



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

## Beschluss-Entwurf

---

zu Punkt 3 TO/II

---

### Regionalvorstand

Dezernat: II

Sitzungsdatum: 13.02.2014

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Offenbach am Main**, Stadtteile Innenstadt und Bieber  
Gebiet A: "Kaiserlei-Promenade/West"  
Gebiet B: "Kaiserleikreisel"  
Gebiet C: "Bieber Waldhof West"

hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

Vorg.:

### I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Offenbach, Stadtteile Innenstadt und Bieber, Gebiet A: "Kaiserlei-Promenade/West", Gebiet B: "Kaiserleikreisel", Gebiet C: "Bieber Waldhof West" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A:

"Fläche für die Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,7 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant"

Gebiet B:

"Flächen für den Straßenverkehr" (ca. 2,5 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant"

"Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand" in "Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, geplant"

"Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand" in "Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, geplant"

"Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand" in "Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, geplant"

"Überörtliche Fahrradroute, Bestand" in "Überörtliche Fahrradroute, geplant"

Rücknahme Darstellung "Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand"

Rücknahme Darstellung "Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand"

Beikarte 1: Rücknahme Darstellung "Straße (allg.) räumlich bestimmt, nachrichtlich übernommen"

Gebiet C:

"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,7 ha) in "Fläche für die Landwirtschaft"

2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.

3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).
5. Die vorgesehene Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegt mindestens zu Teilen im Bereich des Siedlungsbeschränkungsgebiets bzw. im Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt.  
Die Ausweisung eines Siedlungsbeschränkungsgebiets dient ebenso wie die Festsetzung von Lärmschutzbereichen nach dem FluLärmGesetz dem Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm, d. h. dem Ziel, eine andauernde Exposition gegenüber vom Luftverkehr erzeugten Lärmimmissionen möglichst zu verhindern. Dieser Schutz soll durch beide Regelungen dadurch sichergestellt werden, dass in den verlärmten Gebieten keine neuen Wohnungen oder Einrichtungen errichtet werden.  
Obwohl das Schutzziel und damit der Sinn der Regeln dadurch weitgehend verfehlt wird, besteht dennoch eine Reihe von Ausnahmetatbeständen aufgrund der Formulierungen des Regionalplans (Begründung zu Z 3. 4. 4 - 1) bzw. des Fluglärmgesetzes (§ 5 Abs. 3 FluLärmG), die die Planänderung formal zulässig machen. Damit besteht für diese Planänderung kein formales Hindernis, so dass vor diesem Hintergrund das Änderungsverfahren vom Regionalverband durchzuführen ist.  
Aus Sicht des Regionalverbandes übernimmt die antragstellende Kommune damit aber zugleich die Verantwortung für eine Lösung des bislang nicht bewältigten Konflikts zwischen Nutzungswünschen und Verlärmung. Der Schutz vor Fluglärm muss deshalb in den nachfolgenden Planungsschritten wirksam umgesetzt, andernfalls sollte die Planung aufgegeben werden. Weiterhin ist eine öffentliche Information notwendig, um über die bestehenden und zu erwartenden Fluglärmbelastungen zu informieren, die auf Dauer eine Beeinträchtigung nicht nur der Freiraumnutzung zur Folge haben werden.

## II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Das Gebiet Kaiserlei ist aktuell durch Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Brachflächen geprägt. Seine günstige Lage im Stadtgebiet Offenbach, an der Gemarkungsgrenze zu Frankfurt und in der Nähe zur neuen Europäischen Zentralbank (EZB) sowie sein guter S-Bahn- und Autobahnanschluss weisen es als entwicklungsfähigen Standort aus. Die Städte Frankfurt und Offenbach arbeiten seit den 1990er Jahren an einer gemeinsamen Entwicklung des Kaiserleigebietes, welches als höherwertiger Gewerbe- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden soll. Ein städtebaulicher Rahmenplan wurde bereits 1996 erarbeitet.

Für den Umbau der Autobahnanschlussstelle Kaiserlei inklusive der Strahlenbergerstraße wurde im Jahr 2000 der Planfeststellungsbeschluss rechtswirksam. Der fortgeschriebene Rahmenplan wurde von der Offenbacher Stadtverordnetenversammlung am 12.09.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschlossen und bildet nunmehr die Grundlage für die zukünftige bauleitplanerische Entwicklung. Das Gebiet Kaiserlei liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt/Main und in der Tagschutzzone 2 gemäß FluLärmG. Da es sich bei der hier vorliegenden Änderung zum einen um Umstrukturierungsflächen und zum anderen um gewerbliche Bauflächen handelt, bleibt die Änderung gemäß Kapitel 3.4.4 des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) von der Regelung zur Siedlungsbeschränkung unberührt. Die Einschränkungen nach FluLärmG sind in den nachfolgenden Planungsschritten zu berücksichtigen.

In weiten Teilen entspricht der Rahmenplan den Darstellungen im RPS/RegFNP 2010. Damit die Gesamtplanung aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt werden kann, müssen die Darstellungen an der Gemarkungsgrenze im Westen in Richtung Frankfurt (Gebiet A, in "Gewerbliche Baufläche, geplant") und der Bereich des Kaiserleikreisels (Gebiet B, in "Gemischte Baufläche, geplant") angepasst werden. Für die Flächenneuanspruchnahme im Gebiet A erfolgt im Stadtteil Bieber ein Flächenausgleich (Gebiet C, in "Fläche für die Landbewirtschaftung").

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne Nr. 610 "Strahlenbergerstraße West" und Nr. 614 A "An der BAB 661 - Zwischen Strahlenbergerstraße und Berliner Straße" wurde am 12.09.2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach beschlossen. Der Magistratsbeschluss der Stadt Offenbach zur oben beschriebenen RPS/RegFNP-Änderung wurde am 15.01.2014 und ein Stadtverordnetenbeschluss am 30.01.2014 gefasst.

Damit die entsprechenden Bebauungspläne als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden können, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

# Änderungsunterlagen

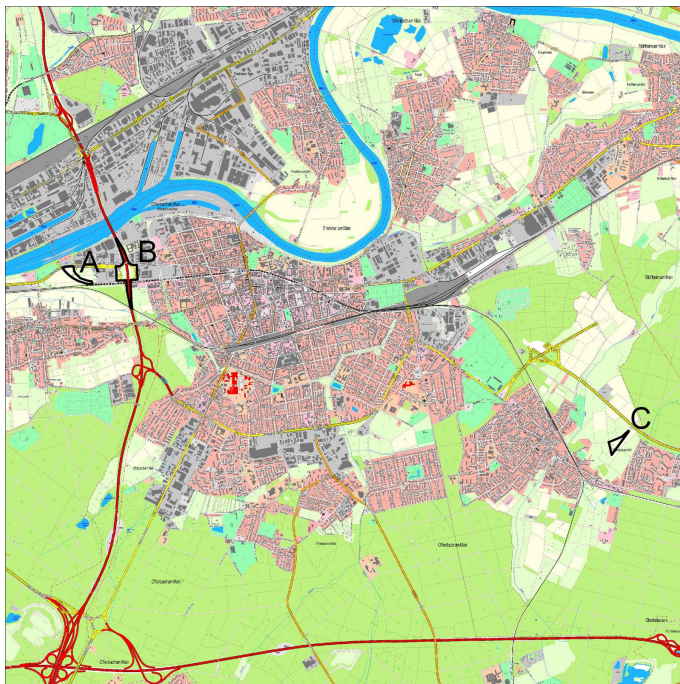
**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Offenbach am Main**, Stadtteile Innenstadt und Bieber

Gebiet A: "Kaiserlei-Promenade/West"

Gebiet B: "Kaiserleikreisel"

Gebiet C: "Bieber Waldhof West"

Stand: Vorbereitung Aufstellungsbeschluss



## INHALTSVERZEICHNIS

1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht

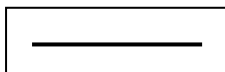


2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Offenbach am Main, Stadtteile Innenstadt und Bieber  
Gebiet A: "Kaiserlei-Promenade/West"  
Gebiet B: "Kaiserleikreisel"  
Gebiet C: "Bieber Waldhof West"  
Stand: Vorbereitung Aufstellungsbeschluss

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)



