



Empfangsstempel: 24. AUG. 2006
Handwritten: 62

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Offenbach am Main
Postfach 10 12 63

63012 Offenbach am Main

Empfangsstempel: 24. AUG. 2006
Handwritten: [Signature]

Unser Zeichen: **Az. III 31.2 – 61 d 02/01 – 128 -**
Ihr Zeichen: I/62/BPL 521C
Ihre Nachricht vom: 19.07.2006
Ihr Ansprechpartner: Frau Sabine Mahler
Zimmernummer: 4.043
Telefon/ Fax: 06151 – 126374 / 06151-128914
E-Mail: s.mahler@rpda.hessen.de
Datum: 21. August 2006

Baugesetzbuch (BauGB) § 4 Abs. 2

**Bauleitplanung der Stadt Offenbach am Main
Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 521 C „Mühlheimer Strasse,
Brielsweg“**

Meine Stellungnahme vom 06. Juni 2005, Az.: s. o.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, wurde mit Beschluss vom 25.02.2005 von der Regionalversammlung Südhessen gemäß § 12 Abs. 3 HLPG Ihrem neuen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPS 2000 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 521 C "Mühlheimer Strasse/Brielsweg (ehemaliges Thorer-Gelände)" stattgegeben. Mit Bescheid vom 21.03.2005 wurde Ihnen die neue Abweichungsentscheidung bekanntgegeben. Diese Entscheidung ist jedoch nicht bestandskräftig geworden, da sich die Stadt Mühlheim a. M. erneut mit einer Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht Darmstadt gegen die Abweichung gewandt hat.

Zwar bestehen grundsätzlich unter Berücksichtigung der Abweichungszulassung aus meiner Sicht keine regionalplanerischen Bedenken gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Hinblick auf den anhängigen Rechtsstreit ist jedoch zum momentanen Zeitpunkt die Planung unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Aus verkehrstechnischer Sicht werden folgende Hinweise und Anregungen zur verkehrlichen Anbindung an das örtliche Straßennetz vorzubringen:

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Internet:
www.rpda.de

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

In der Vorhabensbegründung werden zwei Varianten vorgestellt:

- Bei der Variante 2 werden die Kundenparkplätze sowohl an den Brielsweg als auch an die Mühlheimer Straße angeschlossen. Diese Variante wird als die verkehrstechnisch beste bewertet, aber aus Lärmschutzgründen verworfen.
- Die Beschreibung der Variante 3 ist in sich widersprüchlich. Der Vorhabensbegründung ist nicht klar zu entnehmen, ob nun eine zusätzliche Lichtsignalanlage vorgesehen ist oder nicht. Auf jeden Fall ließe sie sich aber laut Vorhabensbegründung nicht in den Verkehrsfluss der Mühlheimer Straße integrieren. Darüber hinaus wird die Variante 3 auch wegen des zu erwartenden Rückstaus bis zur Kreuzung Mühlheimer Straße/Brielsweg als verkehrstechnisch nicht machbar bewertet und trotzdem als Vorzugsvariante ausgewählt.

Es erhebt sich deshalb die Frage, ob nicht bei anderweitigen Lärminderungsmaßnahmen auf die Variante 2 zurückgegriffen werden sollte.

Vom geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sind keine vorhandenen oder geplanten Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete betroffen. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht meiner Abteilung Umwelt Frankfurt nehme ich wie folgt Stellung:

Grundwasser/Bodenschutz Ost

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich die Altlast „ehem. Thorer-Gelände“, Az. IV/F-41.1-100i-0870. Hier sind sanierungsbedürftige Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers vorhanden.

Im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sind derzeit keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), Grundwasserschadensfälle oder schädliche Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt.

Daher nehme ich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 521 C wie folgt Stellung:

- Im Bereich des „ehem. Thorer-Geländes“ sind die vorhandenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen vor einer Bebauung gemäß meinem bodenschutzrechtlichen Bescheid vom 17.11.2004, Az. IV/HU-41.4-100i-0870 zu sanieren.
- Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf nicht zu einer Auswaschung von verbliebenen Schadstoffen führen. Daher ist eine gezielte Versickerung durch schadstoffbelastete Auffüllungen hindurch oder deren Einstau nicht zulässig.
- Außerhalb des „ehem. Thorer-Geländes“ ist bei Erdarbeiten auf besondere Auffälligkeiten im Boden oder Grundwasser zu achten. Sofern mögliche Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, unverzüglich mitzuteilen.

Bereich Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone C der staatlich anerkannten Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle (StAnz. 20/1978 S. 944).

Die betreffenden Brunnen sind bereits seit Jahren außer Betrieb. Nach Klärung der Grundstückseigentümerverhältnisse soll die Anerkennung als Heilquellen aberkannt und damit das Heilquellenschutzgebiet aufgehoben werden.

Auf Seite 21 der Antragsunterlagen wird aufgeführt, dass vorhandene Brunnen zurückgebaut werden sollen. Der Rückbau der Brunnen hat gemäß den Vorgaben des Arbeitsblattes W 135, Sanierung und Rückbau von Bohrungen, Messstellen und Bohrungen des DVGW zu erfolgen.

Für die noch ggf. vorhandenen wasserrechtlichen Zulassungen der Grundwasserentnahme ist eine Verzichtserklärung durch den Wasserrechtsinhaber vorzulegen.

Bei der vorgesehenen Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer sind die Vorgaben des ATV Arbeitsblattes A 138 einzuhalten. Insbesondere wird auf die dort geforderte erforderliche Mächtigkeit des Sickerraumes von mindestens 1 m sowie auf die im Arbeitsblatt vorgenommene qualitative Bewertung der Niederschlagswässer in Abhängigkeit der Flächennutzung hingewiesen.

Eine Versickerung der Niederschlagswässer von Parkierungsflächen, wo wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden, wie es bei großen Bau- und Gertenmärkten der Fall sein kann, ist nach ATV - A 138 nicht tolerierbar. Die vorgesehene Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer vor den Hof und Verkehrsflächen über eine Rigole ohne Vorbehandlung ist daher nicht zulässig.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung

Gegen den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Mühlheimer Straße/ Brielsweg“ bestehen keine Bedenken.

Im Hinblick auf die Bewertung des Rückbaus des so genannten „Birnbambaches“ verweise ich auf meine Stellungnahme vom 23. Mai 2005 (Frau Dubs).

Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist u. a. die Anpflanzung von 18 Eschen auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes vorgesehen (Gemarkung Bürgel, Flur 2, Flurstück 1/1). Diese Fläche befindet sich innerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes des Mains. Die Anpflanzung von Bäumen im Überschwemmungsgebiet ist nach § 14 Abs. 2, Nr.4 Hessisches Wassergesetz (HWG) verboten, soweit nicht einer der dort genannten Ausnahmetatbestände erfüllt ist. Im vorliegenden Fall wird die Anpflanzung als Maßnahme zur Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft gewertet und ist damit wasserrechtlich zulässig.

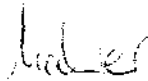
Die Anpflanzung darf den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändern.

Nach § 13 Abs.3 HWG sind Überschwemmungsgebiete in Bauleitplänen zu kennzeichnen. Ich bitte die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen.

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung gebeten. Auf die Nr. 6 des Erlasses

des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998
- Az.: VII a 51 - 61 a 02/07 - 9/98 - (Staatsanzeiger 31/1998, Seite 2326) wird in diesem
Zusammenhang hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Sabine Mahler