321019, 0032-1020, 0032-1021, 0032-1022, 0032-1032, 0032-1036-1). Auch, wenn es sich um Vorentwürfe handelt, ist davon auszugehen, dass bei der (Wieder-)Aufnahme konkreter städtebaulicher Planungen in diesem Bereich eine Grünfläche zu einem bestimmten Anteil vorgesehen wird und nur ein Teil der Block-Innenfläche an Private veräußert wird. Sollte hingegen die gesamte Fläche veräußert werden, muss hinsichtlich der angedachten Quartiersgarage ohnehin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Aus unserer Sicht steht also der Festsetzung von Einzelbäumen im Bereich „Parkplatz Hospitalstraße“ nichts entgegen, da diese auch in einen städtebaulichen Vertrag übernommen werden können. Ihre Argumentation aus der Begründung (Scoping, S. 34) ist daher für uns nicht ganz nachvollziehbar. Im Rahmen einer (Wieder-)Aufnahme konkreter städtebaulicher Planungen in diesem Bereich soll Amt 33 unbedingt frühzeitig beteiligt werden.</p> <p>- Hinsichtlich des Liliparks folgen wir Ihrer Argumentation, dass in diesem Bereich ein erhöhter Steuerungsbedarf notwendig wird. Für uns ist jedoch nicht ersichtlich, wieso die Sicherung der Grünfläche und Ihrer prägnantesten Einzelbäume (als ökologisch-räumliche Einheit mit dem Büsingpark) im B-Plan, zusätzlich zu den Fluchtilienplänen, weiter gehenden Steuerungsmaßnahmen entgegenstehen soll.</p>	<p><u>Die Planzeichnung wird wie folgt geändert:</u> Im Bebauungsplan Nr. 642 A wird die östliche Fläche des „Parkplatzes Hospitalstraße“ nunmehr als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die in diesem Bereich vorhandenen Bäume werden als Bäume zum Erhalt in die Planzeichnung übernommen. Der westliche Bereich des Grundstücks wird als Mischgebiet festgesetzt, da hier bei Realisierung einer gegenüberliegenden öffentlichen Grünfläche ggf. ein Parkdeck zur Kompensation entfallener Stellplätze errichtet werden soll. Daher wurde in diesem Bereich auf die Festsetzung von Bestandsbäumen verzichtet. Ungeachtet dessen erfolgt bei einem möglichen Entfall von Bäumen eine entsprechende Kompensation.</p>	X	
		<p><u>Begründung:</u> Aufgrund der aktuellen Bauentwicklung im Innenstadtbereich (Nachverdichtung) gehen immer mehr private Innenhof- und Grünflächen mit „Trittsteinfunktion“ unwiderruflich verloren. Zwar werden größere Bäume von den Bauherren ersetzt, es fallen</p>	<p>Aufgrund des nebenstehenden Hinweises ergibt sich kein Änderungsbedarf am Bebauungsplan. Im Bebauungsplan Nr. 642 A wurden aus verschiedenen Gründen Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen ergänzt. Dies</p>	X	

