

Beschluss-Entwurf

Regionalvorstand

Dezernat: II

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: Auslegungsbeschluss (Offenlage)

Vorg.: Beschluss Nr. III-198 des Regionalvorstandes vom 13.02.2014
Beschluss Nr. III-158 der Verbandskammer vom 12.03.2014 zu DS III-23
(Aufstellungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Offenbach am Main, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Auslegung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 24.03.2014 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 13/14 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2014 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Offenbach am Main hat eine Stellungnahme abgegeben.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

haben sich nicht geäußert:

Magistrat der Stadt Maintal, Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt
Magistrat der Stadt Mühlheim am Main

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Magistrat der Stadt Dreieich
Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.G1
Magistrat der Stadt Heusenstamm, Fachdienst Bauverwaltung Stadtplanung
Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, Fachbereich Stadtplanung
Magistrat der Stadt Obertshausen, Fachbereich 7 Bauen, Wohnen, Umwelt u. Verkehr

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

Agentur für Arbeit Offenbach am Main
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutsche Gebirg und Wandervereine LV Hessen
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Mitte
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Deutscher Wetterdienst
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
E.ON Kraftwerke GmbH, Immobilien
Eigenbetrieb Stadt Offenbach
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Energieversorgung Offenbach EVO AG
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Griechisch-Orthodoxe Metropole von Deutschland
Hessenenergie GmbH
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
Hessisches Immobilienmanagement
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.

Hochschule für Gestaltung, Offenbach am Main
Justizvollzugsanstalt Frankfurt IV
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landesjagdverband Hessen e.V.
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Maingau Energie GmbH, Obertshausen
Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
NiO, Nahverkehr in Offenbach GmbH
Polizeipräsidium Südhessen, Abteilung Einsatz E 13
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatlich technische Überwachung Hessen
Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserverband Kinzig

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials
zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Forstamt Langen, Hessen-Forst
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Rhein-Main
Hochtaunuskreis, Amt für den ländlichen Raum (FB 60.10)
IHK Offenbach am Main
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen
Rechts
Netzdienste Rhein-Main GmbH
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH
Tennet TSO GmbH
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH
Verband Hessischer Fischer e.V.
Zweckverband Wasserversorgung ZWO, Stadt und Kreis Offenbach

haben Stellungnahmen abgegeben:

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt
hessenARCHÄOLOGIE
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro GasUnion
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung
Regierungspräsidium Darmstadt, III 31.2
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 610 Strahlenbergerstraße West, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 16.12.2013

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 614A An der BAB 661, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 16.12.2013

Rahmenplan Kaiserlei, raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung mbH, 07.2013

Verkehrsgutachten Rahmenplan Kaiserlei, PTV Transport Consult GmbH, Karlsruhe, 07.2013

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt
hessenARCHÄOLOGIE
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Regierungspräsidium Darmstadt, III 31.2
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

III. Erläuterung des Beschlusses

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert öffentlich ausgelegt werden.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

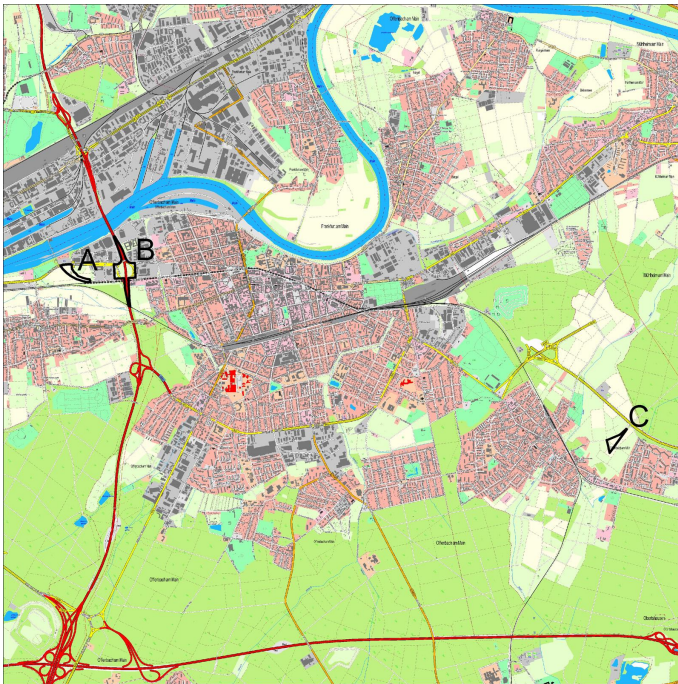
Änderungsunterlagen

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"



INHALTSVERZEICHNIS

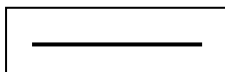
1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

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"

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



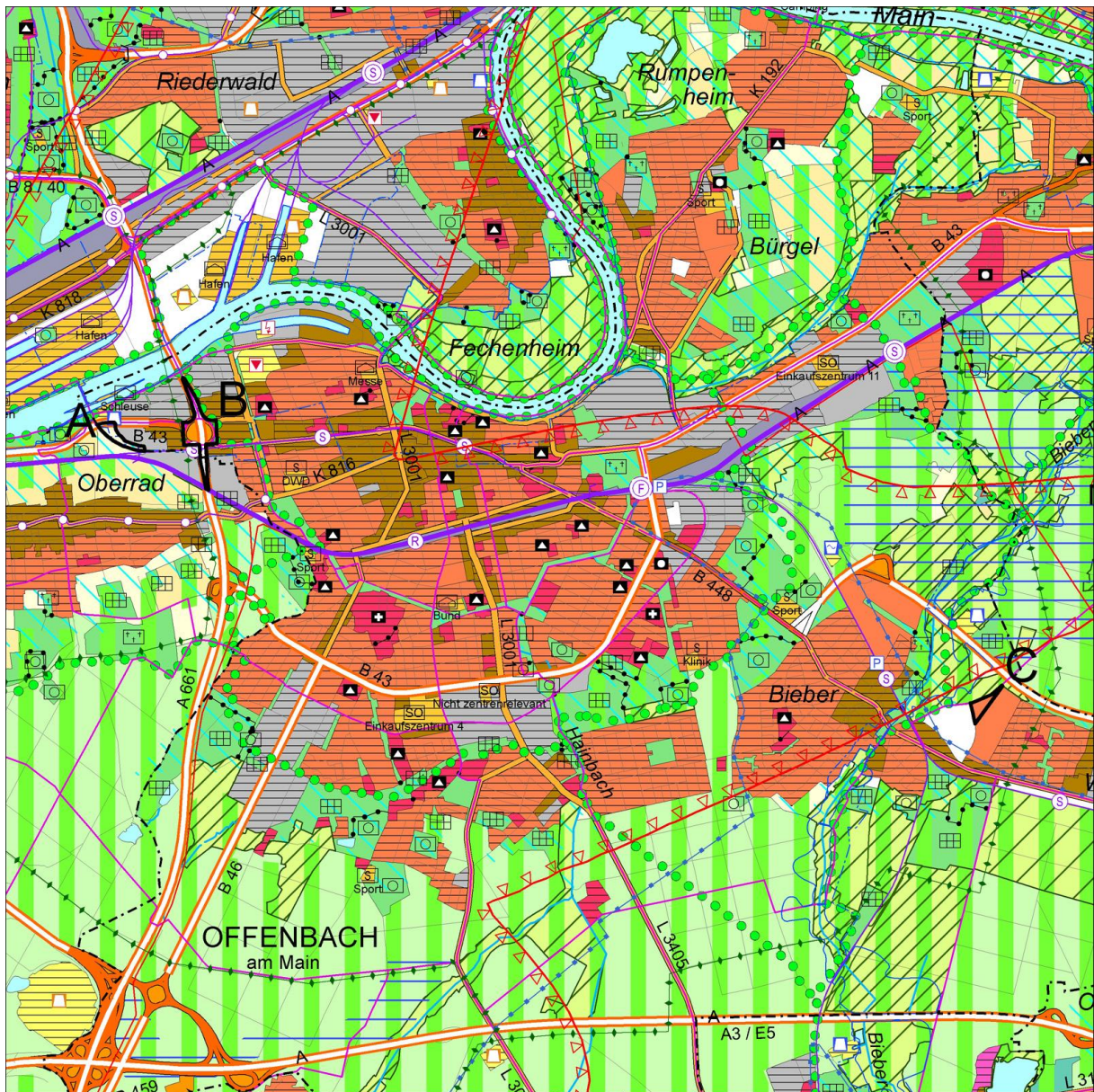
Ohne Maßstab



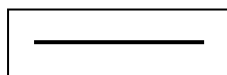
Grenze des Änderungsbereiches

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: "Kaiserleikreise!"
Gebiet C: "Bieber Waldhof West"

