



AMT  
VERK

Anlage 3.1 zur  
Mag.-Vorl. Nr. ....

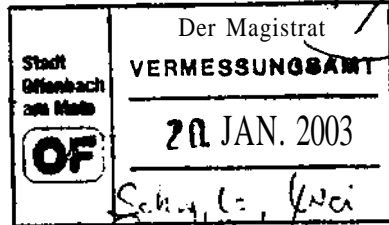
187/03

## Kompetenz aus einer Hand

Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt,  
Gutleutstr.114, 60327 Frankfurt

Magistrat der  
Stadt Offenbach  
-Amt 62-

63061 Offenbach a. M.



Aktenzeichen (Bitte bei Antwort angeben)

34c2 - N2 Hä (104/02)

Bearbeiter/in Herr Härtweg Durchwahl 3432

E-Mail roland.haertweg@hsw.hessen.de

Datum 16. Januar 2003

**Bauleitplanung der Stadt Offenbach am Main/ ST Bürgel  
Bebauungsplan Nr. 618A "Waldheim Süd- südlich des Holunderweges"  
Öffentliche Auslegung gemäß §3 (2) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 20.12.2002**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung bestehen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 618 A auch im Rahmen der Offenlegung weiterhin keine grundsätzlichen Einwände. Ich weise jedoch darauf hin, dass die in der Begründung unter Nr. 4.3 aufgeführte geplante Bushaltestelle im Bereich des Kreisverkehrsplatzes Kirschenallee/ Holunderweg nicht durch entsprechende Eintragung im Plan festgesetzt ist. Sofern für die Bushaltestelle eine entsprechende Busbucht oder Aufweitung der Verkehrsfläche erforderlich sein sollte, wird empfohlen, die betreffenden Flächen durch zusätzliche Ausweisung von Verkehrsflächen (ggf. „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Busbucht“) im Bebauungsplan zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Botz)

Gleitende Arbeitszeit! Bitte Besuche und Anrufe zwischen 8.30 und 12.00 Uhr und 13.30 - 15.30 Uhr. freitags 8.30 - 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung

Gutleutstr.114  
60327 Frankfurt  
(Behördenzentrum Südausgang Hauptbahnhof)

Telefon 069 2543-0  
Telefax 069 2543-3160

USt-IdNr.: DE812399660  
Zahlungen: Bundeskasse Frankfurt  
Landeszentralbank Frankfurt

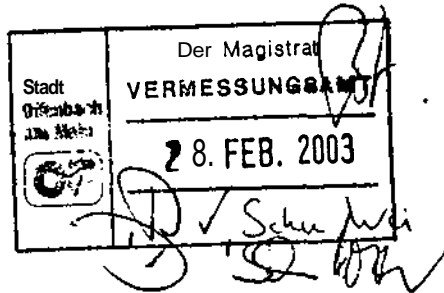
Kto. Nr. 50001020  
BLZ 500 000 00



Regierungspräsidium Darmstadt • D - 64278 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Offenbach am Main  
Vermessungsamt

63061 Offenbach am Main



Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1 - 3 (Wilhelminenhaus)  
D - 64283 Darmstadt

Datum: 26. Februar 2003  
Unser Zeichen: III 31.2-61d 02/01-117  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

Ihr Ansprechpartner: Herr Hartz  
Zimmernummer: 5520  
Telefon: (0 61 51) 12 - 89 38  
Telefax: (0 61 51) 12 - 89 14  
E-Mail: B.Hartz@rpda.hessen.de

Bauleitplanung der Stadt Offenbach am Main  
Bebauungsplanentwurf 618A "Waldheim Süd - südlich des Holunderweges"

Ihr Schreiben vom 20. Dezember 2002  
Stellungnahme gemäß § 3 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o. g. Bauleitplanung keine Bedenken.

Hinsichtlich naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Staatliches Umweltamt Hanau - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Der Abgleich der Planungsunterlagen mit dem Generalentwässerungsplan der Stadt Offenbach ergab, dass dort für die Prognose nicht von einer Änderung der Bebauung im o. g. Planungsgebiet ausgegangen wurde.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist ebenfalls nicht ersichtlich, inwieweit sich die anfallende und damit abzuleitende Abwassermenge (einschließlich Niederschlagswasser) zukünftig durch die neue Bebauung ändern wird. Somit kann von meiner Seite aus nicht beurteilt werden, ob die Kapazität der Kanalisation und der entsprechenden Regenentlastungsanlagen hydraulisch und schmutzfrachtmäßig ausreichend ist.



Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Von einer geordneten Abwasserbeseitigung ist auszugehen, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und die anfallenden Abwässer in einer öffentlichen Kläranlage mindestens entsprechend den Anforderungen des § 7 a WHG bzw. des Anhangs 1 AbwasserV gereinigt werden.
- die Anlagen für die Abwasserableitung und -behandlung den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik (§ 18 b WHG) entsprechen. Hierzu darf die Kapazität der Kläranlage, Kanalisation und Regenentlastungsanlagen weder hydraulisch noch schmutzfrachtmäßig überschritten werden (siehe auch Ziffer 2.1.2. Erlass vom 23. April 1997; StAnz. 25/1997 S.1803).

Es ist nachzuweisen, dass Kanalisation und Regenentlastungsanlagen hydraulisch und schmutzfrachtmäßig auch bei der zukünftigen Bebauung ausreichend sind. Zu diesem Zweck sind unter anderem Daten wie Siedlungsdichte und Befestigungsgrad mit dem Generalentwässerungsplan (1998), Ist-Zustand und Prognose, abzugleichen. Gegebenenfalls sind die Maßnahmen zu benennen, die zur Sicherstellung einer geordneten Abwasserableitung durchzuführen sind.

Die in meiner Stellungnahme vom 21.02.2002 genannten Verbote sind weiterhin zu beachten. Ebenfalls weise ich darauf hin, dass auf dem Bebauungsplan unter Hinweise und Empfehlungen, Punkt 1.2 Wasserschutzgebiete zwei Fehler vorhanden sind. Erstens befindet sich nicht nur ein „überwiegender“ Teil des Plangebietes im Wasserschutzgebiet, sondern der gesamte Bereich und zweitens befindet sich das Plangebiet in der Zone IIIA und nicht in der einfachen Zone III. Folglich muss der Satz lauten: Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen für die Stadt Mühlheim am Main

Die Wasserversorgung der Stadt Offenbach erfolgt durch den ZWO, dessen Wasserrechte zum größten Teil in den nächsten Jahren auslaufen. Ob eine Neuerteilung der Rechte in gleicher Höhe erfolgen wird, ist im Moment noch nicht absehbar, da mit naturschutzfachlichen Einwendungen zu rechnen ist. Der ZWO erstellt derzeit ein Wasserversorgungskonzept, das als Grundlage für die Entscheidung über die Höhe der zukünftig zu erteilenden Wasserrechte dient. Sollte der ZWO Wasserrechte nicht im erforderlichen Umfang erhalten, so besteht jedoch die Möglichkeit auf andere Versorgungsalternativen zurückzugreifen. Konkret werden vom ZWO derzeit die Infiltration von Mainwasser und Verbundlösungen mit anderen Wasserversorgern geprüft.

Aus Ziffer 6.8 der Begründung geht hervor, dass auf dem Gelände des Kindergartens Altablagerungsbestandteile gefunden wurden. Ansonsten liegen der Stadt Offenbach keine Erkenntnisse vor.

Über das Plangebiet liegen mir ebenfalls keine weiteren Erkenntnisse vor.

Bezüglich der Abfallfunde im Bereich des Kindergartens hat die Stadt Offenbach mich informiert. Der vorliegende Bebauungsplan ist hiervon nicht betroffen. Soweit erforderlich wird der Vorgang von meinem Dez. 41.5 weiter verfolgt.

Soweit sich Erkenntnisse ergeben, die gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einen Altlastenverdacht begründen können, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Hanau, Dez. 41.5 gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 Hessisches Altlastengesetz (HAltlastG) mitzuteilen.

Eine Änderung des Geltungsbereiches ist nicht ersichtlich. Hier wäre ein entsprechender Hinweis unter Punkt 2 der Begründung hilfreich.