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

	<p>jedoch etliche Grünbestände, die aufgrund ihrer Ausmaße nicht unter das Schutzmaß der Grünschutzsatzung fallen, ersatzlos weg. Angesichts der „Trittsteinfunktion“ für Vögel etc. sowie der lokalklimatischen Bedingungen (aus der Klimafunktionskarte 2011 ergibt sich für fast den gesamten Gelungsbereich ein hohes Überwärmungspotential) kommt den straßenbegleitenden Stadtbäumen in der verdichteten Innenstadt eine noch höhere Bedeutung als ohnehin schon zu. Dies ist aus unserer Sicht im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nicht optional, sondern als „Widerlager zum positiven Bautrend“ zu berücksichtigen.</p>	<p>entspricht u. a. dem inzwischen vorliegenden Klimakonzept 2035 der Stadt Offenbach.</p>		
	<p><u>Sonst. Hinweis:</u> Im Fließtext findet sich für Amt 33 an manchen Stellen die einfache Bezeichnung „Umweltamt“. Wir bitten darum, diese durch die korrekte Bezeichnung „Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz“ zu ersetzen.</p>	<p><u>Die Begründung wird wie folgt geändert:</u> „Umweltamt“ wird durch die Bezeichnung „Amt für Umwelt und Klima“ (ehemals Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz“) ersetzt.</p>		X
	<p><b>Untere Wasserbehörde</b> Folgende textliche Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen: 1. Bei Neubauvorhaben darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten (z.B. durch Dachbegrünung) und auf Vegetationsflächen oder in dafür geeigneten Versickerungsanlagen auf den betroffenen Grundstücken zu versickern. Eine Befreiung, bedingt durch ungünstige hydrogeologische Verhältnisse, Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes o.ä., erfolgt durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Offenbach am Main. 2. Gewässerbenutzungen wie z.B. Niederschlagswasserversickerung, Errichtung der Gebäudeteile im Grundwasserschwankungsbereich (Weiße</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme bezieht sich auf einen Zeitpunkt vor Inkrafttreten der Niederschlagswassersatzung (NiWaS)). Die Inhalte sind seit dem 13.06.2022 in der NiWaS geregelt. <u>Ein entsprechender Hinweis auf die NiWaS wird in die Hinweise zum Bebauungsplan unter Punkt „Örtliches Satzungsrecht“ aufgenommen.</u>  <u>Die Hinweise werden unter Punkt „Überschwemmungsgebiet“ wie folgt ergänzt:</u> <u>„Geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung sind bei Neubauvorhaben zu treffen, insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“</u></p>	X	X

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

		<p>Wanne) und Grundwasserhaltungen sind der Unteren Wasserbehörde der Stadt Offenbach am Main anzuzeigen bzw. bei dieser zu beantragen.</p> <p>3. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung sind bei Neubauprojekten zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Zum Textbaustein 1: Es handelt sich um rechtlich-verbindliche Festsetzung nach § 28 Abs. 4 WHG. Darüber hinaus ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um u.a. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden (§ 5 WHG). Gemäß § 6 i.V. mit § 47 WHG ist das Grundwasser nachhaltig zu bewirtschaften. Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach § 55 Abs. 2 WHG sehen die Versickerung als prioritäre Maßnahme vor.</p> <p>Zum Textbaustein 2: Erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen ergeben sich nach §§ 8 und 9 WHG.</p> <p>Zum Textbaustein 3: Gemäß § 5 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.</p> <p><b>Rechtsgrundlagen:</b></p> <p>Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.</p>		
--	--	---	--	--