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

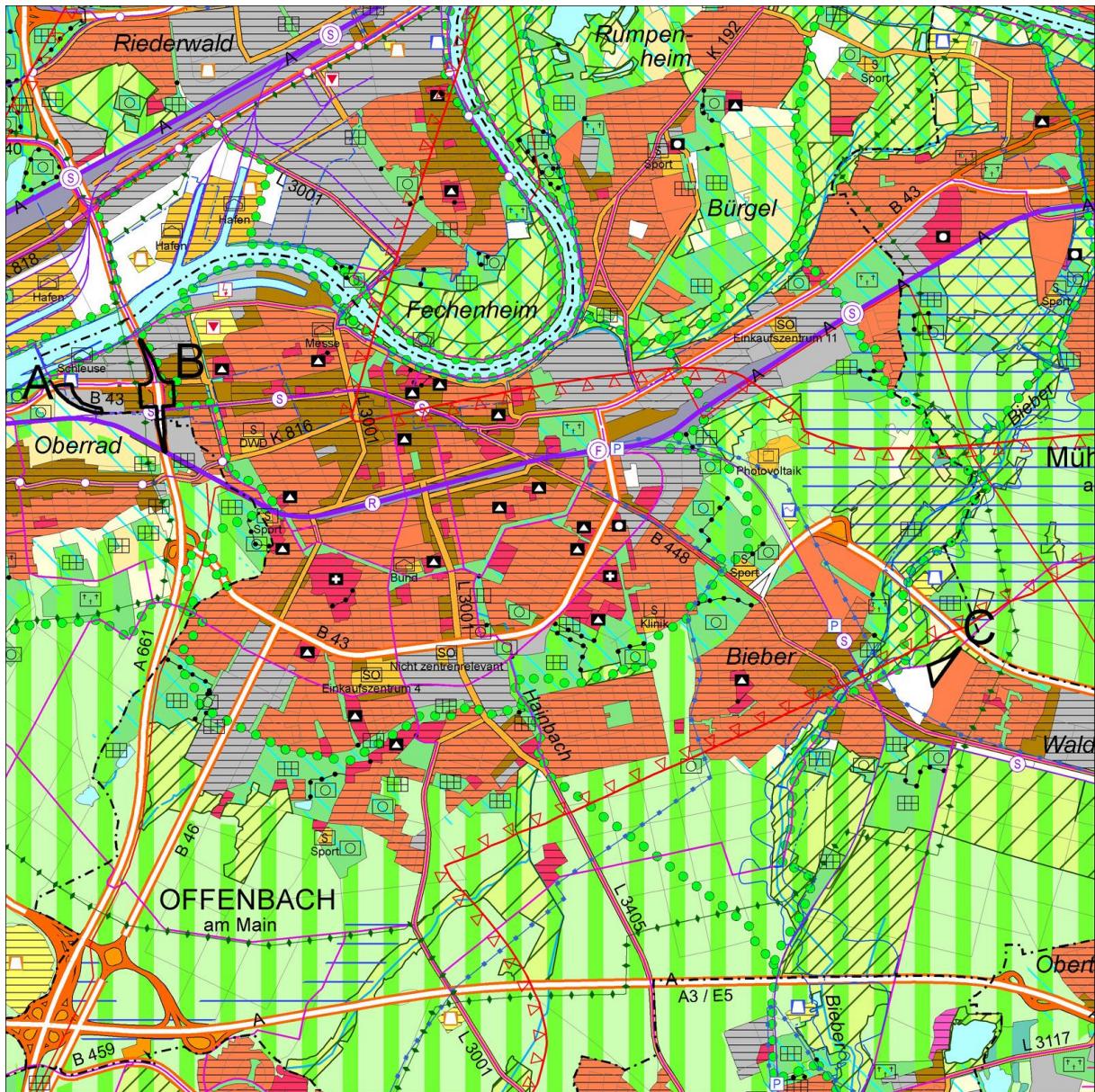


M. 1 : 50 000

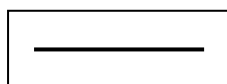


Grenze des Änderungsbereiches

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"

"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"

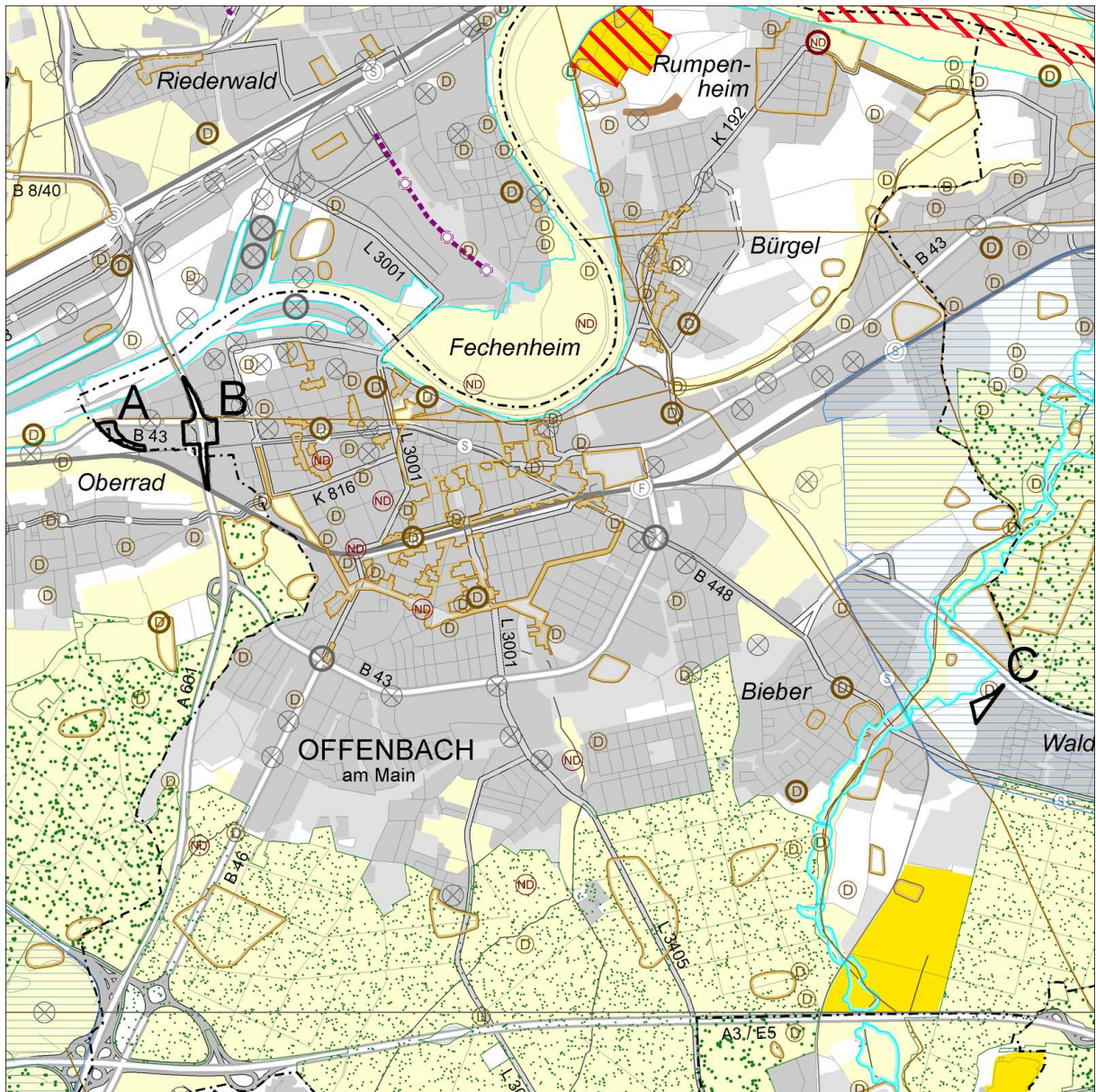
Beikarte 1: Rücknahme Darstellung "Straße (allg.) räumlich bestimmt, nachrichtlich übernommen"

Gebiet C:

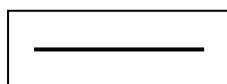
"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,7 ha) in "Fläche für die Landwirtschaft"

2. 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"

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



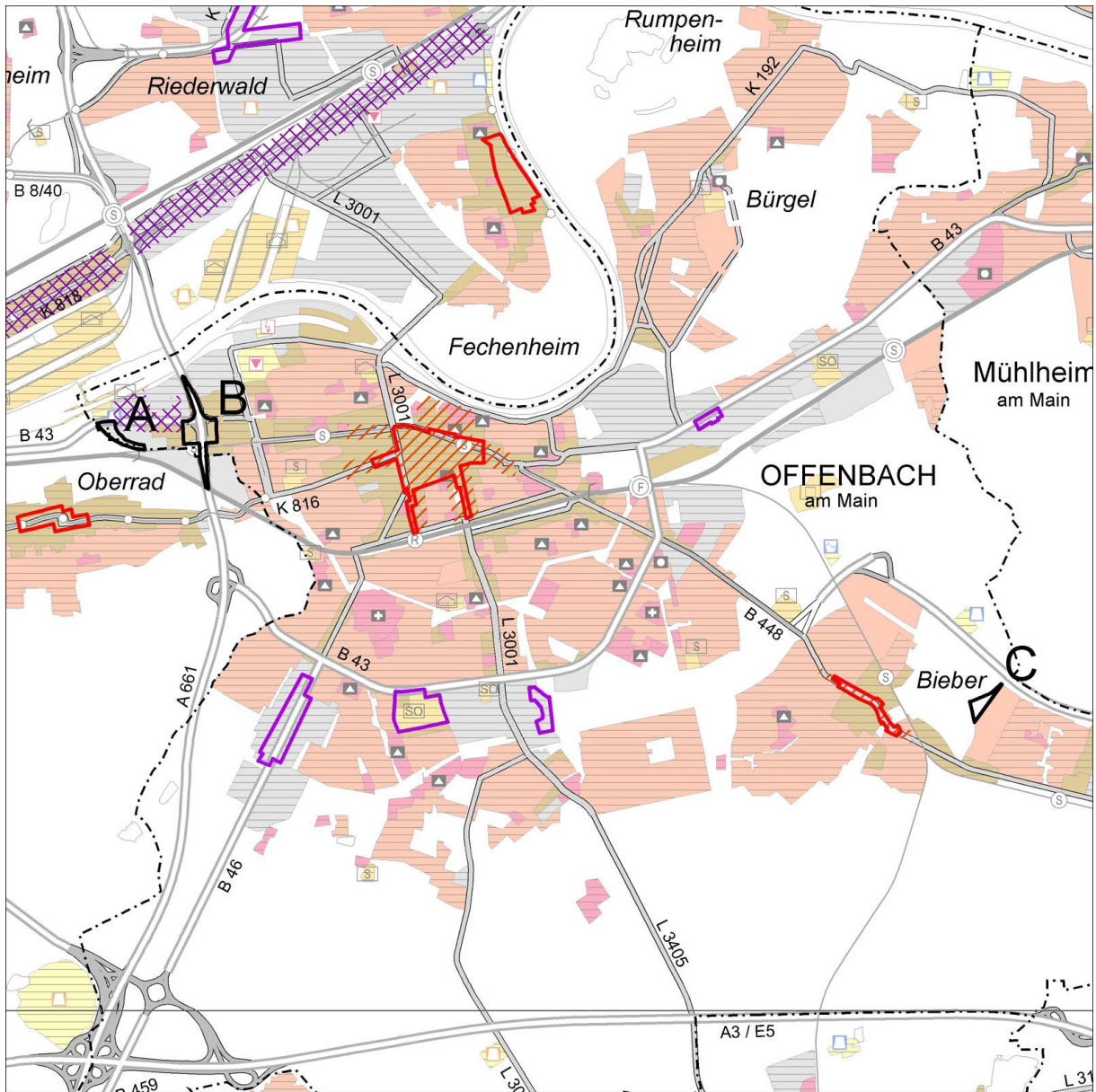
M. 1 : 50 000



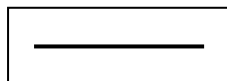
Grenze des Änderungsbereiches

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"

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

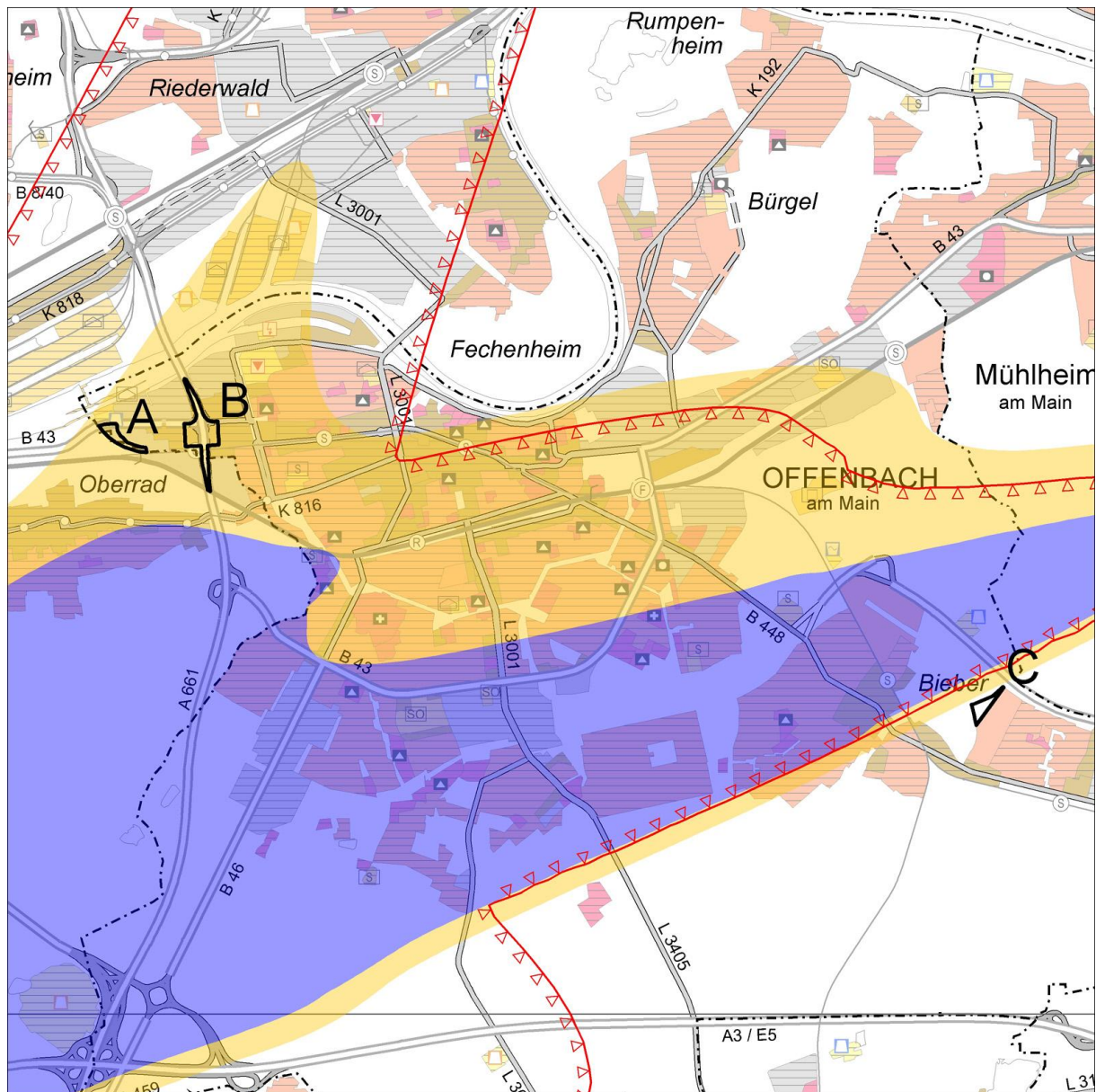


M. 1 : 50 000

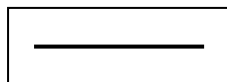


Grenze des Änderungsbereiches

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-Schutzzone (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"

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 - Umspannstation, 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 § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	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 HLPg § 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 (Erfensee)
 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 hat die Stadt Offenbach sichergestellt, 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 Fahrradrouten, Bestand" in "Überörtliche Fahrradrouten, 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 Korridorarstellung 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.

Im Bereich der Strahlenbergerstraße sind Bodendenkmäler (Verkehrswege) bekannt. In den Planflächen A und B muss mit weiteren Funden gerechnet werden. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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-Schutzzonen 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.

Alle drei Plangebiete liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden. Im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren muss die Stadt Offenbach sicherstellen, dass eine systematische Überprüfung der Flächen vor Baubeginn der geplanten Bauarbeiten stattfindet."

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 Rahmen-

plan 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 Flächenneuanspruchnahme 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/m³ 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.

Im ganzen Plangebiet ist der Boden anthropogen überformt und mit natürlichem Böden ist nicht zu rechnen. Der Versiegelungsgrad liegt bei weniger als 10 %.

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 und mit dem Status "Sanierungsverfahren abgeschlossen" eingetragen ist.

Die Fläche hat eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Luftleitbahn mit sehr gutem, reliefunterstützten 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/m³ 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.

In den Änderungsgebieten A und B sind im Bereich der Strahlenbergerstraße Bodendenkmäler (Verkehrswege) bekannt.

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 Bieberaue 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.

Die Altfläche (Altablagerung) in der 100m Wirkzone ist laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) mit dem Status "Sanierung abgeschlossen" eingetragen.

Bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde sind der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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
- Hinweis zum Schutz von ggf. auftretenden Bodendenkmälern
- 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 naturschutz-

rechtliche 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 Bedarf 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

eingebraucht 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 Vorbelastungen, 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 Bauungs- 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.

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"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Darmstadt
Gruppe: TöB**

002_OFF_B-00861

**Dokument vom: 24.04.2014
Dokument-Nr.: S-02049**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Offenbach am Main bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände.

Die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) wurden im Rahmen der Bebauungsplanverfahren 614 A bzw. 610 der Stadt Offenbach am 28. Februar 2014 bereits vorgebracht und werden an dieser Stelle nochmals erwähnt, da sich die Flächen der Regionalplanänderung teilweise mit denen der Bebauungspläne überschneiden.

(A) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: Beachtung der 40 m Bauverbotszone gemäß 9 FstrG

Die Planentwürfe der oben genannten Bebauungspläne sehen zumindest entlang der Rampen der BAB 661 Bebauung innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 FStrG 40 m breiten Bauverbotszone vor (im Plan beträgt der Abstand zum Rand der befestigten Fahrbahn ca. 25 m). Hessen Mobil gestattet gemäß § 9 Abs. 8 FStrG die Unterschreitung der Bauverbotszone auf 25 m unter dem Vorbehalt, dass folgende Vorgaben eingehalten werden:
Eine Querschnittsverbreiterung der A 661 muss gewährleistet bleiben.
Die blockartige Bebauung entlang der A 661 ist geeignet, einen wirksamen Lärmschutz für die von der A 661 ausgehenden Emissionen darzustellen.

(B) Hinweise

In denen in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen 614 A bzw. 610 der Stadt Offenbach wird in der dazugehörigen Mikrosimulation von einer Buswendeschleife und Busparkplätzen unter der Autobahn A 661 ausgegangen. Dies ist nicht möglich. Dagegen steht die Stützenstellung der Autobahnbrücke, die eine solche Nutzung aus Platzgründen ausschließt. Darüber hinaus wird vom Bund bisher eine Nutzung dieser Fläche ausgeschlossen. Von einer Unterbauung der Kaiserleibrücke ist daher in jedem Fall abzusehen, da sie sowohl für die Nutzer als auch für den Baulastträger der Brücke Nachteile, Erschwernisse und Risiken birgt.

Eine Blendwirkung der Fahrzeuge auf der BAB A 661 muss ausgeschlossen werden.

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. Eventuell vorzunehmende Lärmschutzmaßnahmen sind mit Hessen Mobil abzustimmen und gehen zu Lasten der Stadt Offenbach.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die unter Punkt (A) und (B) vorgebrachten Einwendungen/Hinweise sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

zu beachten.

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung. Die Einhaltung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone im Verlauf von Bundesstraßen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Auch ggf. Festsetzungen zum Lärm- und Emissionsschutz sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Aufgrund des vorgegebenen Maßstabes (1: 50.000) des RPS/RegFNP 2010 werden nur Verkehrsstrassen von überörtlicher Bedeutung dargestellt. Die Abwägung und Darstellung der örtlichen Erschließung (Buswendeschleife und Busparkplätze unter der Autobahn) sind nicht Inhalt des RPS/RegFNP 2010.

**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"**

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE
Gruppe: TöB**

002_OFF_B-00863

**Dokument vom: 11.04.2014
Dokument-Nr.: S-02023**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die o. a. Maßnahme werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: "Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen."

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Entsprechende Hinweise werden in der Begründung unter Punkt A 7 und im Umweltbericht unter den Punkten B 2.1, B 2.2 und B 2.3 ergänzt.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung
Texte/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"**

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Gruppe: TöB**

002_OFF_B-00869

**Dokument vom: 25.04.2014
Dokument-Nr.: S-02050**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die drei Plangebiete der oben aufgeführten Planung befinden sich im Anlagenschutzbereich unserer Radaranlage Götzenhain. Bezüglich der Plangebiete A und B können in Abhängigkeit der Bauhöhen Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden. Konkrete Bauvorhaben bedürfen daher der Vorlage bei der zuständigen Landesluftfahrtbehörde. Bezüglich des Plangebietes C (Ausgleichsfläche) werden unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zur Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 18 LuftVG sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Bauplanung zu beachten.

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"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung
Frankfurt
Gruppe: TöB

002_OFF_B-00870

Dokument vom: 17.04.2014
Dokument-Nr.: S-02041

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Gebiet A: "Kaiserlei-Promenade/West"
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).
Gebiet B: "Kaiserleikreisel"
Unterhalb der Flurstücke verläuft die S-Bahn Strecke von/nach Hanau in einem Tunnel. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).
Gebiet C: "Bieber Waldhof West"
Hier werden die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Im Rahmen der Erarbeitung der Vorentwürfe der Bebauungspläne der Stadt Offenbach am Main Nr. 610 "Strahlenbergerstraße West" und Nr. 614A "An der BAB 661 - zwischen Strahlenbergerstraße und Berliner Straße" wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt und die Konflikte bearbeitet.

**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"**

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Gruppe: TöB**

002_OFF_B-00871

**Dokument vom: 15.04.2014
Dokument-Nr.: S-02024**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im vorliegenden Fall sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Standort für hochwertiges Gewerbe, insbesondere Büros und Dienstleistungen, in unmittelbarer Nähe östlich und westlich des Kaiserleikreisels in Offenbach geschaffen werden. Dafür wird die Festsetzung Kerngebiet getroffen. Grundsätzlich begrüßen wir die vorgesehenen Planungen. Die Festsetzungen sehen aber den Ausschluss der sonst in Kerngebieten allgemein zulässigen "sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben" vor. Dadurch werden unserer Ansicht nach aber gerade für die vorgesehene Klientel sinnvolle und von ihr gewünschte ergänzende handwerkliche Dienstleistungen wie Augenoptiker, Bäckerfilialen, Friseure, Gebäudereiniger, Kosmetiker, Schuhmacher oder Textilreiniger, um nur einige zu nennen, in unmittelbarer Nähe des Arbeitsplatzes als Ergänzung für die primäre Büronutzung ausgeschlossen und unmöglich gemacht. Wir möchten daher dringen anregend, die genannten "sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe" zumindest ausnahmsweise zulässig zu machen. Ferner halten wir die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu 4 Werbeanlagen, Unterpunkt 4.5, für äußerst problematisch. Demnach sind Werbeanlagen ausschließlich zulässig, die mit der Hauptnutzung in Verbindung stehen. Unserer Erfahrung nach kann dies in der Praxis bei Nutzung eines Gebäudes durch verschiedene Parteien zu Streitigkeiten führen. Auch kann dadurch bereits im Vorfeld die Vermarktung der Gebäude negativ beeinträchtigt werden. Die Festsetzung sollte dringend entfallen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung, da diese nur die Grundzüge der Planung darstellt. Die aufgeführten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die verbindlichen Bauleitplanung.

**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"**

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: PLEDOC
Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
Gruppe: TöB**

002_OFF_B-00872

**Dokument vom: 07.04.2014
Dokument-Nr.: S-02000**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Unsere Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen haben ergeben, dass im Nahbereich des Gebietes B "Kaiserleikreisel" eine Kabelschutzrohranlage der Viatel GmbH verläuft. Gegen die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bestehen unsererseits zunächst keine Einwände.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.
Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Bauplanung zu beachten.

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"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Fraport AG Rechtsangelegenheiten und Verträge
Gruppe: TöB

002_OFF_B-00873

Dokument vom: 29.04.2014
Dokument-Nr.: S-02070

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gebiete A und B

Die Planungsgebiete liegen innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG und zwar innerhalb der Anflugsektoren 25C und 25L im Umkreis von 10 Kilometern bis 15 Kilometern Halbmesser um die Startbahnbezugspunkte 1 und 2. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich wenn die Bauwerke die Höhe von 100 Metern (Höhe bezogen auf die Startbahnbezugspunkte der Lande-/Startflächen von 100 müNN) überschreiten (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2b) LuftVG).

Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.

Die Plangebiete befinden sich zudem 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 (GVBI 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Tag-Schutzzone 2, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen.

Die Plangebiete liegen schließlich 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.

Gebiet C

Demgegenüber liegt das Gebiet C sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG. Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken.

Das Plangebiet liegt zudem außerhalb des Lärmschutzbereichs, 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 (GVBI 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb 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.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zur Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Bauplanung zu beachten.

Die Änderungsgebiete A und B liegen im Lärmschutzbereich (Tag-Schutzzone 2) gemäß des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG). Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche im gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen dürfen dort nicht errichtet werden (§ 5 FlugLärmG). Da das Änderungsgebiet A als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt werden soll, ist es nicht von den Bauverboten betroffen. Änderungsgebiet B wird als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Die Bauverbote sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

In den Vorentwürfen der Bebauungspläne der Stadt Offenbach am Main Nr. 610 "Strahlenbergerstraße West" und Nr. 614A "An der BAB 661 - zwischen Strahlenbergerstraße und Berliner Straße" wird unter Punkt 5. "Planungsrechtliche Situation", Unterpunkt "Fluglärmgesetz/Lärmschutzbereichsverordnung" ausgeführt, dass "in Konflikt stehende Nutzungen auszuschließen sind".

Bezüglich der Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet wird auf die Ausführungen in Kapitel 3.4.4 des RPS/RegFNP 2010 sowie auf Punkt A 4 der Begründung zur 2. Änderung des RPS/RegFNP 2010 für die Stadt Offenbach am Main verwiesen, die darlegen, dass Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen von dieser Regelung unberührt bleiben.

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"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Netzdienste Rhein-Main GmbH Technisches Büro
GasUnion
Gruppe: TöB**

002_OFF_B-00874

**Dokument vom: 03.04.2014
Dokument-Nr.: S-01995**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen konnten wir feststellen, dass die Gashochdruckleitung Nr. 9501, DN 500 MOP 64 Waldorf - Dörnigheim, Ltg.-km ca. 87,9 und das die Gashochdruckleitung begleitende Mess- und Fernmeldekabel der Gas- Union GmbH innerhalb des angezeigten Bereiches, Gebiet C: "Bieber Waldhof West", liegen könnten. Die Trasse der Gashochdruckleitung in dem angezeigten Bereich können Sie nachrichtlich aus unseren beiliegenden Übersichtsplan ersehen.

Der dinglich gesicherte Schutzstreifen der Gashochdruckleitung Nr. 9501 der Gas-Union GmbH beträgt 6,0 m (3,0 m rechts und 3,0 m links der Rohrachse).

Folgende Auflagen und Hinweise sind im Bereich des Schutzstreifens zu berücksichtigen:

Der Schutzstreifen ist nach den Vorschriften für Gashochdruckleitungen von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende und leitungsgefährdende Einwirkungen darstellen, freizuhalten. Im Schutzstreifen besteht absolutes Bauverbot.

Der Trassenverlauf muss sichtbar und begehbar bleiben.

Der Schutzstreifen muss zur Ausübung der Leitungswartung, sowie Durchführung eventueller Prüf- und/oder Reparaturarbeiten an der Gashochdruckleitung und/oder dem Fernmelde- und Messkabel zu jeder Zeit zugänglich sein.

Die Errichtung von Gebäuden, Fundamenten, Mauern oder sonstigen festen Anlagen, das Lagern von Material, Gerät und Aushub im Bereich des Schutzstreifens, sowie das Errichten von Zäunen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind im Schutzstreifen generell nicht gestattet.

Die Regeldeckung (Erdüberdeckung) der Gashochdruckleitung beträgt ca. 1,0 m. Eine Oberflächenveränderung sowie ein Erdauftrag bzw. -abtrag im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitung sind nicht gestattet.

Die Auflagen und Hinweise in der als Anlage beigefügten "Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen" und des Merkblattes "Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen" der Gas-Union GmbH müssen in den weiteren Planungen zwingend berücksichtigt werden.

Wir empfehlen dringend die Lage der Gashochdruckleitung (Schutzstreifen) bei der Ausweisung von neugeplanten Grundstücken zu berücksichtigen und diese insbesondere in Bezug auf Bebaubarkeit und Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Trasse der Gashochdruckleitung verläuft entsprechend dem Übersichtsplan östlich des Gebietes C "Bieber Waldhof West". Die Gashochdruckleitung liegt somit nicht im Bereich der Änderung. Darüber hinaus wird im Gebiet C eine Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft geändert. Es ist daher in diesem Bereich keine zusätzliche Bebauung zu erwarten. Die genannten Auflagen und Hinweise im Bereich des Schutzstreifens betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Bauplanung zu beachten.

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"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Gruppe: TöB**

002_OFF_B-00876

**Dokument vom: 24.04.2014
Dokument-Nr.: S-02047**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus Sicht der Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes wird zu dem Umweltbericht, Kapitel B. 2.1 wie folgt Stellung genommen:

Gebiet A: Laut Beschreibung handelt es sich hier um eine Fläche mit hoher Gesamtbewertung (sehr hohes natürliches Ertragspotenzial, sehr hohes Nitratfiltervermögen, hohes Biotopentwicklungspotenzial usw.). Außerdem wird aufgeführt, dass das Gebiet eine hohe Relevanz als Kaltluftentstehungsgebiet besitzt. Jedoch ist die Datengrundlage der Bewertung nicht ersichtlich. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen. Als Ausgleichsmaßnahme wird das Gebiet C genannt. Dabei soll das im RPS/RegFNP 2010 als "Wohnbaufläche, geplant" dargestellte Gebiet in einem unbebauten Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen werden (Gesamtbewertung gering, Quelle: siehe Boden Viewer Hessen). Eine einfache Ausweisung von einem geplanten Bauland zu einer Landwirtschaftsfläche mit der Gesamtbewertung "gering" ist als Ausgleichsmaßnahme für eine als "eher hoch" bewertete Fläche ohne weitere Kompensationsmaßnahmen wie z.B. Maßnahmen zur Entsiegelung, Vermeidung und Minderung der Bodenverdichtung sowie Erosionsschutzmaßnahmen, nicht ausreichend. Eine umfassende Beschreibung zur Kompensation unvermeidbarer nachteiliger Beeinträchtigungen findet sich in "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis" in der Publikation "Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung" (LABO 2009: 24f). Maßnahmenbeispiele sind in "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (Umweltministerium Baden-Württemberg 2006) zu finden.

Gebiet B: Es fehlt eine Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen gemäß den Vorgaben des BBodSchG. Aus dem Kapitel B. 2.1 geht hervor, dass sich im Wirkungsbereich vom Gebiet B eine Altlast befindet. Anhand der vorliegenden Änderungsunterlagen ist nicht ersichtlich, wie mit dem Bodenaushub weiterverfährt wird. Bei weiterer Verwendung im "durchwurzelbaren Bodenraum" gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial "Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV" (doppelte Vorsorgewerte Techn. Regel Boden). Je nach Weiterverwendung des Bodenmaterials sind die Vorgaben an die Probenahme und Analyse gemäß BBodSchV einzuhalten. Eine organoleptische Prüfung ist nach BBodSchV nicht ausreichend. Da es sich um eine bekannte Altlast handelt, ist die Einhaltung der Vorgaben der BBodSchV von besonderem Interesse. Für den als Altlast ausgewiesenen Flächenteil gilt besonders:

- Beim Einbau von belastetem Material ist grundsätzlich eine technische Sicherung hinsichtlich der durchwurzelbaren Zone einzuhalten und eine Verlagerung der Schadstoffe mit dem Sickerwasser sowie "direkt Kontakt" (Mensch) auszuschließen.
- Eine Vermischung mit unbelastetem Material aus dem Baugebiet ist unzulässig.
- Die zuständige Bodenschutzbehörde ist bei Auffälligkeiten von Bodenverunreinigung bei Erdaushub im Plangebiet zu informieren.

Gebiet C: Aus Sicht des Bodenschutzes gibt es keine Einwände zur Ausweisung des Gebietes C als "Fläche für die Landwirtschaft". Als alleinige Ausgleichsmaßnahme für die Gebiete A und B ist diese jedoch nicht ausreichend (vgl. Stellungnahme zum Gebiet A).

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Umweltbericht wird unter Punkt B 3.4 "Datenblatt PlanUP" erläutert, dass die Datenblätter der Planumweltprüfung die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht bilden. Diese Datenblätter können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Der in der vorliegenden RPS/RegFNP-Änderung vorgenommene Flächenausgleich (Fläche C für Fläche A) ist nicht der naturschutzrechtliche Ausgleich, welcher auf der Bebauungsplanebene erfolgt.

Hierbei handelt es sich um das Flächenausgleichskonzept des Regionalverbandes.

Für die Anwendung des Flächenausgleiches bilden die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten und im Text (Gemeindeteil) bilanzierten geplanten Bauflächen den Rahmen für weitere Flächeninanspruchnahmen, der nicht überschritten werden soll. Deshalb wird bei Neuausweisung von Bauflächen darauf geachtet, dass an anderer Stelle im Gemeindegebiet geplante Bauflächen zurückgenommen werden.

Als Ausgleich angenommen werden geplante Bauflächen, in der Regel am Ortsrand, deren Rücknahme somit eine künftige Versiegelung zumeist landwirtschaftlicher Nutzfläche vermeidet.

Im Umweltbericht wird zum naturschutzrechtlichen Ausgleich unter Punkt B 2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" ausgeführt, dass "eine Kompensation durch naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches daher erforderlich ist und im weiteren Verfahren geklärt wird".

Dem Hinweis zur fehlenden Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktion im Umweltbericht wird gefolgt und der Begründungstext entsprechend ergänzt.

Laut Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, ist die genannte Ablagerung im Umkreis von 100 m der Fläche B (AF-Nr. 413.000.000-000.052) in der hessischen Altlastendatei mit dem Status "Sanierungsverfahren abgeschlossen" eingetragen. Weitere Maßnahmen und Regelungen sind somit nicht erforderlich.

Änderungsbedarf:

Texte/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"**

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2
Gruppe: TöB**

002_OFF_B-00878

**Dokument vom: 07.05.2014
Dokument-Nr.: S-02085**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gebiet B: "Kaiserleikreisel"

Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die beabsichtigte Planung Bedenken.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 614A, An der BAB 661 - Zwischen Strahlenbergerstraße und Berliner Straße, mit einem Schallschutzgutachten geprüft. In Bezug auf die detailliertere Planung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 24.02.2014 zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf.

Anmerkung: Zusammenfassend weist der Stellungnehmer in seiner Stellungnahme vom 24.02.2014 zum Bebauungsplanentwurf darauf hin, dass er erhebliche Bedenken gegen die geplante Ausweisung aufgrund der extrem hohen Verkehrslärmbelastung auf den Planbereich hat und bittet, die Planung zu überdenken bzw. evtl. weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen untersuchen zu lassen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen die verbindliche Planungsebene. In dem parallel zum Änderungsverfahren des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 laufenden Bebauungsplan-Verfahren werden diese Aspekte von der Stadt Offenbach behandelt.

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"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Offenbach Amt 60
Gruppe: Gemeinde

002_OFF_B-00879

Dokument vom: 14.04.2014
Dokument-Nr.: S-02068

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die derzeitigen Änderungsverfahren des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Bereich der Stadt Offenbach, Gebiet A "Kaiserlei-Promenade West", Gebiet B "Kaiserleikreisel" und Gebiet C "Bieber Waldhof West" bestehen keine Bedenken; Anregungen werden nicht vorgebracht.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass die in die Beteteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) eingebrachten, uns aktuell vorliegenden Planänderungen Abweichungen gegenüber dem Änderungsantrag der Stadt Offenbach vom 17.01./10.02.2014 aufweisen:

1. Der Geltungsbereich der Änderung im Gebiet A wird als Neuinanspruchnahme von 1,7 ha "Flächen für die Landwirtschaft" beschrieben. Unsere eigene Flächenermittlung kommt hier zu einer deutlich geringeren Flächeninanspruchnahme, wie im Vorfeld der Beantragung der RegFNP-Änderung bereits wiederholt thematisiert. Unabhängig davon wurden zwischen Ihrer Planungsabteilung und uns zuletzt abgestimmt, dass von einer zu ändernden Fläche von 1,5 ha auszugehen sei. Insofern ist für uns nicht nachvollziehbar, wie es zu der jetzt ins Verfahren eingebrachten Größenordnung von 1,7 ha kommt.

2. Der Geltungsbereich der Änderung im Gebiet C erstreckt sich analog zu 1. über eine Fläche von 1,7 ha. Hier wird analog der o.g. Flächenabgrenzung im Planungsgebiet A von der bisher angestimmten Größe der max. Kompensationsfläche von 1,5 ha abgewichen; zudem thematisiert die Planbegründung der Änderung dieser Fläche von "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landwirtschaft" die beantragte, erheblich differenziertere Argumentationslinie der Stadt Offenbach bezüglich der Flächenkompensation NICHT. Weder wird thematisiert, dass

1. aufgrund einer fehlenden, über die realistischen kurz- bis mittelfristigen Bedarfe der Stadt Offenbach hinausgehende Flächenbevorratung im wirksamen RegFNP auf eine Kompensation grundsätzlich verzichtet wird, noch

2. werden die Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 627 und/oder die Reduktion des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 628 auf die zu kompensierende Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen angerechnet.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Für die Anwendung des Flächenausgleiches gilt: Die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten und im Text (Gemeindeteil) bilanzierten geplanten Bauflächen bilden den Rahmen für weitere Flächeninanspruchnahmen, der nicht überschritten werden soll. Deshalb wird bei Neuausweisung von Bauflächen darauf geachtet, dass an anderer Stelle im Gemeindegebiet geplante Bauflächen zurückgenommen werden.

Auf Basis des o.g. Flächenausgleichskonzeptes wendet der Regionalverband FrankfurtRheinMain die gleichen Kriterien für alle Mitgliedskommunen an. Als Ausgleich angenommen werden geplante Bauflächen in der Regel am

Ortsrand, deren Rücknahme somit eine künftige Versiegelung zumeist landwirtschaftlicher Nutzfläche vermeidet. Zu beachten ist bei der Flächenbilanz, dass bei Bauflächen immer auch ein Anteil von in B-Plänen festzusetzenden Grünflächen und Verkehrswegen zu erwarten ist. Auch bei den zurückzunehmenden Flächen ist deshalb die pauschale Bruttobauflächen-Verrechnung auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung ein richtiger Ansatz. Der Flächenausgleich kann daher entsprechend diesen Vorgaben nicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Bei konsequenter und zielkonformer Anwendung der beschriebenen Ziele des Flächenausgleichs sind die Bebauungspläne Nr. 627 "Sennfelderstraße/Christian-Pleß-Straße" und Nr. 628 A "Spessartring/Rheinstraße" ungeeignet für einen Flächentausch.

Der Bebauungsplan Nr. 627 "Sennfelderstraße/Christian-Pleß-Straße" wurde außerdem bereits in den RegFNP, Planstand 31.12. 2013, als formale Anpassung aufgenommen, da rechtswirksam. Eine Fläche kann nicht in eine Änderungsvorlage aufgenommen werden, die bereits im RegFNP angepasst ist.

Im Rahmen der Übertragung des Bebauungsplanes in den RPS/RegFNP 2010 und der durchgeführten Digitalisierung wurde für den Änderungsbereich A nunmehr eine Fläche von 1,7 ha ermittelt. Als Digitalisierungsgrundlage wurden u.a. die Straßenmittellinien verwendet. Die Verwendung der Straßenmittellinien ist der übliche GIS-Ansatz für die Digitalisierung von Flächen im RPS/RegFNP 2010 der generell angewendet wird. In der Kartendarstellung des RPS/RegFNP 2010 ist aufgrund des Maßstabes von 1:50.000 u.a. die Strahlenberger Straße überzeichnet dargestellt. Dies hat Auswirkungen auf die Ermittlung der Flächengrößen in den Kartendaten des RPS/RegFNP 2010. Die Abweichungen von 0,2 Hektar sind begründet in dem Unterschied zwischen Kartendaten und dem detaillierteren Straßenmittellinien-Model welches als Grundlage für die Digitalisierung von Flächenänderungen verwendet wird.

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"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Offenbach Amt 60
Gruppe: Gemeinde

002_OFF_B-00880

Dokument vom: 14.04.2014
Dokument-Nr.: S-02068

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir erlauben uns Außerdem folgende Klarstellungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung offen gelegten Unterlagen:

- In den laufenden Bauleitplanverfahren wurden die Restriktionen Siedlungsbeschränkungsgebiet und Fluglärmenschutzgesetz sowie dem notwendigen Umgang mit der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohnungen berücksichtigt. Dem in "A3. Anlass und Inhalt der Änderung" formulierte Hinweis wurde bereits der frühzeitigen Beteiligung der Bebauungspläne Nr. 610 und 614A nachgekommen.

- Die in "B2. Prognose und Bewertung" vorgenommene getrennte Beschreibung der "Auswirkungen der bisherigen Planung" für die Gebiete A, B und C ist sachgerecht und sollte auch für die "Auswirkungen der Planänderung" beibehalten werden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung unter Punkt A 3 "Anlass und Inhalt der Änderung" wie folgt ergänzt: "In den nachfolgenden Planungsschritten hat die Stadt Offenbach sichergestellt, dass in den verlärmten Gebieten keine neuen Wohnungen errichtet werden."

An der bisherigen Form der Beschreibung der "Auswirkung der Planänderung" wird festgehalten, da die Beurteilungen der Flächen A und B identisch sind und es ansonsten zu einer Doppelung des Textes käme.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

**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"**

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2
Gruppe: TöB**

002_OFF_B-00883

**Dokument vom: 07.05.2014
Dokument-Nr.: S-02085**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Ich weise auf folgendes hin:

1. Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.
2. 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.
3. Das Plangebiet befindet sich in keinem beantragten oder festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise unter 1. und 2. betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Diese Aspekte müssen in dem parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan-Verfahren behandelt werden.
Im Umweltbericht des vorliegenden Änderungsverfahrens wird unter Punkt B 2.1 "Bestandsaufnahme" ausgeführt, dass nur das Gebiet C "Bieber Waldhof West" (Ausgleichsfläche) in der Zone III B eines Trinkwasserschutzgebietes liegt.

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"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2
Gruppe: TöB

002_OFF_B-00885

Dokument vom: 07.05.2014
Dokument-Nr.: S-02085

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der in den Unterlagen mit Buchstabe A ausgewiesenen Fläche gehen durch die geplante Bebauung Bodenfunktionen endgültig verloren, die folgerichtig einen Ausgleich erfordern. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Fläche C ausgewiesen, die zwar planerisch als Wohngebiet vorgesehen ist, aber tatsächlich bis heute landwirtschaftlich genutzt wird.

Bezüglich der überplanten Fläche B (Kaiserleikreisel) wird auf S. 25 aufgezeigt, dass verbliebene Bodenfunktionen der anthropogen vorbelasteten Böden durch die geplanten Verkehrsflächen und weiterer Bebauung ebenfalls verloren gehen. Die Eingriffe können innerhalb der Fläche nur begrenzt ausgeglichen werden. Ich halte eine Kompensation für erforderlich, die jedoch für die Fläche B nicht vorgesehen ist. Dies ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen bzw. entsprechend zu behandeln.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der in der vorliegenden RPS/RegFNP-Änderung vorgenommene Flächenausgleich (Fläche C für Fläche A) ist nicht der naturschutzrechtliche Ausgleich, welcher auf der Bebauungsplanebene erfolgt.

Hierbei handelt es sich um das Flächenausgleichskonzept des Regionalverbandes.

Für die Anwendung des Flächenausgleiches bilden die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten und im Text (Gemeindeteil) bilanzierten geplanten Bauflächen den Rahmen für weitere Flächeninanspruchnahmen, der nicht überschritten werden soll. Deshalb wird bei Neuausweisung von Bauflächen darauf geachtet, dass an anderer Stelle im Gemeindegebiet geplante Bauflächen zurückgenommen werden.

Als Ausgleich angenommen werden geplante Bauflächen, in der Regel am Ortsrand, deren Rücknahme somit eine künftige Versiegelung zumeist landwirtschaftlicher Nutzfläche vermeidet.

Im Umweltbericht wird zum naturschutzrechtlichen Ausgleich unter Punkt B 2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" ausgeführt, dass "eine Kompensation durch naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches daher erforderlich ist und im weiteren Verfahren geklärt wird".

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"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2

002_OFF_B-00886

Gruppe: TöB

Dokument vom: 07.05.2014

Dokument-Nr.: S-02085

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

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.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Rahmen seiner Dienstleistungen für Verbandsmitglieder erstellt der Regionalverband FrankfurtRhein Main generell eine Strategischen Umweltprüfung (SUP). Das automatisierte Verfahren zur Prüfung der Auswirkungen des Planungsvorhabens auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen wenden wir auch bei einer Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans an. Die Angaben zum Boden basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Geologie (HLUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden und seine Funktionen sowie zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Beeinträchtigungen erfolgen im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren, da sie erst auf dieser Ebene anhand der vorgesehenen Festsetzungen konkreter abzuschätzen sind.

**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"**

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2
Gruppe: TöB**

002_OFF_B-00887

**Dokument vom: 07.05.2014
Dokument-Nr.: S-02085**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Nachsorgender Bodenschutz

1. Die in den Unterlagen genannte Altablagerung (im Umkreis von 100 m der Fläche B) mit der AF-Nr. 413.000.000-000.052 ist in der hessischen Altflächendatei mit dem Status "Sanierungsverfahren abgeschlossen" eingetragen.
2. Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

- Zu 1.: Ein entsprechender Hinweis wird im Umweltbericht unter den Punkten B 2.1 "Bestandsaufnahme" wie folgt ergänzt: "... und mit dem Status "Sanierungsverfahren abgeschlossen" eingetragen ist."
Zu 2.: Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.
Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Bauausführung zu beachten.

Änderungsbedarf:
Texte/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"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat I 18
Gruppe: TöB

002_OFF_B-00889

Dokument vom: 09.05.2014
Dokument-Nr.: S-02090

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gebiet A: "Kaiserlei-Promenade/West" und Gebiet B: "Kaiserleikreisel"

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R- Datei. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann. Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/ Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/ Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Folgender Hinweis wird in der Begründung unter Punkt A 7. "Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange" ergänzt:
"Alle drei Plangebiete liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden. Im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren muss die Stadt Offenbach sicherstellen, dass eine systematische Überprüfung der Flächen vor Baubeginn der geplanten Bauarbeiten stattfindet."

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

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"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat I 18
Gruppe: TöB**

002_OFF_B-00890

**Dokument vom: 09.05.2014
Dokument-Nr.: S-02090**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gebiet C: "Bieber Waldhof West"

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDVgestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/ Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Folgender Hinweis wird in der Begründung unter Punkt A 7. "Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange" ergänzt:

"Alle drei Plangebiete liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden. Im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren muss die Stadt Offenbach sicherstellen, dass eine systematische Überprüfung der Flächen vor Baubeginn der geplanten Bauarbeiten stattfindet."

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

**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"**

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: E.ON Netz GmbH Betriebszentrum Lehrte
Gruppe: TöB**

002_OFF_B-00891

**Dokument vom: 06.05.2014
Dokument-Nr.: S-02091**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

In den Gebieten A und B der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen verläuft unser obiges FM-Kabel. Für unser sich im Plangebiet befindliches FM-Kabel benötigen wir einen Schutzbereich von 3,0 m, d. h. 1,5 m zu jeder Seite der Kabelachse.
Innerhalb dieses Schutzstreifens darf ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.
Erdarbeiten im Kabelschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung eines von uns beauftragten Baukontrolleurs ausgeführt werden.
Für einen Ortstermin bezüglich unseres FM-Kabel (Detailpläne) wenden Sie sich bitte an Herrn Tatge Tel.: 05132 882311 oder Herr Siebert 05682892202, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.
Die entstehenden Kosten für evtl. erforderlich werdende Maßnahmen an unserem LWL-Kabel sind nach dem Verursacherprinzip vom Träger der Baulast zu tragen.
Ferner dürfen im Schutzbereich unseres Kabels keine tief wurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

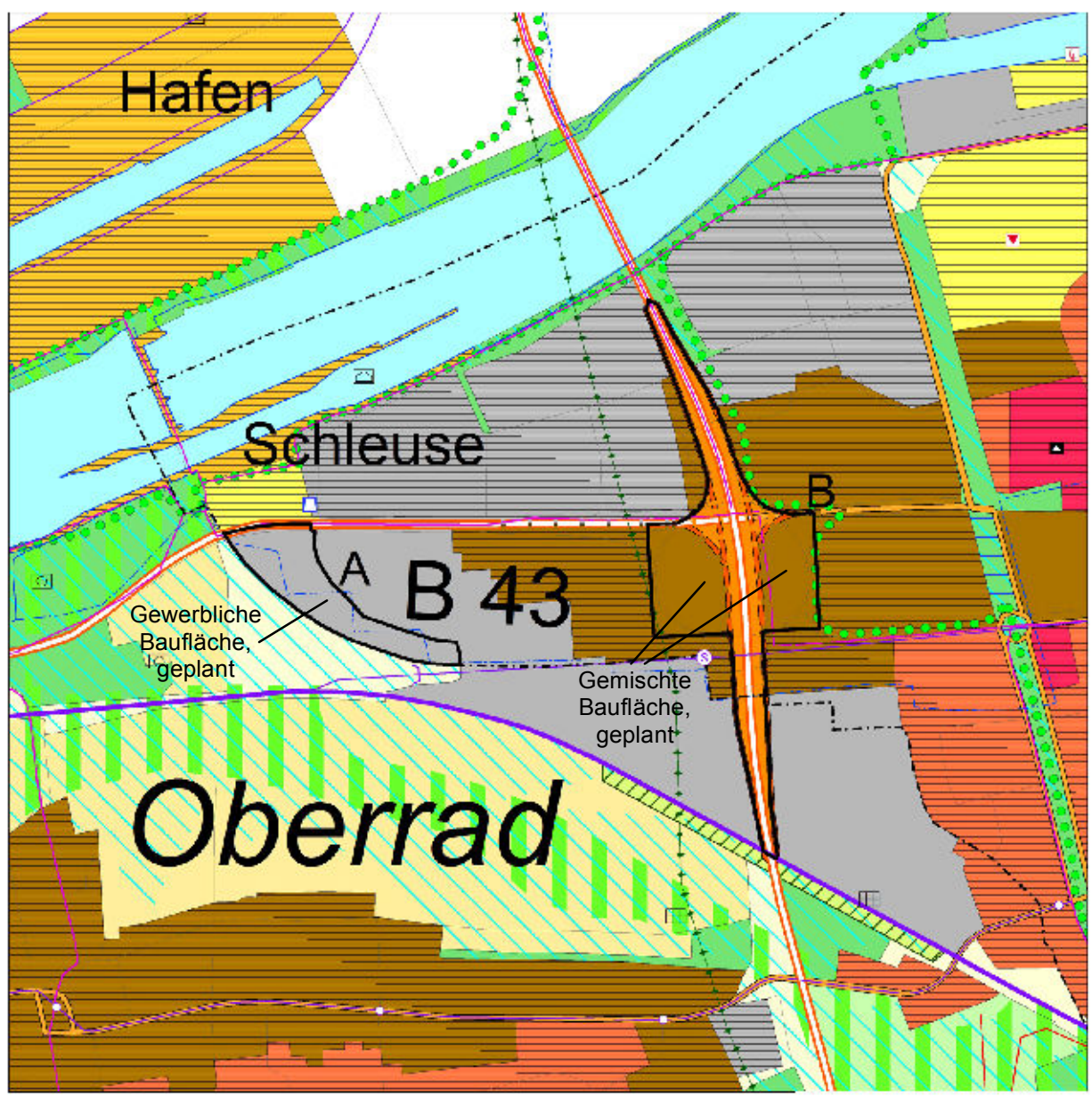
Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.
Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Bauausführung zu beachten.

Nur Anschauungsmaterial



**Offenbach am Main, Innenstadt OFF_002_O
"Kaiserlei"**

RegFNP-Änderungsverfahren
Vorbereitung Auslegungsbeschluss (Offenlage)

Gebiet A:
Gewerbliche Baufläche, geplant: ca. 1,8 ha

Gebiet B:
Gemischte Baufläche, geplant: ca. 2,5 ha

erstellt am 14.05.2014

- Datengrundlagen:
- Realnutzungsinterpretation, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Bildflug 1996. Einzelne Nachträge bis 2000.
 - ATKIS® Basis-DLM, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Bildflug 1997. Einzelne Nachträge bis 2005.
 - Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Stand März 2001
 - Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Stand 31.12.2010
 - Regionaler Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain

RegFNP 2010

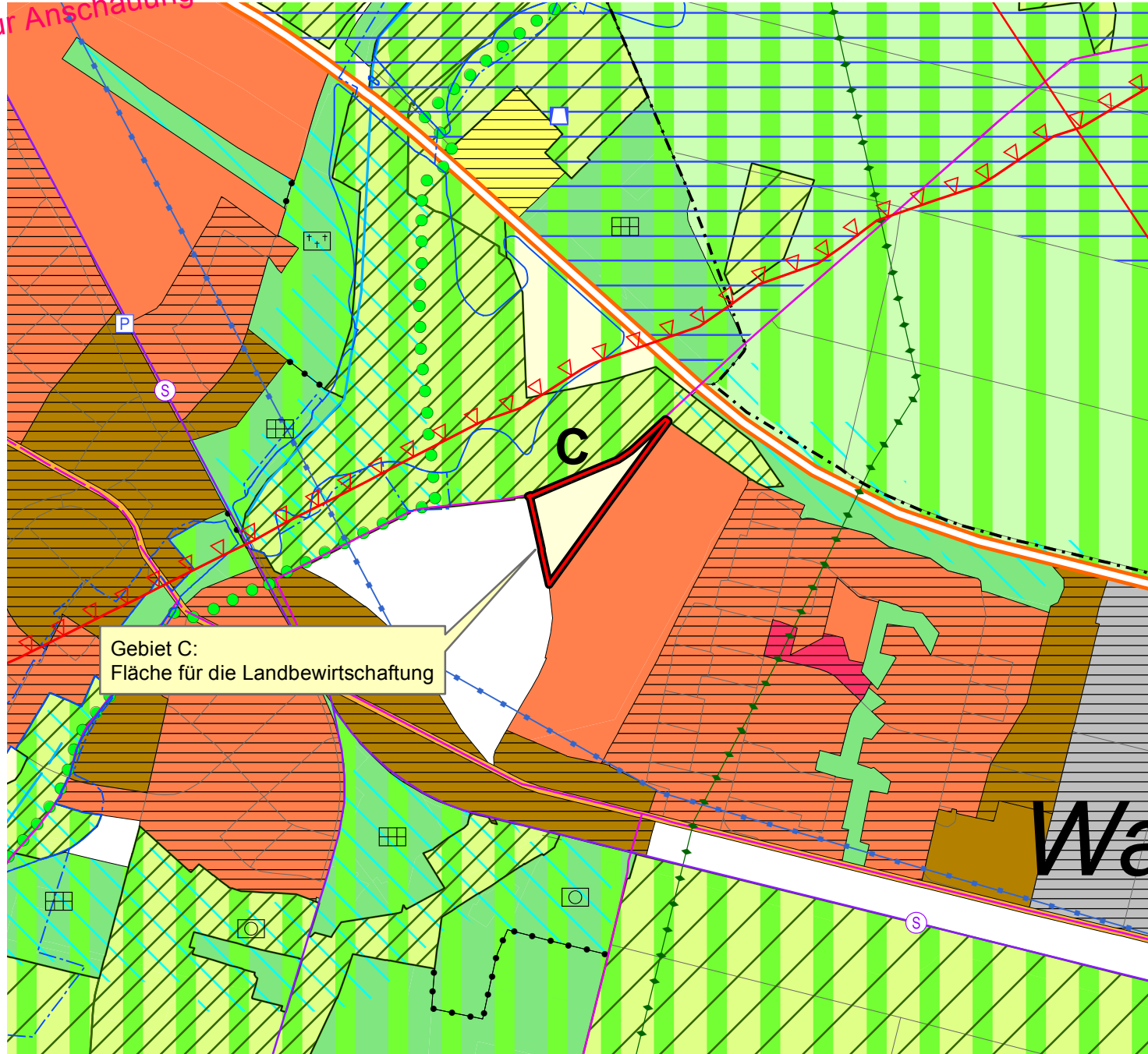
Maßstab 1:10.000
Herausgeber und Druck:



Regionalverband
FrankfurtRheinMain



Nur Anschauungsmaterial



Gebiet C:
Fläche für die Landwirtschaft

**Offenbach am Main, Innenstadt OFF_002_O
"Kaiserlei"**

RegFNP-Änderungsverfahren
Vorbereitung Auslegungsbeschluss (Offenlage)

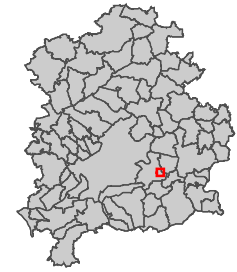
Gebiet C:
Fläche für die Landwirtschaft: ca. 1,7 ha

erstellt am 14.05.2014

- Datengrundlagen:
- Realnutzungsinterpretation, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Bildflug 1996. Einzelne Nachträge bis 2000.
 - ATKIS® Basis-DLM, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Bildflug 1997. Einzelne Nachträge bis 2005.
 - Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Stand März 2001
 - Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Stand 31.12.2010
 - Regionaler Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain

RegFNP 2010

Maßstab 1:10.000
Herausgeber und Druck:



Regionalverband
FrankfurtRheinMain



Regionalverband
FrankfurtRheinMain