Die verspätete Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Hartz

ESO • Postfach 16 02 22 • 63034 Offenbach am Main

Stadtverwaltung Offenbach  
Amt 62

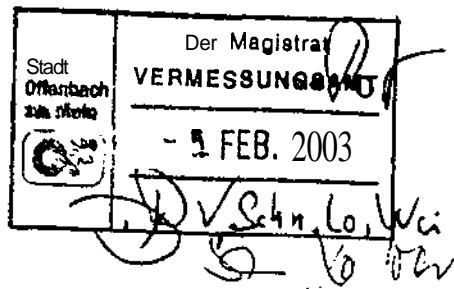
Stadthof 13

63065 Offenbach am Main

Entwässerung  
Sachbearbeiter: Herr Schultheis

Telefon: (0 69) 80 65 - 23 72

Telefax: (0 69) 80 65 - 32 98



Ihr Zeichen: [ ]  
Unser Zeichen: Bb-618A-Waldheim südlich  
Holunderweg-Stellungnahme

Datum: 04.02.2003

**Bebauungsplan Nr. 618 A „Waldheim Süd“, südlich vom Holunderweg -  
hier: Stellungnahme ESO - Entwässerung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen nehmen wir zur Entwässerung wie folgt Stellung:

zu Punkt 4.3

Zum o.g. Punkt möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass im Bereich der Brücke an der Ulmenstraße die Hauptentwässerungsleitung für den Stadtteil Waldheim Süd verlegt ist, die bei einem evtl. Bau einer S-Bahn-Station vom Verursacher entweder umgelegt oder mit einem vom ESO vorgegebenen Sicherheitsabstand versehen werden muss.

zu Punkt. 6.2.3

Wird das Regenwasser als Brauchwasser für Toiletten o.ä. genutzt, ist zwingend eine Messeinrichtung für die daraus entstehenden Abwässer zu installieren, da die Einleitung des Abwassers gebührenpflichtig ist.

Der Überlaufkanal der Rückhalteanlagen, Zisternen oder der Gartenteiche ist mit einem nach den Regeln der Technik hergestellten Rückstauventil zu versehen.

zu Punkt. 6.6

Die Planung der Entwässerungsanlage ist mit dem ESO abgestimmt und kann entsprechend ausgeführt werden. Über die Bauausführung und den Mittelabfluss zur Finanzierung der Entwässerungsanlage ist mit dem ESO ein Ablaufplan zu erstellen. Für den neu zu verlegenden Hauptsammler nördlich des Holunderwegs bis zum Anschlusspunkt im Bereich der Brücke Ulmenstraße, sind die Voraussetzungen mit den Grundstückseigentümern zu schaffen. Ist eine Verlegung des Hauptsammlers nicht möglich, da die Betretungs- bzw. die Eigentumsverhältnisse nicht geklärt sind, ist die Abwasserbeseitigung nicht gesichert.



Die Abteilung Entsorgung nimmt zum Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Die vom ESO, Teilbereich Entsorgung, im Planungsgespräch vom 08.08.01 mit Herrn Buhlen von der EEG sowie Frau und Herrn Begher von der Planungsgruppe Darmstadt erhobenen und abgestimmten Forderungen wurden in den zentralen Punkten in den Planungsentwurf eingearbeitet.

Insbesondere die teilweise Befestigung der Grünflächen für das Befahren durch schwere LKW ermöglicht erst das reibungslose An- und damit Abfahren der Abfallbehälter. In der Anlage 3 Blatt 4 der Ausführungsplanung wurden Durchfahrtschleusen für Müllfahrzeuge berücksichtigt. Aus logistischen Gründen bevorzugt der ESO die Schleusenvariante mit drei Pollern statt der Variante zwei Poller mit Sperrpfosten. Die Erfahrung zeigt, dass die Pfosten mit Kippvorrichtung nicht immer aufgerichtet werden bzw. bei Frost oder Beschädigung aufgerichtet werden können. Damit wäre ein Befahren der Grünfläche mit anderen Fahrzeugen möglich. Eine Höhe von 15 cm für den mittleren Poller darf jedoch keinesfalls überschritten werden, um ein Aufsetzen und damit eine Beschädigung der Fahrzeuge zu verhindern. In Anlage 3 Blatt 4 der Straßenbauentwurfsplanung wird fälschlicherweise ein Maß von 20 cm skizziert!

Für die nördlich des Holunderwegs gelegene Bebauungsplanung hat der ESO folgende Einwände:

Anlage 2 Blatt 1, Holunderweg-03:

Ein Befahren des Straßenabschnittes mit Sammelfahrzeugen ist nicht möglich, weil die Müllsammelfahrzeuge unzulässigerweise rückwärts fahren müssten (Vgl. dazu auch den bereits in 2001 übermittelten Presseartikel). Dies würde bedeuten, dass die Nutzer der Behälter, oder deren Beauftragte diese am Tag der Leerung direkt an die Einmündung in den Holunderweg und damit bis zu 100m einfache Wegstrecke befördern müssten. Zur Vermeidung eines solchen Behältertransports je Abfallfraktion raten wir daher die planerische Berücksichtigung einer für schwere LKW befahrbaren Straße unter Einhaltung der erforderlichen Schleppkurven an.

Anlage 2 Blatt 1, Kirschenallee Nord-01:

Ein Befahren des Straßenabschnittes mit Sammelfahrzeugen ist nicht möglich, weil die Müllsammelfahrzeuge unzulässigerweise rückwärts fahren müssten. Der Ort der regelmäßigen Behälterbereitstellung durch die Nutzer oder deren Beauftragte und die Behälterabholung durch das die Abfälle einsammelnde Unternehmen kann nach bekanntem Planungsstand nur direkt an der Haupteinfahrstraße, der Kirschenallee erfolgen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

R. Meyer  
Geschäftsbereichsleiter GS

i.A.

W. Schultheis  
Abteilungsleiter EW



Anlage 3.4 zur  
Mag.-Vorl. Nr. ....

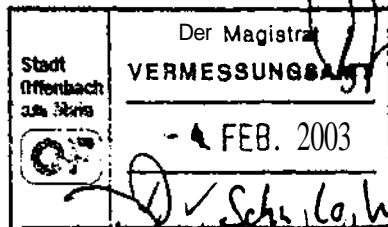


Hessische Gesellschaft für  
Ornithologie und  
Naturschutz e.V.  
(HGON)  
Lindensr. 5  
61209 Echzell

Naturschutzbund  
Deutschland Landesverband  
Hessen e.V. (NABU)J  
Garbenheimer Str. 32  
35578 Wetzlar

Deutsche Gebirgs- und  
Wandervereine  
Landesverband Hessen e.V.  
(DGWV)  
Auf der Hölle 2  
64823 Groß-Umstadt

Stadtverwaltung Offenbach  
Vermessungsamt  
Herrn Dvorak  
Technisches Rathaus  
63065 Offenbach am Main



Datum: 02.02.2003  
Aktenzeichen:

Bearbeiter: Klaus Fiedler

Absender:  
Hessische Gesellschaft für  
Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Arbeitskreis Rodgau & Dreieich  
Kantstr. 7  
63067 Offenbach  
Tel.: 069-880690  
Fax: 06008-7578

Bebauungsplanentwurf Nr. 618 A,  
„Waldheim Süd - südlich des Holunderweges“  
Bezug: Ihr Schreiben vom 20. 12. 2002

Sehr geehrter Herr Dvorak,

die oben benannten Naturschutzverbände geben folgende Stellungnahme zum B-plan 618 a,  
1. Vorbemerkung:

Der Untertitel des B-plans 618 A, „Waldheim Süd - südlich des Holunderweges“, ist aus  
unserer Sicht irreführend. Der Untertitel läßt erwarten, daß tatsächlich südliches  
Holunderweges im ersten Abschnitt die Bebauung vorgenommen wird.  
Tatsache ist, daß im vorliegenden ersten Abschnitt des B-plans sehr wohl auch nördlich des  
Holunderweges eingegriffen wird!

2. Nördlich des Holunderweges sind wertvolle Altholzbestände. In diesem Bereich sollte  
der B-plan derart gestaltet werden, daß ein Teil dieser ökologisch wertvollen Altholzbestände  
erhalten bleibt.

3. In den derzeit vorhandenen Gärten (nördlich des Holunderweges!) befinden sich eine Reihe  
von Tümpeln, die als Laichgewässer für die vorkommenden Amphibien von Bedeutung sind.  
In diesem Punkt wiederholen wir unsere Forderung vom 28. 2. 2002, daß vor dem Eingriff  
2 - 3 größere Tümpel angelegt werden sollten. Gemäß dem uns vorliegenden Plan würde sich  
dieser Tümpel im nordöstlichen Bereich Holunderweg/Kastanienallee  
anbieten.

4. Unter Berücksichtigung der Änderungswünsche können wir dem B-plan zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

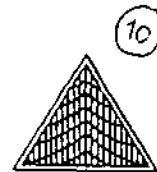
K. Fiedler  
HGON  
K.: DGWV/HGON/NABU

W. Herrmann  
NABU

G. Donner  
DGWV

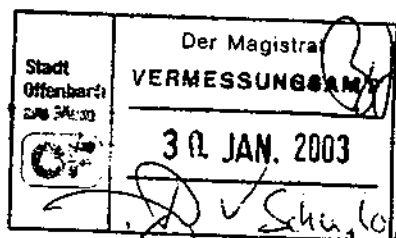
# Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e.V.

anerkannter Verband nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes



Deutsche Gebirgs- und Wandervereine • Landesverband Hessen e.V.

Magistrat der  
Stadt Offenbach  
Amt 62  
  
63061 Offenbach



Fachbereich:	Naturschutz
Name und Anschrift des Fachwartes:	Odenwaldclub e.V. Michael Löber c/o Forstamt Rodgau Senefelder Str. 1 K
Ruf-Nr.:	63110 Rodgau  06106-707983

Ihr Schreiben / Zeichen

B 617 A  
618

Unser Schreiben / Zeichen

OF - R 01 / 03

Datum

29. Januar 2003

**Bebauungsplanentwurf Nr. 618 A „Waldheim Süd - südlich des Holunderweges“**

Ihr Schreiben 20.12.2002

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit ihrem Schreiben vom 20.12.2002 haben sie uns um Stellungnahme zu dem  
Bebauungsplanentwurf 618 A „Waldheim Süd - südlich des Holunderweges“ gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB von uns vorgebrachten Anregungen  
wurden berücksichtigt mit Ausnahme der Überlegungen zu der Behandlung des gesamten  
Wohngebietes „Waldheim - Süd“.

Diese Anregungen möchten wir aufrecht erhalten.

Ansonsten bestehen keine Einwände gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf.

Mitfreundlichen Grüßen



Amt 33/Abt. 2 Ingrid Sponse B-Plan Nr. 618 A ☎ 2806	Der Magistrat <b>VERMESSUNGSAMT</b> 10. FEB. 2003 <i>Schulz, fo, hyci</i> <i>SO XO BRW</i>	Anlage 3.5 zur Mag.-Vorl. Nr. ....
	DER MAGISTRAT DER STADT OFFENBACH Dezernat III Eing. 07. Feb. 2003 <i>[Signature]</i>	

III/II/62

## Bebauungsplan Nr. 618 A „Waldheim-Süd - südlich des Holunderweges“

### Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (uNB) zum Bebauungsplan-Entwurf im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Beteiligung des Naturschutzbeirates gemäß § 34 HeNatG

Vorliegende Unterlagen:

- Bebauungsplan Nr. 618 A „Waldheim-Süd - Südlich des Holunderweges“, Entwurf, mit textlichen Festsetzungen
- Begründung zum Entwurf (Stand: 24. September 2002)
- Auswertung des vorgezogenen Beteiligungsverfahrens (Bearbeitungsstand: 29.01.03)

#### Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

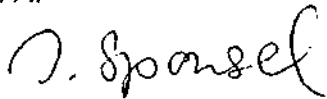
Der B-Plan-Entwurf wurde von uns geprüft. Der Geltungsbereich des B-Planes ist dahingehend verändert worden, daß nun die gesamte Ulmenstraße bis zur Bahnlinie Offenbach-Hanau sowie ein Streifen südlich der Bahnlinie, auf dem die Anlage eines Lärmschutzwalles vorgesehen ist, miteinbezogen wurden. Die Grundzüge der Planung sind im „alten“ Geltungsbereich (wie Vorentwurf) im Wesentlichen erhalten geblieben, so daß hier aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Planungen im erweiterten Geltungsbereich veranlassen uns jedoch dazu, folgende Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden klimatischen Auswirkungen zu erheben.

Durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand und -wand in Höhe von 7 m entlang der nördlichen Bebauungsgrenze, Lärmschutzwand entlang der Ulmenstraße auf Straßenrampe), die im Süden und Südosten angrenzenden Hochwaldflächen sowie durch die in einem 2. Bauabschnitt noch folgende Überbauung von Kaltluft produzierenden Flächen (s. Klimafunktionskarte des geltenden Landschaftsplans des UVF) ist eine Beeinträchtigung des natürlichen kleinräumigen Belüftungssystems und der lufthygienischen Situation zu erwarten. Insbesondere bei schwach-windigen Wetterlagen ist mit einer „Kessellage“ mit negativen Folgen für das Kleinklima in der überplanten Fläche zu rechnen. Wir weisen deshalb nochmals auf den Zielkonflikt Lärmschutz versus Durchlüftung hin.

Was die Planungen im übrigen Bereich betrifft, konnten durch die frühzeitige Abstimmung im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung die von uns vorgebrachten Einwände und Anregungen größtenteils berücksichtigt werden. Dennoch erscheinen uns folgende Festsetzungen nicht plausibel bzw. möchten wir erneut folgende Bedenken vorbringen:

- Die Abwägung ergibt, daß unsere Forderung nach wasserdurchlässiger und begrünbarer Oberflächenbefestigung bei privaten Stellplätzen und Zufahrten berücksichtigt werden soll. Dies ist in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan nicht zu finden. Wir bitten, dies zu ergänzen.
- Die Festsetzung der wasserdurchlässigen Gestaltung von Regenwassersammelanlagen widerspricht den Schutzanforderungen in der Trinkwasserschutzzone und ist daher erneut zu prüfen.
- Die von uns in der frühzeitigen Trägerbeteiligung erhobene Forderung nach Festsetzung einer Mindestgröße für die privat anzupflanzenden Bäume wurde in den Abwägungsunterlagen fälschlicherweise mit dem Landschaftsbild begründet. Tatsächlich war es aber unser Anliegen, durch diese Minimalforderung schneller ein ökologisch wirksames Grünvolumen zu erreichen, um insbesondere die Eingriffe in die avifaunistisch wertvollen Lebensräume zu reduzieren (s. Erläuterungen zur AAV StAnz. 1996 S. 520 ff Pkt. 4). Wir bitten deshalb um erneute Prüfung der Festsetzungsmöglichkeit des Mindeststammumfanges.

i. A.

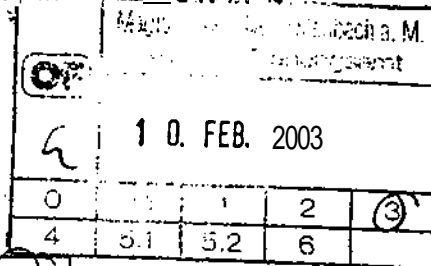
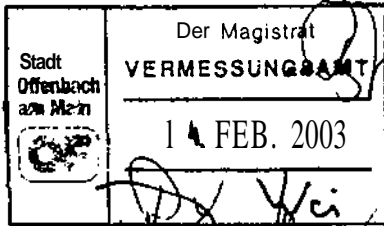


Ingrid Sponsel  
(wissenschaftl. Mitarbeiterin)

IHK Offenbach am Main | Postfach 10 08 58 | 63008 Offenbach am Main

Magistrat der  
Stadt Offenbach am Main  
Bau- und Planungsamt

63061 Offenbach am Main



Ihr Ansprechpartner

**Frank Achenbach**  
IV-FAC

E-Mail

achenbach@offenbach.ihk.de

Tel.

069 8207-247

Fax

069 8207-249

7. Februar 2003

**Bebauungsplan Nr. 618 A "Waldheim Süd" der Stadt Offenbach am Main  
Stellungnahme gemäß § 3 Satz 2 BauGB**

*Handwritten notes:*  
Frau Peter  
60.3 z. km  
→ Dr. Läufer!  
Werte au 62

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 618 A "Waldheim Süd" haben wir Bedenken.

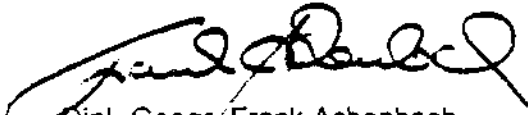
Wie wir schon in unserer Stellungnahme vom 15.02.2002 zum Vorentwurf des Bebauungsplans 618 A ausgeführt haben, sehen wir erhebliche Konfliktpotenziale in bezug auf die Lärmsituation im zukünftigen Wohngebiet Waldheim-Süd. Im Vergleich zum Vorentwurf wurden im vorliegenden Entwurf Lärmschutzmaßnahmen eingeplant. Trotz einer 7 Meter hohen Schallschutzanlage entlang der Bahnlinie können die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 in der Nacht im Bereich der geplanten Bebauung nicht eingehalten werden. Auch die Schallschutzanlage entlang der Ulmenstraße führt nicht zu einem Unterschreiten der Orientierungswerte. Hier werden sogar die Werte für den Tag um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Immissionsrichtwerte nach BImSchV werden grenzwertig erreicht. Die zukünftigen Bewohner von Waldheim-Süd werden einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt. Konflikte sind so vorprogrammiert.

Bezüglich des zukünftig zu erwartenden Werksverkehrs zum geplanten Südwerk von MAN Roland wird in der Begründung zum Entwurf festgestellt, dass nach den Vorgaben der TA Lärm „für MAN Roland keine strengeren Bewertungsmaßstäbe anzulegen sind“. Dies ist im Sinne einer Investitionssicherheit für MAN Roland zu begrüßen. Die Nutzbarkeit des Gewerbeareals im Bereich des geplanten Südwerks darf durch die Entwicklung des Wohngebiets Waldheim-Süd nicht eingeschränkt werden. Deshalb ist in diesem Zusammenhang die Einhaltung der im Bebauungsplan vorgeschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen bei den zukünftigen Baumaßnahmen genau zu überwachen. Zudem sind die zukünftigen Bewohner über die Lärmsituation zu informieren.

Wie schon in unserer ersten Stellungnahme dargestellt, halten wir es für sinnvoll, das Konfliktpotenzial möglichst im Planungsstadium zu minimieren. Deshalb sollte aus unserer Sicht auf die Wohnbebauung zwischen Ulmenstraße und Kirschenallee verzichtet werden, denn hier ist der zu erwartende Lärmpegel besonders hoch.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Offenbach am Main  
Geschäftsbereich Wirtschaftspolitik



Dipl.-Geogr. Frank Achenbach  
Referent

**Anlage 4**

zur Magistratsvorlage

Nr.: 187/03

**HINWEIS ZU DEN GUTACHTEN**

**Folgende Gutachten zum Bebauungsplan liegen im Büro der Stadtverordnetenversammlung zur Einsichtnahme aus:**

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ, AKUSTIK, BAUPHYSIK, GSA GMBH (DEZEMBER 2001): „Wohngebiet Waldheim-Süd Geräuschbelastungen des Planungsgebietes durch Strassen - und Schienenverkehr; Berücksichtigung der plangegebenen Geräuschbelastung durch Fluglärm“; Limburg.

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ, AKUSTIK, BAUPHYSIK, GSA GMBH (April 2002): „Wohngebiet Waldheim-Süd; 1. Ergänzung zur Gutachtlichen Stellungnahme Geräuschbelastungen des Planungsgebietes durch Strassen - und Schienenverkehr; Darstellungen der Auswirkungen von Schallschutzmaßnahmen“; Limburg.

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ, AKUSTIK, BAUPHYSIK, GSA GMBH (JUNI 2002): „Wohngebiet Waldheim-Süd; Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs der Firma MAN-Werke auf das Plangebiet; Berücksichtigung der Verkehrsprognosen der MAN Roland Druckmaschinen AG für den Neubau des Südwerkes“; Limburg.

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ, AKUSTIK, BAUPHYSIK, GSA GMBH (JUNI 2002): „Wohngebiet Waldheim-Süd; Auswirkungen der Fluggeräuschbelastungen auf die Anforderungen zum passiven Schallschutz der Gebäude“; Limburg.

GRUNDBAUINSTITUT PROF. DR.-ING. SOMMER UND PARTNER GMBH (JULI 2001): *Baugrundgutachten BV 131 Entwicklung „Waldheim-Süd“*; Mühlthal.

INGENIEURBÜRO DR. PECHER (NOVEMBER 2001): *BV 131 Entwicklung „Waldheim-Süd“; Entwässerungskonzept*; Bingen.

PLANUNGSBÜRO HOLGER FISCHER (2001): *Tierökologisches Gutachten zu Vogel- und Fledermausvorkommen im Entwicklungsgebiet „Waldheim-Süd“, Stadt Offenbach am Main*; Linden.