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

	<p>Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 G zur Entfristung und zur Veränderung der Geltungsdauer von befristeten Rechtsvorschriften vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622)</p>		
	<p><b>Altlasten / Bodenschutz</b> Die Belange des Bodenschutzes / Altlasten sind in den textlichen Festsetzungen vom 15.01.2016 sowie in der Begründung des Bebauungsplans 642 — „Innenstadt“ Vorentwurf mit Umweltbericht gleichen Datums ausreichend behandelt. Auch der wichtige Aspekt der Kampfmittel / Kampfmittelfreiheit ist aufgegriffen und mit dem Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt.</p>	<p>vgl. hierzu die Stellungnahme und Auswertung zur Stellungnahme Nr. 099</p>	
	<p><b>Immissionsschutz</b> Die Anregungen vom 06.03.2015 (Stellungnahme im Nachgang des Scoping-Termins) wurden nicht in den B-Plan-Entwurf bzw. die Begründung zum B-Plan u. den textlichen Festsetzungen (Stand 15.01.2016) übernommen. Es wird weiterhin auf die „Lösung“ der Lärmproblematik im Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Diese Vorgehensweise ist weder immissionsschutzrechtlich noch aus Effizienzgründen für die Verwaltungspraxis zu befürworten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nur dann zu gewährleisten, wenn die im Zuge der jetzigen Nutzung bereits bestehende Lärmbelastung (die eine historisch gewachsene Gemengelage einschließt) in Zahlen bekannt ist u. eventuell bereits bestehende Lärmkonflikte durch das Vorhaben nicht weiter verschärft werden. Daher sollten jetzt im Rahmen des B-Planverfahrens von der Kommune das Gesamt-Emissionspotential des Plangebietes u. das Emissionspotential seiner Teilbereiche mit unterschiedlichen zulässigen Emissionswerten je Quadratmeter als Lärmobergrenzen nach DIN 45691 (d. h. die flächenbezogenen zulässigen Lärmpegel) ermittelt u. festgesetzt werden. Die</p>	<p>Bei dem Bebauungsplan Nr. 642 A handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der vor allem die Art der baulichen Nutzung steuert und desweiteren einzelne Begrünungsmaßnahmen zur Umsetzung der Zielsetzungen des Klimakonzepts 2035 festsetzt. Weitere Festsetzungsinhalte würden den Charakter eines einfachen Bebauungsplans quantitativ negieren. Im Übrigen gilt weiterhin § 34 BauGB sowie unabhängig davon sämtliche durch eine mögliche Planung betroffene Fachgesetze, Vorschriften und Regelungen. Dies betrifft u. a. Vorschriften zu Emissionen, die weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 A (wie bisher) nach TA Lärm zu beurteilen sind. Der Bebauungsplan setzt dabei im Wesentlichen lediglich Baugebiete entsprechend der im Bestand vorhandenen Nutzung fest, die auch auf Grundlage von § 34 BauGB als ebensolches faktisches Baugebiet i. V. m. den §§ 4-7 BauNVO einzustufen ist. Der Bebauungsplan verschärft somit keinen Lärmkonflikt aufgrund der Ausweitung der jeweiligen Baugebiete, sondern minimiert diesen aufgrund einzelner Feinsteuierung von nutzungen (bspw. die Trennung von diversen Vergnügungsstätten von Wohnen, Wohnnutzung in einzelnen Bereichen erst ab dem 1. Obergeschoss).</p>	

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

	<p>Gemengelage ist bei der Festsetzung von Lärmpe-geln mit zu berücksichtigen. Durch die klaren Vorga-ben kann in nachgelagerten Baugenehmigungsver-fahren leichter überprüft bzw. auch nachgewiesen werden, ob bzw. dass die Lärmpegel eingehalten werden. Außerdem bietet sich die Möglichkeit an bei Nichtausschöpfung von Lärmkontingenten auf diese nicht vollständig in Anspruch genommenen Lärm-kontingente zu verzichten u. sie auf Nachbarbetriebe zu übertragen. Das ist öffentlich-rechtlich zu sichern. Soweit in der Nachbarschaft zu lärmintensiven Ge-werben allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete ausgewiesen werden sollen, sollte weiterhin geprüft werden, ob die nach DIN 18005 geltenden Lärmpe-gegel (u. Umständen durch entsprechende Abstands-regelungen) eingehalten werden können.</p> <p><b>Vorschläge für textliche Festsetzungen:</b> Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Plangebiets GE N1...NN sind nur Betriebe u. Anlagen zulässig, deren Lärmmissionen soweit be-grenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle ange-gebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 weder am Tag (6:00-22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00-6:00 Uhr) überschritten werden. Gleichfalls sollte zumindest in der Begründung da-rauf hingewiesen werden, dass die Einhaltung der Emissionskontingente durch Ausbreitungsrechnung in späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuwei-sen ist.</p>	<p>Bei Erfordernis werden die Lärmmissionen eines Vorhabens im Rahmen eines Baugenehmigungsver-fahrens geprüft und/oder als Auflage in die Baugeneh-migung übernommen. Das Regierungspräsidium Darm-stadt hat dieser Vorgehensweise zugestimmt. Sie ergibt sich zudem u. a. aus einem Urteil des Bundes-verwaltungsgerichts (BVerwGE 143, 24 Rn. 19), wo-nach die Prüfung der Lärmwerte im Baugenehmigungs-verfahren zulässig ist.</p>		
	<p><b>Klimaschutz / Energie</b> Nach der Klimafunktionskarte liegen im Gebiet des Bebauungsplanes überwiegend Flächen der Katego-rie 4 und 5 mit hohem Überwärmungspotential. Daraus ergeben sich folgende Hinweise, die in die Fest-setzungen aufgenommen werden sollten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung der vorhandenen Grünflächen</li> <li>- Dach- oder Fassadenbegrünung bei Neubauten</li> <li>- Bei zusätzlicher Bebauung und Nachverdichtung sind die Auswirkungen durch ein lokalklimatisches Gutachten zu überprüfen.</li> </ul>	<p>Mit Punkt 2 der Textlichen Festsetzungen „Maßnah-men und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Land-schaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wurden Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflä-chen ergänzt. Dies umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachbegrünung bei Neubauten, Aufstockun-gen oder dachneubauten</li> <li>- Fassadenbegrünung bei größere, fensterlosen Fassadenflächen</li> </ul>	X	