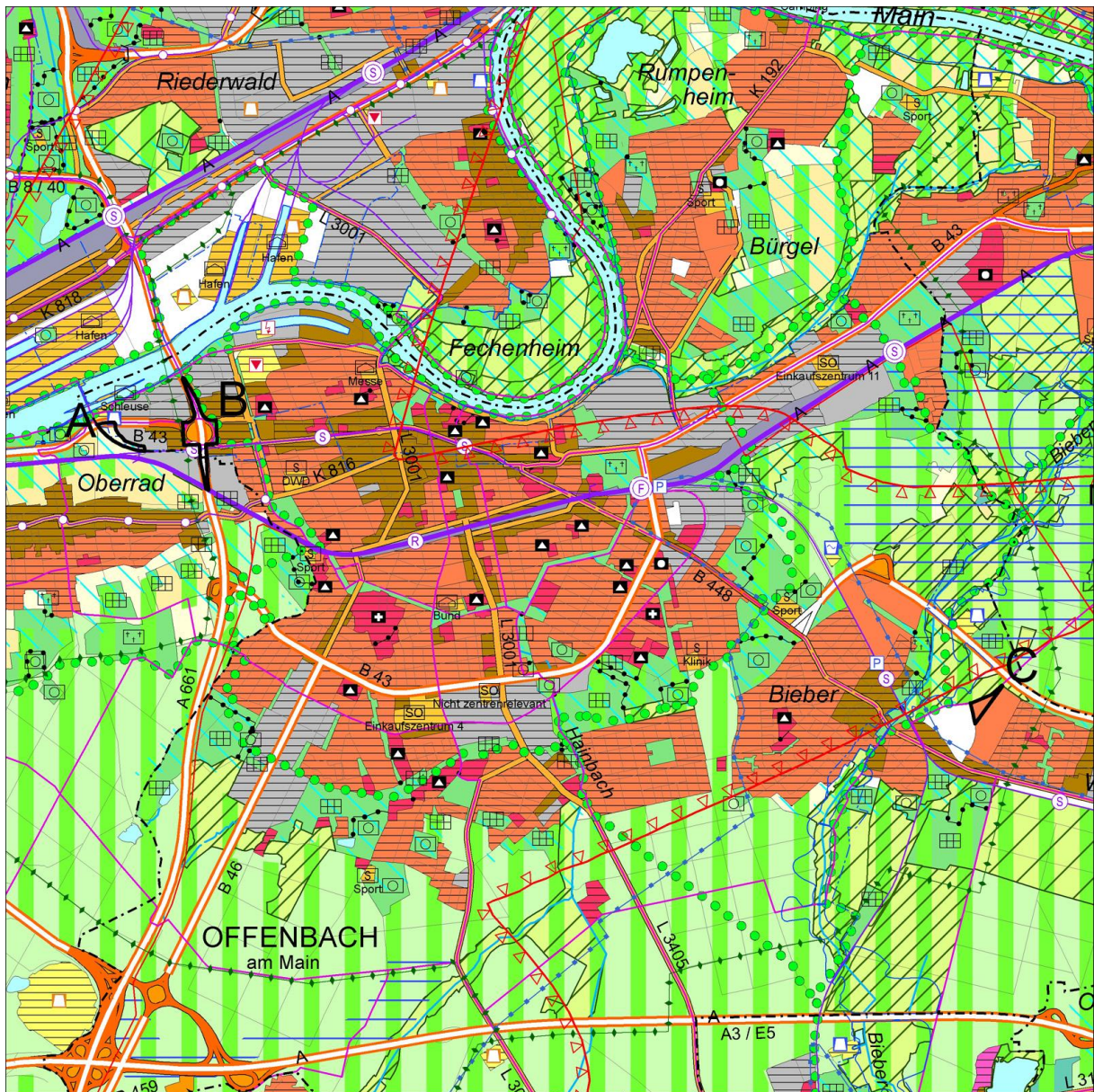
Ohne Maßstab



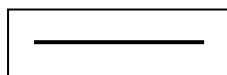
Grenze des Änderungsbereiches

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Offenbach am Main, Stadtteile Innenstadt und Bieber  
Gebiet A: "Kaiserlei-Promenade/West"  
Gebiet B: "Kaiserleikreisel"  
Gebiet C: "Bieber Waldhof West"  
Stand: Vorbereitung Aufstellungsbeschluss

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in der am 17.10.2011 rechtswirksam gewordenen Fassung

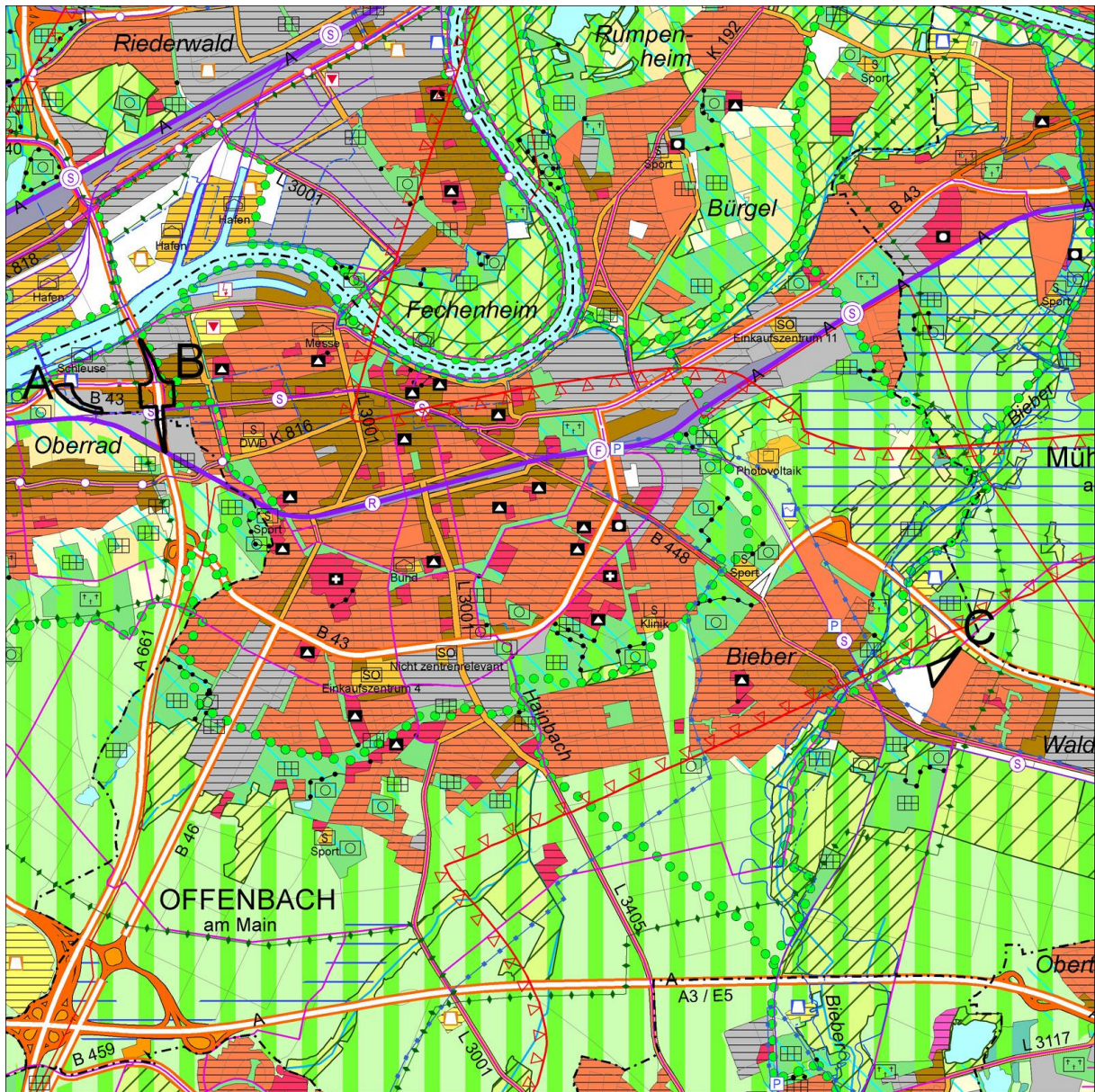


M. 1 : 50 000

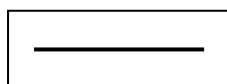


Grenze des Änderungsbereiches

## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Gebiet A:  
 "Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen"  
 (ca. 1,7 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant"

Gebiet B:  
 "Flächen für den Straßenverkehr" (ca. 2,5 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant"  
 "Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand" in "Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, geplant"  
 "Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand" in "Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, geplant"



2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Offenbach am Main, Stadtteile Innenstadt und Bieber

Gebiet A: "Kaiserlei-Promenade/West"

Gebiet B: "Kaiserleikreisel"

Gebiet C: "Bieber Waldhof West"

Stand: Vorbereitung Aufstellungsbeschluss

---

"Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand" in "Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, geplant"

"Überörtliche Fahrradroute, Bestand" in "Überörtliche Fahrradroute, geplant"

Rücknahme Darstellung "Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand"

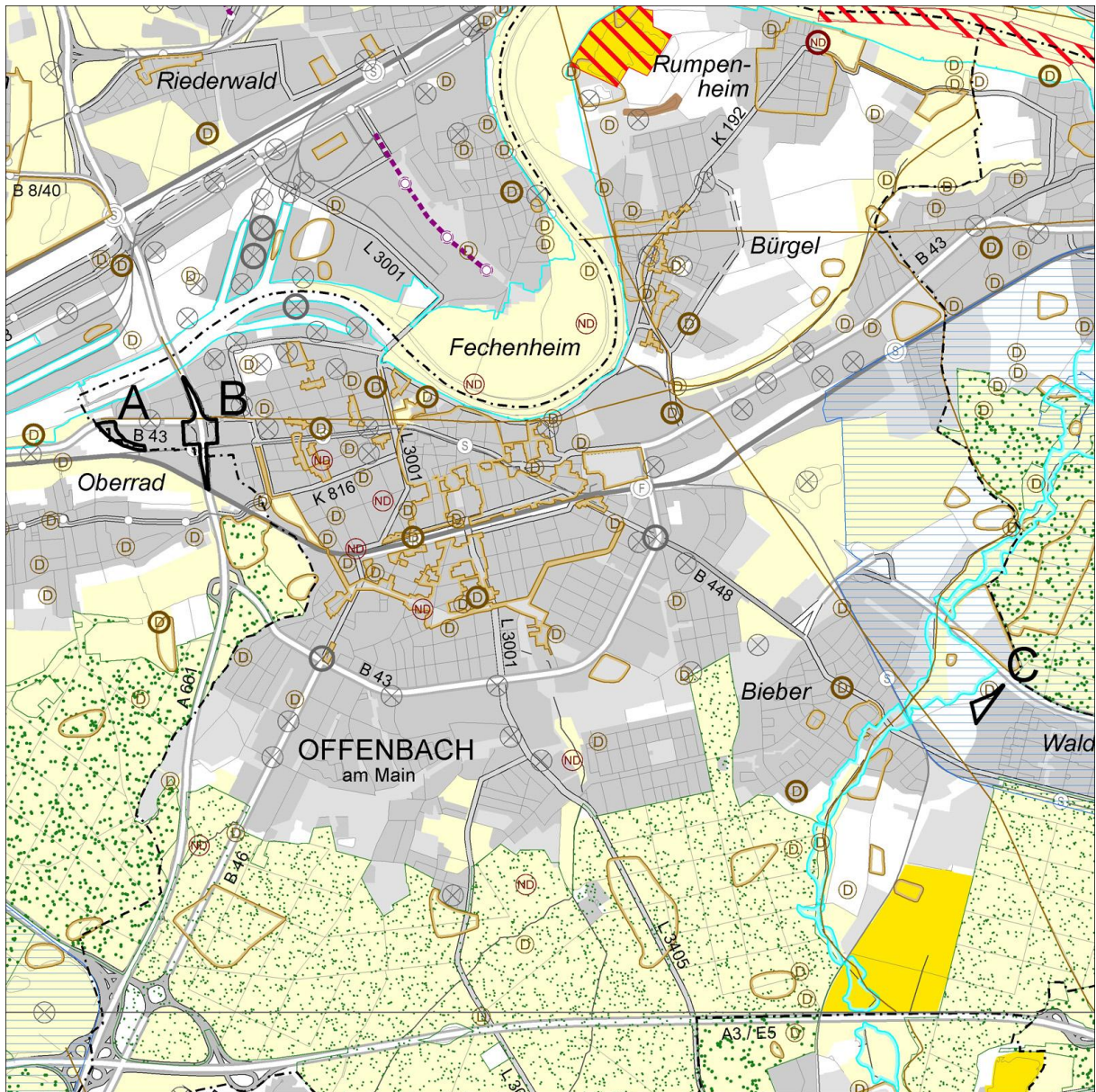
Rücknahme Darstellung "Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand"

Beikarte 1: Rücknahme Darstellung "Straße (allg.) räumlich bestimmt, nachrichtlich übernommen"

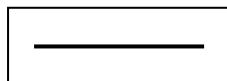
Gebiet C:

"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,7 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung"

## Anpassung der Beikarte 1

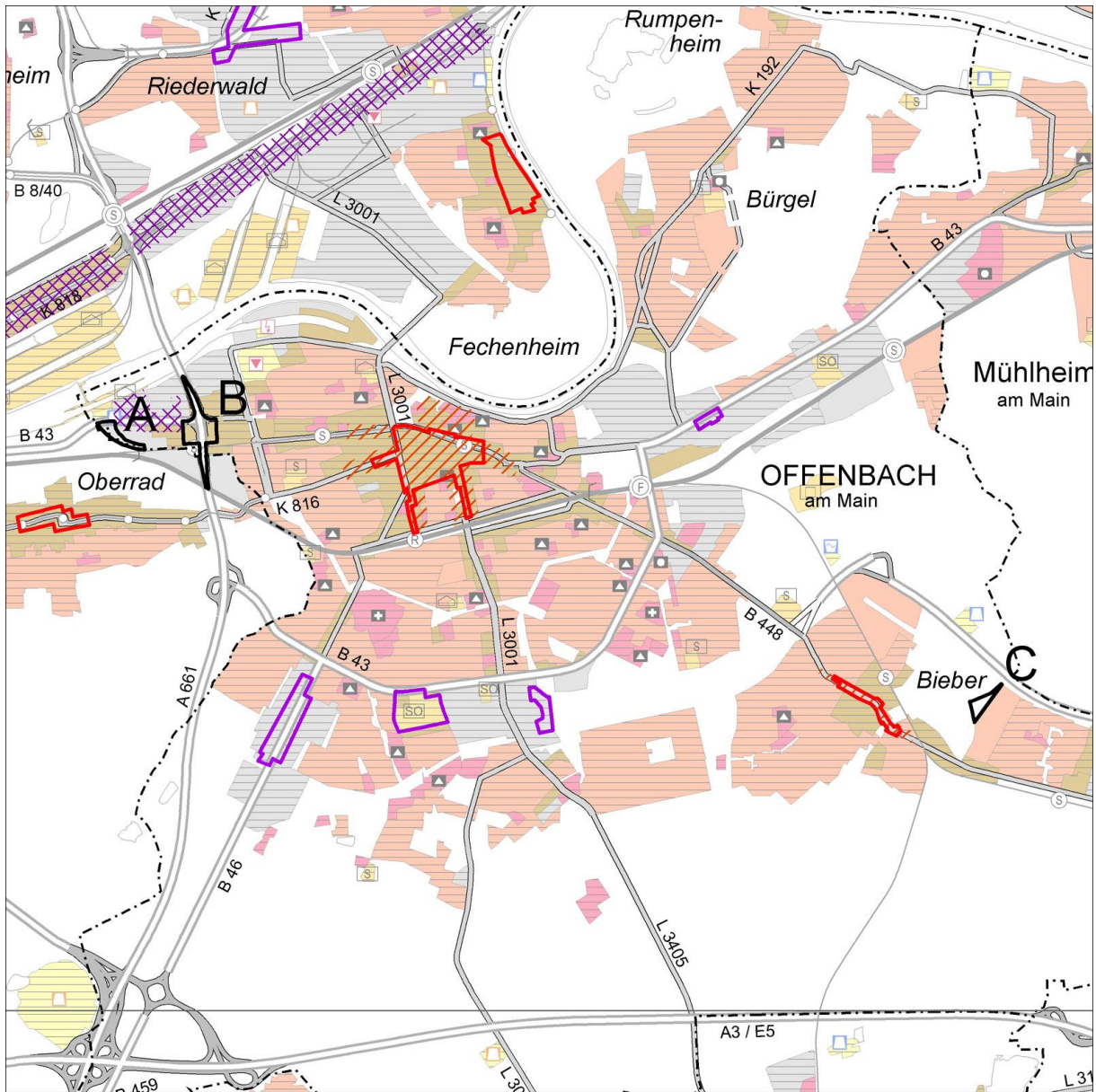


M. 1 : 50 000

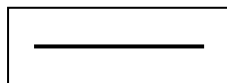


Grenze des Änderungsbereiches

## Anpassung der Beikarte 2

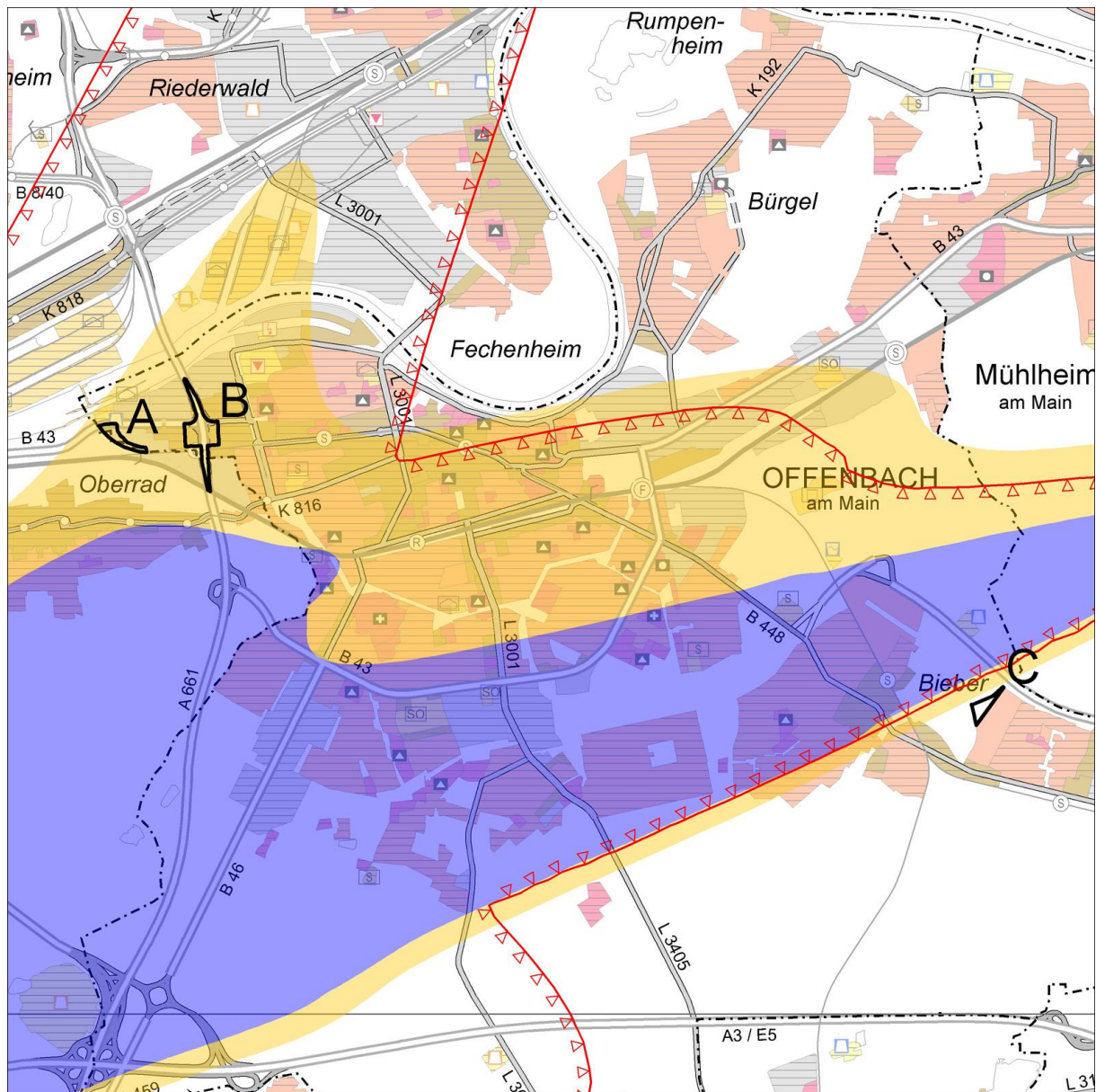


M. 1 : 50 000

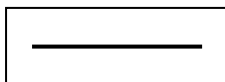


Grenze des Änderungsbereiches

## Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt




M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches




### Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP

Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

 Siedlungsbeschränkungsgebiete (keine neuen Wohn- und Mischgebiete; Umstrukturierungen im Bestand möglich)

### Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt - Schutzzonen gem. FluLärmG und FluLärmFrankfV

Datengrundlage: HMMVL (2011)

-  Nacht- und Tag-Schutzzonen (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten)
-  Nacht-Schutzzone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern und Heimen; Schulen und Kindergärten erlaubt)
-  Tag-Schutzzone 2 (kein Neubau von Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten; Wohnungsbau erlaubt)

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Offenbach am Main, Stadtteile Innenstadt und Bieber  
Gebiet A: "Kaiserlei-Promenade/West"  
Gebiet B: "Kaiserleikreisel"  
Gebiet C: "Bieber Waldhof West"  
Stand: Vorbereitung Aufstellungsbeschluss

---

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umpannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------










### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)




	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

\*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erlensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

## **Begründung**

zur **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Offenbach am Main**, Stadtteile Innenstadt und Bieber

Gebiet A: "Kaiserlei-Promenade/West"

Gebiet B: "Kaiserleikreisel"

Gebiet C: "Bieber Waldhof West"

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen in den Gebieten A "Kaiserlei-Promenade/West", B "Kaiserleikreisel" und C "Bieber Waldhof West" in der Stadt Offenbach am Main, Stadtteile Innenstadt und Bieber zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus drei Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 5,9 ha.

Das Gebiet A liegt am westlichen Stadtrand von Offenbach in Richtung Frankfurt. Nördlich des Gebietes verläuft die B 43 / Strahlenbergerstraße, östlich grenzt es an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Gewerbliche Baufläche, geplant" und südlich und westlich liegt die neue Gemarkungsgrenze zwischen Offenbach und Frankfurt.

Das Gebiet B liegt im Bereich des Kaiserleikreisels westlich und östlich der BAB 661. Nördlich des Gebietes verläuft die B 43 / Strahlenbergerstraße, östlich grenzt es an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Gemischte Baufläche, Bestand", südlich verläuft die Verlängerung der Berliner Straße und im Westen grenzt das Gebiet an die bestehende gemischte Baufläche.

Die BAB 661 führt von Nord nach Süd auf einem Brückenbauwerk durch das Gebiet.

Das Gebiet C liegt im Stadtteil Bieber. Nördlich des Gebietes verläuft die B 448, östlich grenzt es an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Wohnbaufläche, geplant", im Südwesten grenzt es an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte Weißfläche Nr. 13 "Bieber Seligenstädter Straße/Waldhof" und im Nordwesten wird das Gebiet vom Lämmerspieler Weg begrenzt.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.



### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

Die Städte Frankfurt und Offenbach arbeiten seit den 1990er Jahren an einer gemeinsamen Entwicklung des Kaiserleigebietes. Im Jahr 1996 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Der Grundgedanke dieses Planes war die gemeinsame Entwicklung des Kaiserleis als höherwertiger Gewerbe- und Dienstleistungsstandort.

Für den Umbau der Autobahnanschlussstelle Kaiserlei inklusive der Strahlenbergerstraße wurde im Jahr 2000 der Planfeststellungsbeschluss rechtswirksam. Die Umsetzung der Maßnahme wurde durch die Umgestaltung der östlichen Strahlenbergerstraße bereits begonnen und soll nun fortgeführt werden. Die Städte Frankfurt und Offenbach haben sich im Jahr 2012 über die Finanzierung verständigt und eine Fortschreibung des Rahmenplanes für den Bereich Kaiserlei erarbeitet.

Der fortgeschriebene Rahmenplan wurde von der Offenbacher Stadtverordnetenversammlung am 12.09.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschlossen und bildet nunmehr die Grundlage für die zukünftige bauleitplanerische Entwicklung. Entsprechende Bebauungspläne der Stadt Offenbach (Nr. 610 und Nr. 614 A) befinden sich im Verfahren.

Das Gebiet Kaiserlei liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt/Main gemäß RPS/RegFNP 2010 sowie in der Tagschutzzone 2 gemäß Fluglärmschutzgesetz (FluLärmG) vom 13.11.2011. Da es sich bei der hier vorliegenden Änderung um einen Umstrukturierungsflächen und zum anderen um geplante gewerbliche Bauflächen handelt, bleibt diese von der Regelung zur Siedlungsbeschränkung unberührt.

In den nachfolgenden Planungsschritten muss die Stadt Offenbach sicherstellen, dass in den verlärmten Gebieten keine neuen Wohnungen errichtet werden.

In weiten Teilen entspricht der oben genannte Rahmenplan den Darstellungen im RPS/RegFNP 2010. Damit die Gesamtplanung aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt werden kann, müssen folgende Bereiche angepasst werden:

Gebiet A: Vorgesehen ist die Verlängerung der Berliner Straße in Richtung Westen sowie die Fortführung der Bebauung im Westen bis hin zur Frankfurter Gemarkungsgrenze.

Im RPS/RegFNP 2010 ist der größte Teil dieses Bereichs als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellt. Zwischen der Gemarkungsgrenze im Westen und der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten "Gewerbliche Baufläche, geplant" liegt ein Streifen "Fläche für die Landbewirtschaftung". Damit der Rahmenplan in Gänze umgesetzt werden kann, ist es notwendig, die "Fläche für die Landbewirtschaftung" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" zu ändern. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 610 "Strahlenbergerstraße West" wurde am 12.09.2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach beschlossen.

Für diese Flächenneuanspruchnahme von ca. 1,7 ha ist ein Flächenausgleich erforderlich (siehe Gebiet C).

Gebiet B: Der Rahmenplan beinhaltet auch den Umbau der Autobahnanschlussstelle Offenbach-Kaiserlei zu einer Straßenkreuzung. Für den Umbau der Anschlussstelle existiert bereits ein Planfeststellungsbeschluss aus dem Jahr 2000, mit dessen Umsetzung im Jahr 2015 begonnen werden soll. Die Darstellungen des Planfeststellungsbeschlusses sind bereits als nachrichtliche Übernahmen in die Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 übernommen worden. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird die Darstellung jetzt in die Hauptkarte überführt. Der bestehende Kreisel wird aufgelöst und zu einer Straßenkreuzung umgebaut. Daraus ergibt sich die Möglichkeit die innerhalb des Kreisels liegenden "Flächen für den Straßenverkehr" einer neuen Nutzung zuzuführen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 614 A "An der BAB 661 - Zwischen Strahlenbergerstraße und Berliner Straße" wurde am 12.09.2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt

Offenbach beschlossen. Gemäß den Entwicklungszielen des Rahmenplanes, der Bebauungspläne sowie der umgebenden Nutzung wird der Bereich zukünftig als "Gemischte Baufläche, geplant" dargestellt.

Die Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses erfordert auch eine Änderung des Verlaufs der "Überörtlichen Radroute". Darüber hinaus sind im Zuge der Übernahme der neuen Verkehrsführung kleinere technische Korrekturen von Restflächen durchzuführen.

Gebiet C: Da in Offenbach die gewerblichen Reserveflächen im RPS/RegFNP 2010 bereits überplant sind, soll ein Flächenausgleich für die Flächenneuanspruchnahme im Gebiet A durch die Rücknahme einer "Wohnbaufläche, geplant" im Stadtteil Bieber vorgenommen werden. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird die Fläche in "Fläche für die Landwirtschaft" geändert.

Der entsprechende Magistratsbeschluss der Stadt Offenbach zur oben beschriebenen RPS/RegFNP-Änderung wurde am 15.01.2014 und der Stadtverordnetenbeschluss am 30.01.2014 getroffen.

Damit die genannten Bebauungspläne als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden können und um einen Flächenausgleich für das Gebiet A im Gebiet C zu realisieren, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt zu ändern:

Gebiet A:

"Fläche für die Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,7 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant"

Gebiet B:

"Flächen für den Straßenverkehr" (ca. 2,5 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant"

"Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand" in "Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, geplant"

"Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand" in "Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, geplant"

"Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand" in "Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, geplant"

"Überörtliche Fahrradroute, Bestand" in "Überörtliche Fahrradroute, geplant"

Rücknahme Darstellung "Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand"

Rücknahme Darstellung "Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand"

Beikarte 1: Rücknahme Darstellung "Straße (allg.) räumlich bestimmt, nachrichtlich übernommen"

Gebiet C:

"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,7 ha) in "Fläche für die Landwirtschaft"

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Gebiet A: Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Fläche für die Landbewirtschaftung" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Diese Festlegungen dienen dazu, die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen und die Flächen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freizuhalten. Sowohl die "Fläche für die Landbewirtschaftung" als auch das "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" stellen keine regionalplanerischen Ziele dar, so dass die Planung regionalplanerischen Zielsetzungen nicht widerspricht. Mit einer Größe von ca. 1,7 ha liegt der Änderungsbereich zusätzlich auch unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha. Der Änderungsbereich liegt in einem "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz". In diesen sind Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen nicht auszuschließen. Dem Hochwasserschutz sollte durch entsprechende Bauvorsorge Rechnung getragen werden.

Gebiet B: Es handelt sich bei den "Gemischten Bauflächen, geplant" um die Umstrukturierung einer Fläche für den Straßenverkehr. Die Flächen liegen innerhalb des Siedlungsbestandes. Die Änderung von ca. 2,5 ha in "Gemischte Baufläche, Planung" liegt unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha. Der Umbau der Anschlussstelle Offenbach-Kaiserlei entspricht der nachrichtlichen Übernahme in der Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010.

Gemäß RPS/RegFNP 2010 liegt der Änderungsbereich im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt/Main. Da es sich bei den Gemischten Bauflächen um Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen handelt, bleiben diese von der Regelung zur Siedlungsbeschränkung unberührt.

Gebiet C: Die Rücknahme von "Wohnbaufläche, geplant", die zugleich ein Vorranggebiet Siedlung darstellt, zugunsten von "Fläche für die Landbewirtschaftung" liegt mit einer Größe von ca. 1,7 ha unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha, sodass regionalplanerische Belange zurückgestellt werden können.

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Zur Sicherung der äußeren Verkehrserschließung des von den Städten Offenbach und Frankfurt geplanten Entwicklungsgebietes Kaiserlei ist ein Umbau der bestehenden Autobahn-Anschlussstelle (AS) Offenbach-Kaiserlei an der Bundesautobahn BAB 661 sowie der Umbau der Bundesstraße B 43 (Strahlenbergerstraße) unerlässlich (siehe auch Punkt A 3).

Als Bestandteil der Rahmenplan-Fortschreibung 2013 wurde auch ein aktuelles Verkehrsgutachten erstellt (Juli 2013). Dies dient zum einen als Nachweis für die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Zusammenhang mit dem oben genannten Umbau der AS Offenbach-Kaiserlei, als auch als verkehrlicher Nachweis für die Planflächen dieses RegFNP-Änderungsverfahrens. Das durch die Siedlungsentwicklung im Kaiserleigebiet verursachte Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz wurden in diesem Verkehrsgutachten ermittelt und überprüft. Zudem wurde für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt.

Der vorgesehene Umbau der AS Kaiserlei sieht vor, dass die BAB 661 an die Strahlenbergerstraße angeschlossen wird. Der bestehende Kaiserleikreisel wird aufgelöst und zu einer Straßenkreuzung zurückgebaut. Somit erfolgt die Anbindung des Quell-/und Zielverkehrs von Frankfurt und Offenbach sowie des Erschließungsverkehrs des Kaiserleigebietes an das überörtliche Straßennetz über die Strahlenbergerstraße. Die Haupterschließung im nachgeordneten Straßennetz erfolgt über die nach Westen geplante Verlängerung der Berliner

Straße mit Anschluss an die Strahlenberger Straße. Die Erschließung der einzelnen Baufelder des Kaiserleigebietes findet ausschließlich über die Verbindungsstraßen zwischen der Strahlenbergerstraße und der Berliner Straße statt. Da die Darstellung des nachgeordneten Erschließungsnetzes nicht Inhalt des RPS/RegFNP 2010 ist und die Berliner Straße zukünftig diese Funktion übernimmt, wird der derzeit östlich der BAB 661 dargestellte Streckenabschnitt der Berliner Straße zwischen der BAB 661 und dem Goethering herausgenommen.

Das Kaiserleigebiet ist durch die S-Bahn-Linien S1, S2, S8 und S9 über den S-Bahn-Haltepunkt "OF-Kaiserlei" sowie durch die Buslinien 103, 104, 107 und 108 (aus/in Richtung Offenbach) und Linie 46 (aus/in Richtung Frankfurt) hervorragend in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs integriert.

Im RPS/RegFNP 2010 sind die Strahlenbergerstraße und der bestehende Kaiserleikreisel als "Überörtliche Fahrradroute, Bestand" dargestellt. Im Zuge des Umbaus der Strahlenbergerstraße sind Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Die überörtliche Fahrradroute muss aufgrund der geplanten Umbaumaßnahmen entsprechend im RPS/RegFNP 2010 angepasst werden, um einen lückenlosen Netzschluss zu gewährleisten.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist das Gebiet A als "Siedlungsfläche gemäß geltenden Flächennutzungsplan Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen" dargestellt. Die tatsächliche Nutzung wird mit Erwerbsgartenbau und Kleingärten bzw. Grabeland beschrieben.

Das Gebiet A liegt in einem vorwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Bereich und wird von den umgebenden Verkehrsstraßen beeinflusst. Es besteht aus einem Mosaik aus intensiv genutzten Ackerflächen, Ruderalfluren, Gebüsch, Hecken und bewachsenen Feldwegen. Entlang der Strahlenbergerstraße, im Bereich der ehemaligen Kleingärten, befindet sich eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche. Dieser Gehölzstreifen kann durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche teilweise erhalten werden.

Durch die mehr oder weniger ungestörte Entwicklung haben diese Flächen laut Umweltbericht des parallel laufenden Bebauungsplanungsverfahrens eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Infolge der Erweiterung der gewerblichen Baufläche bis an die Stadtgrenze wird der freie Landschaftsraum zwischen Offenbach, Frankfurt und dem Main weiter eingegrenzt und ein Teil der kleinflächigen Strukturen geht verloren.

Das Gebiet B ist im Landschaftsplan überwiegend als "Verkehrsgrün" und im Bereich der vorhandenen Straßen als „Straße oder Verkehrsfläche“ dargestellt. Im Osten verläuft ein „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“.

Es handelt sich um einen Teilbereich der Gesamtanlage des bisherigen Kaiserleikreisels, dessen Innenflächen als Wiese angelegt sind und durch die bisherige Straßenführung umschlossen werden. Im Bereich östlich der BAB 661 sind vereinzelte Ruderalfluren entstanden. Westlich der BAB 661 ist ein Einzelbaum vorhanden. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird dem Gebiet aufgrund seiner Lage in einem stark anthropogen überformten Umfeld eine mittlere Bedeutung für die Tier und Pflanzenwelt zugemessen. Durch die geplante Bebauung wird ein Großteil der bisherigen Freiflächen versiegelt und bebaut. Entlang der höher gelegenen Autobahn werden im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen festgesetzt. Gegenüber der bisherigen Wegeführung könnte hier eine attraktivere Regionalparkverbindung entstehen. Dies wäre im Rahmen der Korridordarstellung als Regionalparkroute umsetzbar.

Durch geeignete Festsetzungen von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Pflanzgeboten auf der Bebauungsplanebene können die Eingriffe innerhalb der Gebiete A und B nur begrenzt ausgeglichen werden. Eine Kompensation durch naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches wird daher erforderlich sein.

Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Das Gebiet C wird im Landschaftsplan als "Siedlungsfläche gemäß geltenden Flächennutzungsplan Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen" dargestellt. Laut der tatsächlichen Nutzung handelt es sich um Ackerfläche mit einem feuchten Biototyp im südöstlichen Randbereich. Im RPS/RegFNP 2010 ist das Gebiet als "Wohnbaufläche, geplant" dargestellt und liegt in einem unbebauten Bereich. Es grenzt an der Westseite an einen bestehenden Weg (Lämmerspieler Weg) und im Norden verläuft, getrennt durch einen breiten Grün- und Gehölzstreifen, die B 448.

Durch die Rücknahme der dargestellten Baufläche wird diese derzeitige Ackerfläche erhalten und kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

## **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die in den Gebieten A und B geplante Bebauung und Flächenversiegelung ist mit Umweltauswirkungen zu rechnen, wie Verlust von Böden mit hoher Lebensraum- und Produktionsfunktion, Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und der Kaltluftproduktion, Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Diese können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen (siehe B 2.3) minimiert, jedoch nicht vermieden werden.

Durch die geplante bauliche Nutzung gehen im Gebiet A Böden mit hoher Produktionsfunktion dauerhaft verloren oder werden beeinträchtigt. Dieser Eingriff ist nicht ausgleichbar und ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Im Gebiet B werden bereits anthropogen überformte Böden baulich überplant.

Die Planflächen A und B liegen zum großen Teil im potentiellen Überflutungsbereich des Mains, wie auch weite Teile des angrenzenden Offenbacher Stadtgebietes (Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz). Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen sind dort nicht auszuschließen, dem Hochwasserschutz sollte durch entsprechende Bauvorsorge Rechnung getragen werden.

Die Plangebiete lagen gemäß einem früheren Gutachten zunächst in einem Achtungsabstandsbereich eines Störfallbetriebes (Frankfurter Fa. VLS Group). Ein im Auftrag der Stadt Frankfurt erstelltes "Gutachten zum geplanten Bebauungsplan Nr. 900 Hanauer Landstraße-westlich Osthafenplatz/ Launhardtstraße gemäß §50 BImSchG und KAS-18" vom 16.07.2013 kommt nun zum Ergebnis, dass der Achtungsabstand der Fa. VLS Group von

bisher 1.200 m auf nunmehr 640 m reduziert werden kann. Vom resultierenden neuen Achtungsabstandsbereich ist jetzt auf Offenbacher Stadtgebiet nur noch die Offenbacher Schleuse betroffen, nicht mehr jedoch der übrige Bereich Kaiserlei und die Plangebiete. Dieser reduzierte Abstand wurde von der zuständigen Abteilung "Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt" des Regierungspräsidiums Darmstadt am 12.08.2013 bestätigt.

Das Änderungsgebiet B liegt vollständig innerhalb der Tag-Schutzzone 2 - LAeq = 55 dB(A) des Lärmschutzbereiches der am 13.10.2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main (FluLärm-FrankfV).

Im § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) werden die Bauverbote für Wohnungen und schutzbedürftige Einrichtungen in den verschiedenen Schutzzonen geregelt.

Gemäß § 5 Abs. 1 FluLärmG dürfen Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen in den Tag-Schutzonen des Lärmschutzbereiches nicht errichtet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Für die Zulassung von Ausnahmen ist das Regierungspräsidium Darmstadt, obere Bauaufsichtsbehörde, Dezernat III 31.4 zuständig.

Gemäß RPS/RegFNP 2010 liegt das Änderungsgebiet B im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt/Main. Da es sich bei den Gemischten Bauflächen um Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen handelt, bleiben diese von der Regelung zur Siedlungsbeschränkung unberührt.

Die Gebiete A und B sind durch Verkehrslärmimmissionen bis maximal 80 dB(A) am Tag belastet.

In den parallelen Bebauungsplanverfahren werden schalltechnische Untersuchungen erstellt. Dort sollten entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt und die Wohnnutzung für neu erschlossene Bauflächen ausgeschlossen werden.

## **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

In Offenbach am Main besteht gemäß mehrerer Studien zum Wirtschaftsstandort ein erhöhter Bedarf an verkehrlich gut erschlossener Gewerbefläche. Laut dem mit dem Land Hessen geschlossenen Vertrag zum Kommunalen Schutzschirm muss die Stadt außerdem ihre Einnahmen erhöhen.

Das Gebiet Kaiserlei ist durch Büro- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Seine günstige Lage im Stadtgebiet Offenbach an der Gemarkungsgrenze zu Frankfurt und in der Nähe zur neuen Europäischen Zentralbank (EZB) sowie sein guter S-Bahn- und Autobahnanschluss weisen ihn als entwicklungsfähigen Standort aus.

Deshalb wurde zusammen mit der Stadt Frankfurt bereits im Jahr 1996 ein Rahmenplan erarbeitet. Wesentliches Ziel des vereinbarten Rahmenplanes war die gemeinsame Entwicklung des Kaiserleis als höherwertiger Gewerbe- und Dienstleistungsstandort. Der Rahmenplan sieht zudem die Auflösung des Kaiserleikreisels vor. Der Kreisel bildet bislang die Autobahnanschlussstelle Offenbach-Kaiserlei der Bundesstraße B 43 an die Autobahn BAB 661. Für den Umbau der Autobahnanschlussstelle Kaiserlei inklusive der Strahlenbergerstraße wurde im Jahr 2000 der Planfeststellungsbeschluss rechtswirksam. Die Maßnahme wurde bereits teilweise begonnen und soll nun fortgeführt werden.

Die Städte Frankfurt und Offenbach sowie Bund und Land haben sich im Jahr 2012 über die Finanzierung des Umbaus der Autobahnanschlussstelle verständigt und eine Fortschreibung des Rahmenplanes für den Bereich Kaiserlei erarbeitet.

Dies war der Anstoß für die Stadt Offenbach, zwei Bebauungspläne (Nr. 610 und Nr. 614 A) für das Gebiet zu erarbeiten. Die Aufstellungsbeschlüsse hierfür wurden schon 1998 gefasst und im Jahre 2013 aktualisiert.

Ziel dieses Änderungsverfahrens ist es, die Weiterentwicklung des Kaiserlei zu einem Standort für Büro und Dienstleistungsnutzung zu ermöglichen. In den im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen wird Einzelhandel nur in einem untergeordneten Rahmen zugelassen, der vorrangig der Versorgung des Gebietes dient. Die Plangebietsteile der Bebauungspläne mit der Zulässigkeit von Einzelhandel liegen nicht in den Flächen dieser Änderung. Die Festsetzungen in den Bebauungsplänen basieren auf dem Regionalen Einzelhandelskonzept des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain und setzen dieses auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um.

Aus §1a (2) BauGB ergibt sich ein besonderes Erfordernis zur Begründung von Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Verkehrsflächen und Bauland.

Dabei soll erläutert werden, warum eine Entwicklung an diesem Standort unabdingbar ist und welche alternativen Flächen, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungen, geprüft wurden.

Neben der schon beschriebenen guten Lage spricht für eine Entwicklung des Kaiserleigebietes auch, dass für Büro- und Dienstleistungsnutzungen in der Stadt Offenbach ein hoher Bedarf an Flächen besteht, der nicht durch leerstehende Büroflächen oder die Umnutzung anderer Flächen im Innenbereich gedeckt werden kann.

Brach- oder Konversionsflächen im Innenbereich der Stadt Offenbach werden derzeit vorzugsweise als Standorte für Wohnnutzungen entwickelt, da der Druck auf den Wohnungsmarkt im gesamten Rhein-Main Gebiet besonders hoch ist.

Daneben wird versucht, nicht mehr genutzte Industriestandorte weiterhin für produzierendes Gewerbe vorzuhalten, da für diese Nutzungen kaum mehr Flächen zur Verfügung stehen.

Die Rücknahme von Wohnbauflächen im Gebiet C in Bieber als Flächenausgleich wird aufgrund der dargelegten Standortvorteile des Kaiserleigebietes als gerechtfertigt angesehen. Im Zusammenhang mit der Gesamtplanung für diesen Bereich (Weißfläche Nr. 13 und der geplanten Wohnbaufläche) muss dieser Flächenausgleich im vollen Umfang erhalten bleiben.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung**

Von der Offenbacher Stadtverordnetenversammlung wurde im Jahr 2013 ein überarbeiteter Rahmenplan zur Entwicklung des Kaiserleigebietes beschlossen. Vorgesehen ist, das Gebiet als höherwertigen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln und den Kaiserleikreisel gemäß dem Planfeststellungsbeschluss aus dem Jahr 2000 umzubauen.

Dieser Rahmenplan bildet nunmehr die Grundlage für die zukünftige bauleitplanerische Entwicklung. Entsprechende Bebauungspläne der Stadt Offenbach (Nr. 610 "Strahlenbergerstraße West" und Nr. 614 A "An der BAB 661 - Zwischen Strahlenbergerstraße und Berliner Straße") befinden sich im Verfahren.

In weiten Teilen entspricht der Rahmenplan den Darstellungen im RPS/RegFNP 2010. Damit die Gesamtplanung aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt werden kann, müssen die Gebiete an der Gemarkungsgrenze im Westen in Richtung Frankfurt (Gebiet A) und der Bereich des Kaiserleikreisels (Gebiet B) angepasst werden.

Für die Flächenneuinanspruchnahme im Gebiet A erfolgt im Stadtteil Bieber ein Flächenausgleich (Gebiet C).

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die Darstellungen wie folgt geändert:

Gebiet A: "Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,7 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant"

Gebiet B: "Flächen für den Straßenverkehr" (ca. 2,5 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant"  
"Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand" in "Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, geplant"

"Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand" in "Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, geplant"

"Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand" in "Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, geplant"

"Überörtliche Fahrradroute, Bestand" in "Überörtliche Fahrradroute, geplant"

Rücknahme Darstellung "Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand"

Rücknahme Darstellung "Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand"

Beikarte 1: Rücknahme Darstellung "Straße (allg.) räumlich bestimmt, nachrichtlich übernommen"

Gebiet C: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,7 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung"

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BImSchG § 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, FluLärmG § 5, BBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6, HDSchG § 1, BauGB § 1a, FluLärmG §1**

Sie lauten:



**BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge  
(Bundes- Immissionsschutzgesetz)

### **§ 1 Zweck des Gesetzes**

(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
  2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

**FluLärmG:** Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

### **§ 5 Bauverbote**

(1) In einem Lärmschutzbereich dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden. In den Tag-Schutzzonen des Lärmschutzbereiches gilt Gleiches für Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

(2) In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden.

(3) Das Verbot nach Absatz 2 gilt nicht für die Errichtung von

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen von Betrieben oder öffentlichen Einrichtungen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Wohnungen, die nach § 35 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Außenbereich zulässig sind,
3. Wohnungen und Gemeinschaftsunterkünften für Angehörige der Bundeswehr und der auf Grund völkerrechtlicher Verträge in der Bundesrepublik Deutschland stationierten Streitkräfte,
4. Wohnungen im Geltungsbereich eines vor der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplanes,
5. Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs,
6. Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.

Satz 1 Nr. 4 gilt nicht für Grundstücke, auf denen die Errichtung von Wohnungen bauplanungsrechtlich mehr als sieben Jahre nach einer nach dem 6. Juni 2007 erfolgten Festsetzung des Lärmschutzbereichs vorgesehen gewesen ist, sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch nicht mit der Erschließung oder der Bebauung begonnen worden ist. (4) Absatz 1 Satz 1 und 2 und Absatz 2 gelten nicht für bauliche Anlagen, für die vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs eine Baugenehmigung erteilt worden ist, sowie für nichtgenehmigungsbedürftige bauliche Anlagen, mit deren Errichtung nach Maßgabe des Bauordnungsrechts vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs hätte begonnen werden dürfen.

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

#### **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

#### **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

**HDSchG:** Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

#### **§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

(1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

**BauGB:** Baugesetzbuch

#### **§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

**FluLärmG:** Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

#### **§ 1 Zweck und Geltungsbereich**

Zum Schutz der Allgemeinheit vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen werden für

1. Verkehrsflughäfen, die dem Fluglinienverkehr angeschlossen sind, und
2. militärische Flugplätze, die dem Betrieb von Flugzeugen mit Strahltriebwerken zu dienen bestimmt sind,

Lärmschutzbereiche festgesetzt. Wenn der Schutz der Allgemeinheit es erfordert, sollen auch für andere Flugplätze, die dem Betrieb von Flugzeugen mit Strahltriebwerken zu dienen bestimmt sind, Lärmschutzbereiche festgesetzt werden. Lärmschutzbereiche werden auch für geplante Verkehrsflughäfen, die dem Linienverkehr angeschlossen werden sollen, festgesetzt, wenn die Genehmigung für die Anlegung des Verkehrsflughafens nach § 6 des Luftverkehrsgesetzes erteilt ist...

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

#### **Gebiet A:**

Der Bereich der Änderung ist geprägt durch Ruderalfluren, Gebüsche - hier vor allem Brombeeren - sowie Ackernutzung. Für das parallele Bebauungsplanverfahren wurden eine Biotoptypenkartierung und eine Potentialabschätzung der Fauna erarbeitet. Auch eine Dokumentation von Baumhöhlenstrukturen ist erfolgt. Eine detaillierte Erfassung der Tierwelt hat bisher nicht stattgefunden. Aufgrund der Lebensraumausstattung ist davon auszugehen, dass neben verschiedenen Vogelarten auch Reptilien vorkommen können. Quartiere für Fledermäuse sind nicht vorhanden, sodass das Plangebiet für Fledermäuse nur als Nahrungshabitat dienen dürfte. Insbesondere die Bereiche mit Ruderalfluren sind für Insekten relevant. Das Plangebiet weist des Weiteren folgende relevante Umweltfaktoren auf: im ganzen südwestlichen Bereich sind Böden mit hoher Lebensraumfunktion, und zwar mit hohem Biotopentwicklungspotenzial (Ackerstandort mit Grundwassereinfluss im Unterboden) vorhanden, ebenso wie Böden mit hoher Produktionsfunktion (sehr hohes natürliches Ertragspotenzial und sehr hohes Nitratfiltervermögen).

Das Gebiet hat eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Klimawirksame Fläche mit sehr hoher Bedeutung) und weist eine hohe Wärmebelastung (Bioklima) sowie eine sehr hohe Luftschadstoffbelastung (Stickstoffdioxid-Konzentration > 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel) auf. Fast die ganze Änderungsfläche ist ein potenzieller Überflutungsbereich (Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz) und das Grundwasser weist eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das westlich und südlich angrenzende Landschaftsbild ist zum Teil als sehr hochwertig und vielfältig anzusehen.

Nördlich des Gebietes verlaufen entlang des Mains der Grüngürtel-Rundweg, der Mainradweg, der Fernradweg R3 und der Regionalparkweg.

#### **Gebiet B:**

Die Straßen des Kaiserleikreisels prägen diesen Bereich der Änderung. Neben asphaltierten Flächen sind innerhalb des Kreisels Extensivrasen und intensiv gepflegte Straßennebenflächen vorherrschend. In kleinen Flächenanteilen sind Ruderalfluren zu verzeichnen. Gehölze fehlen fast völlig. Auch für diesen Bereich wurde im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren eine Biotoptypenkartierung und eine Potentialabschätzung der Fauna erarbeitet. Ebenso erfolgte eine Dokumentation von Baumhöhlenstrukturen. Eine detaillierte Erfassung der Tierwelt hat bisher nicht stattgefunden. Die Gutachter gehen davon aus, dass keine Reptilien innerhalb des Kreisels vorkommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Autobahnbrücke Fledermaus- und Vogelquartiere vorhanden sind. Die innerhalb des Kreisels gelegenen Flächen sind für Brutvögel insgesamt von geringer Bedeutung. Vorkommen gefährdeter Insektenarten sind möglich.

Der Bereich liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Frankfurter Flughafens und im Lärmschutzbereich/Tag-Schutzzone 2 gemäß FluLärmG und ist von Straßenverkehrslärm betroffen.

In der 100 m Wirkzone des Gebietes B liegt eine Altfläche (Altablagerung) die beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Altis-Nummer 413.000.000-000.052 geführt wird.

Die Fläche hat eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Luftleitbahn mit sehr gutem, reli-efunterstützten Kalt- und Frischluftabfluss und klimawirksame Fläche mit sehr hoher Bedeutung) und weist eine hohe Wärmebelastung (Bioklima) und eine sehr hohe Luftschadstoffbelastung (Stickstoffdioxid-Konzentration > 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel) auf.

Die komplette Änderungsfläche liegt in einem potenziellen Überflutungsbereich (Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, RP Darmstadt, pot. Überlutungshöhe bei HW 200: 0,36m) des Mains. Das Grundwasser weist eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Im Osten wird das Gebiet vom Regionalparkweg durchquert.

Die Gebiete A und B lagen gemäß einem früheren Gutachten zunächst in einem Achtungsabstandsbereich eines Störfallbetriebes (Frankfurter Fa. VLS Group). Ein im Auftrag der Stadt Frankfurt erstelltes "Gutachten zum geplanten Bebauungsplan Nr. 900 Hanauer Landstraße-westlich Osthafenplatz/ Launhardtstraße gemäß §50 BImSchG und KAS-18" vom 16.7.2013 kam nun zum Ergebnis, dass der Achtungsabstand der Fa. VLS Group von bisher 1.200 m auf nunmehr 640 m reduziert werden kann. Von dem daraus resultierenden aktuellen Achtungsabstandsbereich ist im Gebiet der Stadt Offenbach nur die Schleuse betroffen, jedoch nicht mehr der übrige Bereich Kaiserlei und die Plangebiete. Dieser reduzierte Abstand wurde von der zuständigen Abteilung "Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt" des Regierungspräsidiums Darmstadt am 12.08.2013 bestätigt.

Gebiet C:

Die Fläche liegt in einem unbebauten Gebiet und wird landwirtschaftlich genutzt.

Informationen zur Tierwelt liegen nicht vor.

Durch die im Norden angrenzend verlaufende Bundesstraße 448 ist die Fläche teilweise von Straßenverkehrslärm betroffen.

Das im Nordwesten, über dem Lämmerspieler Weg hinweg, liegende Gebiet Bieberau ist Vorranggebiet für Natur und Landschaft und weist besonders wertvolle Biotope auf. Durch dieses führt auch der Regionalparkweg. Das Landschaftsbild ist sehr hochwertig und vielfältig.

Der Bereich liegt in der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Gebiet A:

Das bislang als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellte Gebiet wird teilweise ackerbaulich genutzt. In den Randbereichen haben sich Ruderalfluren und Gehölzbestände mit den entsprechenden Funktionen für den Naturhaushalt und das Klima entwickelt. Die bisherige Darstellung verhindert eine Bebauung und Versiegelung der Flächen, sodass dadurch keine neuen Umweltbeeinträchtigungen vorbereitet werden.

Gebiet B:

Die Darstellung "Fläche für den Straßenverkehr" beinhaltet neben den Verkehrsflächen auch das Verkehrsgrün. Die Realnutzung der Planfläche ist zum großen Teil Verkehrsgrün. Die Darstellung als "Fläche für den Straßenverkehr" ermöglicht eine vollständige Versiegelung der Fläche mit z.B. Parkplatzflächen, Straßen, Radwegen etc. mit den entsprechenden Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima (Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen, Verringerung der Versickerung von Oberflächenwasser, Verlust von Kaltluftproduktionsflächen, Verlust von Lebensräume für Flora und Fauna etc.).

#### Gebiet C:

Durch die geplante Bebauung werden Umweltbeeinträchtigungen wie Versiegelung von Flächen, Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und der Kaltluftproduktion sowie Verlust von Lebensräumen vorbereitet.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Aufgrund der geplanten Änderungen in den Gebieten A und B ist mit Umweltauswirkungen wie Versiegelung von Flächen, Verlust von Böden mit hoher Lebensraum- und Produktionsfunktion, Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und der Kaltluftproduktion, Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen .

#### Gebiet A und B:

Die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen (Wiesen, Äcker, Gehölze, Ruderalfluren und Gebüsche) werden vollständig beseitigt werden. Damit gehen auch Lebensräume für die Tierwelt verloren. Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion werden versiegelt. Die Versickerungsmöglichkeit für Oberflächenwasser und die Grundwasserneubildung wird verringert und die klimabedeutsame Funktion der Fläche wird verändert.

Ob Lebensräume von Arten beeinträchtigt werden, die dem Artenschutzrecht unterliegen, ist im weiteren Planverfahren zu klären.

Die Bürobauten werden als massive Baukörper das Stadtrand- und Landschaftsbild verändern, was jedoch aufgrund der ähnlichen Umgebungsbebauung nördlich der Strahlenbergerstraße und östlich der Planfläche nicht als erheblich eingestuft wird. Dem Hochwasserschutz ist durch bauliche Maßnahmen Rechnung zu tragen.

Im weiteren Verfahren ist zu klären, inwieweit ein Sanierungsbedarf der in der 100m Wirkzone zu dem Bereich liegenden Altfläche (Altablagerung) besteht.

#### Gebiet C:

Durch die geplante Änderung wird der Erhalt der unbebauten Fläche sichergestellt und somit sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna und Landschaftsbild sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung sollten Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken, vorgesehen werden wie:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen, Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Maßnahmenflächen und Ausgleichsflächen
- Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Maßnahmen wie die Ausrichtung von zu errichtenden Gebäuden im Sinne eines ungestörten Kaltluftabflusses
- Hochwasserschutz durch entsprechende Bauvorsorge
- Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes
- Bodenschutzmaßnahmen:

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.

- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

Durch die oben genannten Festsetzungen von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Pflanzgeboten auf der Bebauungsplanebene können die Eingriffe innerhalb der Gebiete A und B nur begrenzt ausgeglichen werden. Eine Kompensation durch naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches wird daher erforderlich sein und wird im weiteren Verfahren geklärt.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Gebiet Kaiserlei soll entsprechend dem Rahmenplan 2013 zu einem Standort für Büro- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt werden. Eine Wohnnutzung ist dabei auszuschließen. Für Büro- und Dienstleistungsnutzungen besteht in der Stadt Offenbach ein hoher Be-

darf an Flächen, der nicht durch leerstehende Büroflächen oder die Umnutzung anderer Flächen im Innenbereich gedeckt werden kann.

Durch seine Lage im Zentrum der Rhein-Main-Region und durch die direkte Anbindung an die Autobahn BAB 661 und den S-Bahn-Anschluss, stellt das Kaiserleigebiet einen integrierten Standort dar, der für Büro- und Dienstleistungsnutzungen gut geeignet ist. Mit der Stadt Frankfurt wurde zudem ein Vertrag geschlossen, um das Kaiserleigebiet an der Grenze beider Städte gemeinsam zu entwickeln. Der Standort gewinnt so eine überörtliche Bedeutung für das Angebot an Flächen für gewerbliche Nutzungen. Ein Teilbereich der Gesamtplanung ist bereits realisiert bzw. in der Umsetzung.

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist der Anschluss der Kaiserlei-Promenade an die Strahlenbergerstraße im Westen des Geltungsbereichs. Erst durch diesen Anschluss werden die in Ost-West-Richtung verlaufenden Verkehrsströme getrennt und der Um- bzw. Rückbau des Kaiserleikreisels verkehrlich ermöglicht. Dieser Umbau versetzt die Stadt Offenbach in die Lage, die ehemaligen Verkehrsflächen im Kreiselinernen zu überplanen. Dies entspricht dem Vermeidungsgebot, insbesondere auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und auf den Vorrang der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 1a (2) BauGB.

Die weiteren Brach- oder Konversionsflächen im Innenbereich der Stadt Offenbach werden derzeit vorzugsweise als Standorte für Wohnnutzungen entwickelt, denn der Druck auf den Wohnungsmarkt im gesamten Rhein-Main-Gebiet ist besonders hoch und vor allem integrierte Wohnstandorte mit guter infrastruktureller Ausstattung sind gefragt.

Des Weiteren versucht die Stadt Offenbach, nicht mehr genutzte Industriestandorte für produzierendes Gewerbe vorzuhalten. Vor allem für diese Nutzungen stehen bekanntermaßen kaum mehr Flächen zur Verfügung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Frage.

### **B 3. Zusätzliche Angaben**

#### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastun-

gen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Die Änderungen dienen der Erweiterung des Kaiserleigebietes im Westen (Gebiet A) und die Bebauung des zurückgebauten Kaiserleikreisels im Osten (Gebiet B).

Durch die Neuausweisung von Bauflächen auf bisher als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellten Flächen (Gebiet A) und auf Verkehrsgrün (Gebiet B) kommt es zu negative Auswirkungen, die durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereichs ausgeglichen werden müssen.

Hinsichtlich der betroffenen Umweltbelange und der Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren Bebauungs- und Änderungsverfahren vertiefte Untersuchungen erforderlich. Die Ergebnisse sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.