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Neubauten insbesondere bei städtebaulichen Verträgen sollte ein gegenüber den Anforderungen der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Energieeinsparverordnung um 30% geringerer Endenergiebedarf und Primärenergiebedarf festgelegt werden.</li> </ul> <p>Die Versiegelung von Flächen verstärkt die Überwärmung der Siedlungsbereiche. Von daher ist nicht nur im Hinblick auf den Wasserhaushalt auf eine Minimierung der versiegelten Fläche zu achten. Die Ausführung notwendiger befestigter Flächen wie z.B. Wege und Stellplätze sollte in offener, versickerungsfähiger Bauweise mit möglichst geringer Aufheizung (z.B. Rasengittersteine, Rasenschotter o.ä.) geschehen. An Flächen die als Aufenthaltsräume im Freien genutzt werden ist auf eine ausreichende Verschattung zu achten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiefgaragenbegrünung</li> <li>- Private Grundstücksfreiflächen</li> <li>- Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen</li> </ul> <p><u>Punkt 2.4 der Textlichen Festsetzungen „wasser durchlässige Befestigungen“ wird wie folgt ergänzt:</u>  <i>„Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasser durchlässigen Materialien herzustellen. Als wasser durchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 gemäß technischer Regelwerke angesehen. Dies gilt nur, so weit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist. Hierzu ist im Vorfeld zu prüfen, ob auf den vorgesehenen Flächen ein Altlastenverdacht besteht. Regelungen zur Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen.“</i></p>		
		<p>Zur Verbesserung des Lokalklimas ist eine Begrünung der Wohnstraßen im Innenstadtbereich vorzusehen.</p>	<p>Aufgrund der Komplexität von Baumstandorten in der Innenstadt (Leitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche, hohe Nutzungsansprüche des öffentlichen Raums, Zufahrten inkl. Andienungsbereiche) wurden lediglich bestehende Bäume zum Erhalt und keine anzupflanzenden Bäume festgesetzt. Unbeachtlich der Festsetzung können weitere Baumstandorte oder Pflanzbereiche auf öffentlichen (Verkehrs-)Flächen umgesetzt werden.</p>		
		<p>Für den gesamten Innenstadtbereich sollte ein Verkehrskonzept erarbeitet werden, das außer diesem Bebauungsplan die geplanten Projekte Marktplatzumbau und HEGISS Südliche Innenstadt/Senfelder Quartier zusammenfasst. Insbesondere sollten Radwege, Fahrradabstellplätze und die Belange des ÖPNV berücksichtigt werden.“</p>	<p>Ein Verkehrskonzept ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans Nr. 642 A, der als einfacher Bebauungsplan im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung feinsteuert und zusätzlich Begrünungsmaßnahmen festsetzt, und kann unabhängig vom Bebauungsplan erstellt werden.</p> <p>Im Übrigen wurde zwischenzeitlich der Verkehrsentwicklungsplan 2035 der Stadt Offenbach am Main erstellt, der als zentrales Instrument der konzeptionellen Verkehrsplanung eine zukunftsorientierte Mobilität si-</p>		

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

			<p>cherzustellt. Zudem wurden seit Abgabe der Stellungnahme anderweitig Maßnahmen zur Förderung u. a. des Radverkehrs in Form der Ausweisung von Fahrradstraßen oder die Errichtung eines öffentlichen Fahrradparkhauses in der Berliner Straße 43-47 am Marktplatz.</p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
078 Jugendamt II/51.0	29.03.2016/ 31.03.2016	<p>„[...] als Träger der öffentlichen Jugendhilfe obliegt uns u.a. die Planung und Bereitstellung eines bedarfsdeckenden Angebots an Kinderbetreuungsplätzen.</p> <p>In der Kita-Planungsregion Innenstadt-Nord, welche die statistischen Bezirke 11-16 umfasst, wird im Rahmen diverser Wohnungsbauprojekte neuer Wohnraum entstehen. Für die soziale Infrastruktur muss ein zusätzliches Angebot an Kinderbetreuungsplätzen geschaffen werden, das nach derzeitigem Stand der Planung in etwa einer Einrichtung mit bis zu 100 Plätzen entspricht.</p> <p>Um dieses Betreuungsangebot leisten zu können, muss sich die Stadt Offenbach in der Innenstadt eine Gemeinfäche offen halten, wo eine zusätzliche Kindertageseinrichtung realisiert werden kann. (Da nahezu das ganze Gebiet in der Tagesschutzzone 2 liegt, ist für die Betriebserlaubnis eine Ausnahmegenehmigung einzuholen.)“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Soziale Einrichtungen sind in den Baugebieten der BauNVO, die in der Innenstadt zu finden sind, überwiegend zulässig. Im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Fläche nicht notwendig, um die benannten Ziele zu erreichen.</p> <p>Unabhängig davon, wird der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen unsererseits bei Projekten, die die Schaffung von Planungsrecht erfordern oder einen städtebaulichen Vertrag benötigen, regelmäßig als Verpflichtung in Verträgen verankert. Dies ist bspw. in der Innenstadt in jüngster Vergangenheit durch den Bebauungsplan Nr. 650 B erfolgt. Eine weitere Kita wurde im KOMM (Große Marktstraße 11) vor Kurzem genehmigt.</p> <p>Die Ausnahmegenehmigung vom Fluglärmenschutzgesetz ist kein Bestandteil des Bebauungsplans und in einem separaten Verfahren einzuholen.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 067 Sportmanagement
- 079 Stadtgesundheitsamt
- 081 MainArbeit. Kommunales Jobcenter

Ohne Rücklauf:

- 059 Sozialamt, Fachstelle für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

---

- 060 Referat Frauenbüro
- 061 Rechtsamt
- 062 Feuerwehr
- 063 Kulturmanagement
- 064 Stadtbibliothek
- 065 Klingspor-Museum
- 066 Haus der Stadtgeschichte, Museum, Archiv
- 070 Bauaufsichtsamt - Untere Denkmalschutzbehörde
- 071 Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
- 072 Dezernat II
- 073 Kulturbüro
- 075 Wohnungs-, Vers.- u. Standesamt
- 076 Ausländeramt
- 077 Sozialamt
- 080 Eigenbetrieb Kindertagesstätten
- 082 Amt für Veterinärwesen und Verbraucherschutz
- 083 Arbeitsförderung, Statistik und Integration
- 084 Dezernat III
- 085 Ordnungsamt
- 086 Stadt Schulamt
- 087 Volkshochschule
- 088 AG Flughafen
- 089 Forum Kultur
- 090 Amt für Stadtplanung, Verkehrs- u. Baumanagement, Abt. Beiträge

## Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 642

---

### ÖFFENTLICHKEIT

Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
-	-	-	-			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise