

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligungen
der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonsti-
ger Träger öffentlicher Belange zum

Bebauungsplan Nr. 563 A
(Hafen Offenbach, Mainviertel)

Stand: 03.01.2008

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

Hinweise:

- **Bestandteil der einzelnen Abwägungsvorschläge sind auch die ggf. hierbei jeweils mit "Textbaustein" benannten und nummerierten Darlegungen, die ab Seite 177 dieser Ausarbeitung ausführlich aufgeführt sind.**
- **Die eingegangenen Stellungnahmen sind teilweise gekürzt und zusammengefasst wiedergegeben.**

<p>1 RMB Rhein-Main Biokompost GmbH (RMB), Frankfurt</p>	<p>26.04.2007</p>	<p>Von Seiten der RMB bestehen Bedenken bzgl. der Sicherung und Weiterentwicklung Ihrer Bioabfallbehandlungsanlage im Frankfurter Osthafen, Peter-Behrens-Straße 8, in die Investitionen in Millionenhöhe geflossen sind und die durch die Planung gefährdet würde. Gleichzeitig würde durch die Maßnahme das bestehende Konzept zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung in der Rhein-Main-Region gefährdet.</p> <p>Die Bioabfallbehandlungsanlage wurde nach BimSchG genehmigt und hält die Grenzwerte der TA Luft, bzw. des BImSchG ein. Eine bauliche Vorbereitung für höhere Kapazitäten besteht bereits. Es sind stets Emissionen vorhanden; die Ableitung erfolgt über einen Kamin. Die Windverteilung liegt über das Jahr gesehen hauptsächlich in Richtung Ost/ Südost und somit genau in das geplante Bebauungsgebiet. Es wird darin ein hohes Konfliktpotential gesehen. Aus den Bebauungsplanunterlagen ist nicht ersichtlich, wie die Konfliktbewältigung im Hinblick auf Geruchsemissionen erfolgen soll. Durch den Betrieb der Anlage resultieren auch Lärm- und Staubbelastungen sowie Verkehrsbelastungen durch Anlieferverkehr.</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern ist auch weiterhin der Betrieb der genannten Anlagen möglich; es besteht keine Gefahr einer nicht ordnungsgemäßen Abfallentsorgung in der Region infolge der Planungen zum neuen Mainviertel.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen weder durch benachbarte Nutzungen aus dem Industriegebiet nördlich des Mains bzw. durch das Heizkraftwerk der EVO noch durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst. Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter erneut untersuchen lassen. Im Ergebnis ist festzuhalten:</p> <p>Luftschadstoffe, insbesondere Staub/Feinstaub PM10</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen aller Betreiber befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Immissionsbeiträge zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind deshalb bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Bebauungsplangebiet Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation zu besorgen sind.</p> <p>Gerüche</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Geruchsimmissionssituation zu besorgen sind. Diese Einschätzung bestätigt sich auch in einer orientierenden Ausbreitungsberechnung derzufolge auch für die Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen im Bebauungsplangebiet Mainviertel der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Geruchswahrnehmung in 10 % der Jahresstunden) eingehalten ist, wenn die Betreiber der betrachteten geruchsemittierenden Anlagen an den jeweiligen</p>			
--	-------------------	--	---	--	--	--

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Es ist anzunehmen, dass die Lärmbelastung in den nächsten Jahren zunimmt, da der Standort weiter ausgebaut werden soll. 3.000 m² werden zur Zeit als Containerabstellplatz (ca. 450 St.) genutzt. Auf dieser Fläche ist mittelfristig eine Holzaufbereitungsanlage angedacht; eine Machbarkeitsstudie wird derzeit erstellt. Ziel ist Ende des Jahres 2007 einen entsprechenden Antrag auf Genehmigung nach BImSchG einzureichen. Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass die Anlage eingehaust wird. Es wird deshalb von einer Steigerung der Lärmbelastung durch den Anlieferverkehr in den nächsten Jahren ausgegangen. Auch die Geruchsemissionen würden durch eine Erweiterung des Standortes steigen.</p> <p>Die RMB GmbH sieht den Schutz vor Lärmemissionen im Rahmen des Bebauungsplanes, insbesondere im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Standortes, nicht ausreichend berücksichtigt. Nachträgliche Auflagen an den Betreiber sind nach § 17 BImSchG möglich.</p>	<p>nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten den dort einzuhaltenden Immissionswert der GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete von 0,15 (Geruchswahrnehmung in 15 % der Jahresstunden) unterschreiten. Zwar sind dementsprechend vereinzelte Geruchswahrnehmungen durch den Betrieb der Anlagen im Osthafen Frankfurt nicht auszuschließen, jedoch liegt die Wahrnehmungshäufigkeit unterhalb der Immissionswerte der Geruchimmissionsrichtlinie (GIRL).</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Lufthygiene sowie in Hinblick auf die anlagenbedingten Lichtimmissionen gegen das Baukonzept im Gebiet Hafen Offenbach gemäß dem B-Plan 563A keine Bedenken bestehen.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebsfähigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebsfähigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebsfähigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen von dem Betriebsgelände der RMB Rhein-Main Biokompost GmbH (RMB) angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenbetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebsfähigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebsfähigkeit auf dem Betriebsgelände der RMB Rhein-Main Biokompost GmbH (RMB) berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebsfähigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>"Hafen Offenbach" der Fall ist. Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm - Textbaustein 4: Bestandsaufnahme und -analyse zur Geräuschsituation - Textbaustein 5: Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 und Stellungnahme IBK 2007 - Textbaustein 6: Vorgehensweise bei der Konfliktbewältigung des Schallschutzes im Bebauungsplan <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
2 FES - Frankfurter Entsorgungs- und Service GmbH, Frankfurt	26.04.2007	<p>Von Seiten der FES bestehen Bedenken bzgl. der Sicherung und Weiterentwicklung Ihrer Abfallentsorgungsanlagen im Frankfurter Osthafen, die durch die Planung gefährdet würden. In die Anlagen wurde Investitionen in Millionenhöhe getätigt. Gleichzeitig würde durch die Maßnahme das bestehende Konzept zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung in Frankfurt am Main in Frage gestellt.</p> <p>Die FES GmbH betreibt im Frankfurter Hafengebiet eine Altpapiersortieranlage, Ferdinand-Porsche-Straße 16, eine Abfallumladeanlage, Uhlfelder Strasse 10, ein Sonderabfall-Kleinmengen-Zwischenlager, Schielestraße 35, eine Industriehalle (Salzhalle und Containerwerkstatt), Schielestraße 37 sowie eine Gewerbeabfallsortieranlage, Intzestraße 19a.</p> <p>Aus dem Betrieb der Altpapiersortieranlage resultieren Lärm- und Staubbelastungen sowie starke Straßen-Verkehrsbelastungen durch Anlieferverkehr. Die genehmigte Betriebszeit ist zwischen 06.00 – 22.00 Uhr. Die Anlage wird Gesetzes konform nach dem Stand der Technik betrieben.</p> <p>Aus dem Betrieb der Abfallumladeanlage resultieren Lärm- und Staubbelastungen, starke Straßen-Verkehrsbelastungen sowie Geruchsemissionen. Die genehmigte Betriebszeit ist zwischen 06.00 – 19.00 Uhr. Der Betrieb basiert auf Genehmigungsbescheiden nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Der Standort wurde aufgrund des Hafen- und Schienenanschlusses gewählt.</p> <p>Weiterhin ist auf der Liegenschaft die Logistikabteilung mit der Sperrmüllabfuhr der FES GmbH angesiedelt. Die Betriebszeit</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern ist auch weiterhin der Betrieb der genannten Anlagen möglich; es besteht keine Gefahr einer nicht ordnungsgemäßen Abfallentsorgung in Frankfurt infolge der Planungen zum neuen Mainviertel.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen weder durch benachbarte Nutzungen aus dem Industriegebiet nördlich des Mains bzw. durch das Heizkraftwerk der EVO noch durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst.</p> <p>Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter erneut untersuchen lassen. Im Ergebnis ist festzuhalten:</p> <p>Luftschadstoffe, insbesondere Staub/Feinstaub PM10</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen aller Betreiber befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Immissionsbeiträge zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind deshalb bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Bebauungsplangebiet Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftschadstoff-situation zu besorgen sind.</p> <p>Gerüche</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Geruchswahrnehmungshäufigkeit</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>dieser Einheit ist Montags bis Freitags zwischen 06.00 – 16.00 Uhr. Ein möglicher Dreischichtbetrieb ist bauseitig bereits vorbereitet worden. Ferner wird die Anlage als Umschlagplatz für gewerbliche Abfallentsorgung bzgl. Verpackungsmaterialien (LVP) Glas, Bauschutt und Baumischabfällen genutzt. Die Kapazität für die Glassammlung soll erhöht werden; ein Genehmigungsantrag nach BImSchG liegt dem RP Darmstadt vor.</p> <p>Aus dem Betrieb des Sonderabfall-Kleinmengen-Zwischenlagers für gefährliche Abfälle, das nach BImSchG genehmigt ist, resultieren Lärm- und Staubbelastungen sowie starke Straßen-Verkehrsbelastungen. Die Betriebszeit ist nicht eingeschränkt. Zur Zeit erfolgt ein Zweischichtbetrieb. Trotz Betriebes gem. Stand der Technik ist grundsätzlich der spontane Austritt von giftigen und stark reizenden Reaktionsgasen möglich, was ein Gefahrenpotenzial darstellt.</p> <p>Aus dem Betrieb der Industriehalle als Salzlager und Containerhalle resultieren Lärm- und Staubbelastungen sowie Verkehrsbelastungen durch Anlieferverkehr. Die genehmigte Betriebszeit ist zwischen 06.00 – 16.00 Uhr wobei im Wintereinsatz 24-stündige Betriebszeiten anfallen können. Genehmigungen nach BImSchG liegen vor. Eine Machbarkeitsstudie prüft derzeit die höherwertige Nutzung zur Altpapieraufbereitung.</p> <p>Aus dem Betrieb der Gewerbeabfallsortieranlage resultieren Lärm- und Staubbelastungen, Verkehrsbelastungen durch Anlieferverkehr, sowie Geruchsemissionen. Die genehmigte Betriebszeit ist Montags- Samstags 06.00 – 24.00 Uhr. Genehmigungen nach BImSchG liegen vor. Trotz Einhaltung der genehmigungsrechtlichen Vorgaben lässt sich eine Geruchsbelastigung nicht immer vermeiden.</p> <p>Aus dem oben dargestellten Betrieb der Anlagen lässt sich nach Ansicht der FES GmbH ein potentieller Konflikt zwischen den emittierenden Anlagen und der geplanten heranrückenden Wohnbebauung im Offenbacher Entwicklungsgebiet erkennen. Insbesondere die Abfallumladeanlage liegt sehr dicht an den geplanten Wohngebieten. Nachträgliche Auflagen an den Betreiber sind nach § 17 BImSchG möglich. Die FES GmbH sieht den Schutz vor den oben beschriebenen Emissionen im Rahmen des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt. Insbesondere die zukünftige Entwicklung der Standorte und die Neuerrichtung weiterer Anlagen würde durch die Ausweitung von Wohnbebauung im näheren Umfeld erschwert. Die weitere zukünftige Nutzung des Standorts gem. § 9 Baunutzungsverordnung muss gewährleistet werden.</p>	<p>ten zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Geruchsimmissionssituation zu besorgen sind. Diese Einschätzung bestätigt sich auch in einer orientierenden Ausbreitungsberechnung derzufolge auch für die Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen im Bebauungsplangebiet Mainviertel der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Geruchswahrnehmung in 10 % der Jahresstunden) eingehalten ist, wenn die Betreiber der betrachteten geruchsemittierenden Anlagen an den jeweiligen nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten den dort einzuhaltenden Immissionswert der GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete von 0,15 (Geruchswahrnehmung in 15 % der Jahresstunden) unterschreiten. Zwar sind dementsprechend vereinzelte Geruchswahrnehmungen durch den Betrieb der Anlagen im Osthafen Frankfurt nicht auszuschließen, jedoch liegt die Wahrnehmungshäufigkeit unterhalb der Immissionswerte der Geruchimmissionsrichtlinie (GIRL).</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Lufthygiene sowie in Hinblick auf die anlagenbedingten Lichtimmissionen gegen das Bebauungskonzept im Gebiet Hafen Offenbach gemäß dem B-Plan 563A keine Bedenken bestehen.</p> <p>Das RP Darmstadt führt zum Themenbereich räumliche Sicherheit in einer Stellungnahme im Beteiligungsverfahren wie folgt aus:</p> <p><i>"(...) befindet sich neu geplante Mainviertel im Achtungsbereich des Betriebsbereiches der VLS-Group Germany GmbH, Lindleystraße 19, 60314 Frankfurt. Es handelt sich bei diesem Betriebsbereich um ein Gefahrstofflager. Es wurde für das Lager ein Achtungsabstand von 1500m festgesetzt. Die erste Mischgebietsfläche im Hafenviertel (Nr. 7 westlich der Planstraße C), die ausgewiesen werden soll, befindet sich bereits in einem Abstand von mindestens 1500 Metern zum Gefahrstofflager; somit muss die Wohnbebauung in den Mischgebieten des Hafenviertels hier nicht mehr betrachtet werden. Im Abstand zwischen 1260m und 1450m war aber ursprünglich auf der Westspitze der Hafensinsel eine Grünfläche mit Spielanlage geplant; die Spielanlage wurde hierbei als schutzbedürftiges Gebiet gemäß §50 BImSchG eingestuft. In der jetzigen Auswertung der Stadt Offenbach vom 26. Feb. 2007 wurde der Abwägungsvorschlag (Seite 24) gemacht, den Spielplatz auf eine weiter östlich gelegene Fläche, die sich nicht mehr im Achtungsbereich befindet, zu verlegen. Dies ist auch nach Meinung der Abteilung Umwelt Frankfurt ein geeigneter Vorschlag, dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG ausreichend Rechnung zu tragen." (...)</i></p> <p>Alle drei Tanklager liegen (...) deutlich weiter als 200 m von</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>dem Bebauungsplangebiet entfernt. Die Achtungsabstände für die Tanklager wurden auf 100 m ab Werkszaun bzw. auf 200 m punktförmig festgelegt. Die Achtungsabstände für die drei Tanklager sind somit – auch unter Berücksichtigung der Ungenauigkeit bei der Ermittlung mittels AISI - eingehalten."</p> <p>Der betreffende Spielplatz wird mittlerweile andernorts geplant. Weitere beachtenswerte sicherheitsrelevante Nutzungen wurden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde RP nicht benannt. Insofern wurden die relevanten Anforderungen in die Planung eingestellt; weitergehende Änderungserfordernisse ergaben sich daraus nicht.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebstätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebstätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebstätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen von dem Betriebsgelände der FES - Frankfurter Entsorgungs- und Service GmbH angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenebetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebstätigkeit auf dem Betriebsgelände der FES berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen - Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm - Textbaustein 4: Bestandsaufnahme und -analyse zur Geräuschsituation - Textbaustein 5: Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 und Stellungnahme IBK 2007 - Textbaustein 6: Vorgehensweise bei der Konfliktbewältigung des Schallschutzes im Bebauungsplan <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
3 FAS - Frankfurter Abfallmanagement und Service GmbH, Frankfurt	26.04.2007	<p>Von Seiten der FAS bestehen Bedenken bzgl. der Sicherung und Weiterentwicklung Ihrer Anlagen im Frankfurter Osthafen, die durch die Planung gefährdet würde. Gleichzeitig würde durch die Maßnahme das bestehende Konzept zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung in Frankfurt am Main in Frage gestellt.</p> <p>Die FAS GmbH betreibt im Frankfurter Hafengebiet einen Betriebshof, Ferdinand-Porsche-Straße 12 sowie eine Gewerbeabfallsortieranlage, Intzestraße 19a (vgl. Stellungnahme der FES Frankfurter Entsorgungs- und Service GmbH).</p> <p>Aus dem Betrieb des Betriebshofes resultieren Lärm- und Staubbelastungen sowie starke Verkehrsbelastungen. Die Betriebszeit ist Montags - Freitags 06.00 - 24.00 und Samstags 06.00 - 17.00 Uhr. Zur Zeit ist eine Erweiterung des Geländes auf die benachbarte Liegenschaft (Ferdinand-Porsche-Straße 18) geplant, wodurch die oben genannten Emissionen deutlich verstärkt werden würden.</p> <p>Aus dem Betrieb der Gewerbeabfallsortieranlage resultieren Lärm- und Staubbelastungen, Straßen-Verkehrsbelastungen, sowie Geruchsemissionen. Die genehmigte Betriebszeit ist Montags - Samstags 06.00 - 24.00 Uhr.</p> <p>Aus dem oben dargestellten Betrieb der Anlagen lässt sich nach Ansicht der FAS ein potentieller Konflikt zwischen den emittierenden Anlagen und der geplanten heranrückenden Wohnbebauung im Offenbacher Entwicklungsgebiet erkennen. Die FAS GmbH sieht den Schutz vor den oben beschrie-</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern ist auch weiterhin der Betrieb der genannten Anlagen möglich; es besteht keine Gefahr einer nicht ordnungsgemäßen Abfallentsorgung in Frankfurt infolge der Planungen zum neuen Mainviertel.</p> <p>Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen von dem Betriebsgelände der FES - Frankfurter Entsorgungs- und Service GmbH angemessen berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen weder durch benachbarte Nutzungen aus dem Industriegebiet nördlich des Mains bzw. durch das Heizkraftwerk der EVO noch durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst.</p> <p>Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter erneut untersuchen lassen. Im Ergebnis ist festzuhalten:</p> <p>Luftschadstoffe, insbesondere Staub/Feinstaub PM10</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen aller Betreiber befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Immissionsbeiträge zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind deshalb bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Bebauungsplangebiet Mainviertel keine</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>benen Emissionen im Rahmen des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt. Insbesondere im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Standorte und die Neuerrichtung weiterer Anlagen würde durch die Ausweisung von Wohnbebauung im näheren Umfeld erschwert. Befürchtet werden auch nachträgliche Auflagen im Rahmen der Genehmigung nach BImSchG aufgrund der Entwicklung auf der Offenbacher Mainseite.</p>	<p>erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftschadstoff-situation zu besorgen sind.</p> <p>Gerüche</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Geruchsimmissions-situation zu besorgen sind. Diese Einschätzung bestätigt sich auch in einer orientierenden Ausbreitungsberechnung derzufolge auch für die Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen im Bebauungsplangebiet Mainviertel der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Geruchswahrnehmung in 10 % der Jahresstunden) eingehalten ist, wenn die Betreiber der betrachteten geruchsemitierenden Anlagen an den jeweiligen nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten den dort einzuhaltenden Immissionswert der GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete von 0,15 (Geruchswahrnehmung in 15 % der Jahresstunden) unterschreiten. Zwar sind dementsprechend vereinzelte Geruchswahrnehmungen durch den Betrieb der Anlagen im Osthafen Frankfurt nicht auszuschließen, jedoch liegt die Wahrnehmungshäufigkeit unterhalb der Immissionswerte der Geruchimmissionsrichtlinie (GIRL).</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Lufthygiene sowie in Hinblick auf die anlagenbedingten Lichtimmissionen gegen das Bebauungskonzept im Gebiet Hafen Offenbach gemäß dem B-Plan 563A keine Bedenken bestehen.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebs-tätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebstätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebstätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände der FAS - Frankfurter Abfallmanagement und Service GmbH angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenebetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Be-</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>triebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebstätigkeit auf dem Betriebsgelände der FAS - Frankfurter Abfallmanagement und Service GmbH berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen - Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm - Textbaustein 4: Bestandsaufnahme und –analyse zur Geräuschsituation - Textbaustein 5: Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 und Stellungnahme IBK 2007 - Textbaustein 6: Vorgehensweise bei der Konfliktbewältigung des Schallschutzes im Bebauungsplan <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
4 FFR GmbH, Frankfurt	26.04.2007	<p>Von Seiten der FFR GmbH bestehen Bedenken bzgl. der Sicherung und Weiterentwicklung Ihrer Betriebs- und Verwaltungsteile in der Ferdinand-Porsche-Straße 21 im Frankfurter Osthafen, die durch die Planung gefährdet würde.</p> <p>Aus dem Betrieb des Betriebshofes resultieren Lärm- und Staubbelastungen sowie starke Straßen-Verkehrsbelastungen. Die regulären Betriebszeiten sind von 06.00 bis 17.00 Uhr Montags bis Freitags. Das Geschäft erfordert regelmäßig flexible Einsatzzeiten, z.B. auch an Feiertagen und Wochenenden sowie vor 6.00 und nach 17.00 Uhr.</p> <p>Zur Zeit ist eine Erweiterung des Betriebes geplant, wodurch die oben genannten Emissionen durch Zunahme von Fahrzeugbewegungen verstärkt werden würden.</p> <p>Aus dem oben dargestellten Betrieb der Anlage lässt sich nach Ansicht der FFR ein potentieller Konflikt zwischen den emittierenden Anlagen und der geplanten heranrückenden Wohnbebauung im Offenbacher Entwicklungsgebiet erkennen. Die FFR GmbH sieht den Schutz vor den oben beschriebenen Emissionen im Rahmen des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt. Insbesondere im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Standortes würde durch die Ausweisung von Wohnbebauung im näheren Umfeld erschwert. Die weitere zukünftige Nutzung des Standorts gem. § 9 Baunutzungsverordnung muss gewährleistet werden.</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen weder durch benachbarte Nutzungen aus dem Industriegebiet nördlich des Mains bzw. durch das Heizkraftwerk der EVO noch durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst. Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter erneut untersuchen lassen. Im Ergebnis ist festzuhalten:</p> <p>Luftschadstoffe, insbesondere Staub/Feinstaub PM10</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen aller Betreiber befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Immissionsbeiträge zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind deshalb bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Bebauungsplangebiet Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftschadstoff-situation zu besorgen sind.</p> <p>Gerüche</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Geruchsimmissionssituation zu besorgen sind. Diese Einschätzung bestätigt sich auch in einer orientierenden Ausbreitungsberechnung derzufolge auch für die Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen im Bebauungsplangebiet Mainviertel der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Geruchswahrnehmung in 10 % der Jahresstunden) eingehalten ist, wenn die Betreiber der betrachteten geruchsemitierenden Anlagen an den jeweiligen nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten den dort einzuhaltenden Immissionswert der GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete von 0,15 (Geruchswahrnehmung in 15 % der Jahresstunden) unterschreiten. Zwar sind dementsprechend vereinzelte Geruchswahrnehmungen durch den Betrieb der Anlagen im Osthafen Frankfurt nicht auszuschließen, jedoch liegt die Wahrnehmungshäufigkeit unterhalb der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL).</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Lufthygiene sowie in Hinblick auf die anlagenbedingten Lichtimmissionen gegen das Bebauungskonzept im Gebiet Hafen</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>Offenbach gemäß dem B-Plan 563A keine Bedenken bestehen.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebs-tätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebs-tätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebs-tätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände der FFR GmbH angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenbetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebs-tätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebs-tätigkeit auf dem Betriebsgelände der FAS - Frankfurter Abfallmanagement und Service GmbH berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebs-tätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen - Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm - Textbaustein 4: 			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>Bestandsaufnahme und –analyse zur Geräuschsituation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Textbaustein 5: Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 und Stellungnahme IBK 2007 - Textbaustein 6: Vorgehensweise bei der Konfliktbewältigung des Schallschutzes im Bebauungsplan <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
5 Karl Schmidt Spedition GmbH & Co.KG, Frankfurt	30.04.2007	<p>Von Seiten der Karl Schmidt Spedition GmbH & Co. KG bestehen erhebliche Bedenken gegen die beabsichtigte Ansiedlung von Wohnbebauung auf Offenbacher Seite.</p> <p>Durch den Umschlagbetrieb von Kunststoffgranulaten und Stäuben am Standort Uhlfelderstraße 14 entstehen Emissionen im Bereich Licht, Staub und Lärm.</p> <p>Die Flexibilität den Standort 24 Stunden (2 und 3-Schicht-Betrieb) am Tag an 7 Tage nutzen zu können war standortentscheidend. Ebenso die Hafenan- und Verkehrsanbindung und die Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben und Kunden. Durch die beabsichtigte Planung darf dies insgesamt nicht eingeschränkt werden; die Flexibilität, den Betrieb zu erhalten und auszubauen muss erhalten bleiben. Die derzeitige Planung in Offenbach stößt auf Bedenken, da sie die genannten Emissionen nicht als Vorbelastung berücksichtigt. Kritik wird im Einzelnen an folgenden Regelungen des Bebauungsplans geäußert:</p> <p>Die festgesetzte Mindestbauhöhen der Gewerbebauten sind nicht geeignet, einen ausreichenden Schallschutz für die obersten Geschosse von dahinter liegenden Gebäuden, die wohnmäßig genutzt werden sollen, zu gewährleisten.</p> <p>In dem Plangebietsteil 7 ist eine maximale Höhe von 70 m vorgesehen. Die vorgelagerte gewerbliche zu nutzende Bebauung weist nur in Teilbereichen eine ausreichende Höhe auf. Große Bereiche des Plangebietes sind deutliche niedriger festgesetzt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zur Grundrisszonierung fehlen in diesen Gebäuden.</p> <p>Die weiteren textlichen Festsetzungen, die eine Grundrissgestaltung regeln sollen und eine 2-Schaligkeit bzw. vorgeschaltete Wintergärten vorsehen, werden ebenfalls als nicht problembewältigend angesehen. Ausnahmeregelungen sind ebenso wenig ausgeschlossen wie nachträgliche Planänderungen.</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen weder durch benachbarte Nutzungen aus dem Industriegebiet nördlich des Mains bzw. durch das Heizkraftwerk der EVO noch durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst.</p> <p>Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter erneut untersuchen lassen. Im Ergebnis ist festzuhalten:</p> <p>Luftschadstoffe, insbesondere Staub/Feinstaub PM10</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen aller Betreiber befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Immissionsbeiträge zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind deshalb bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Bebauungsplangebiet Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation zu besorgen sind.</p> <p>Gerüche</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Geruchsimmissionssituation zu besorgen sind. Diese Einschätzung bestätigt sich auch in einer orientierenden Ausbreitungsberechnung derzufolge auch für die Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen im Bebauungsplangebiet Mainviertel der Immissionswert der GIRL für</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Auszuschließen sind ferner Ausnahmeregelungen zur Umwidmung von Gewerbe- in Wohnraum (betrifft auch Neubaulofts). Im fraglichen Gewerbegebiet ist es auch zulässig, Wohnungen für Hausmeister und sonstiges Personal unterzubringen.</p>	<p>Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Geruchswahrnehmung in 10 % der Jahresstunden) eingehalten ist, wenn die Betreiber der betrachteten geruchsemitierenden Anlagen an den jeweiligen nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten den dort einzuhaltenden Immissionswert der GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete von 0,15 (Geruchswahrnehmung in 15 % der Jahresstunden) unterschreiten. Zwar sind dementsprechend vereinzelte Geruchswahrnehmungen durch den Betrieb der Anlagen im Osthafen Frankfurt nicht auszuschließen, jedoch liegt die Wahrnehmungshäufigkeit unterhalb der Immissionswerte der Geruchimmissionsrichtlinie (GIRL).</p> <p>Lichtimmissionen</p> <p>Zur Ermittlung der Aufhellung durch die Lichtquellen der Anlagenbetreiber im Osthafen wurde in einer Begehung des Bebauungsplanviertels die Beleuchtungsstärke an verschiedenen Messpunkten messtechnisch bestimmt. Die Beleuchtungsstärke betrug an allen Messpunkten zumeist deutlich unter 0,4 Lux. Der Immissionswert der LAI-Lichtrichtlinie von 1 Lux bleibt an allen Messpunkten unterschritten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Aufhellungen bedingt durch die Lichtquellen der Anlagenbetreiber des Osthafens sind somit nicht zu erwarten. Eine erhebliche Blendwirkung auf dem Bebauungsplangebiet wurde bei orientierender Begehung am 26.06.2007 nicht festgestellt.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Lufthygiene sowie in Hinblick auf die anlagenbedingten Lichtimmissionen gegen das Bebauungskonzept im Gebiet Hafen Offenbach gemäß dem B-Plan 563A keine Bedenken bestehen.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebs-tätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebstätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebstätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände der Karl Schmidt Spedition GmbH & Co. KG angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenebetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Be-</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>triebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebstätigkeit auf dem Betriebsgelände der Karl Schmidt Spedition GmbH & Co.KG berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen - Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm - Textbaustein 4: Bestandsaufnahme und –analyse zur Geräuschsituation - Textbaustein 5: Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 und Stellungnahme IBK 2007 - Textbaustein 6: Vorgehensweise bei der Konfliktbewältigung des Schallschutzes im Bebauungsplan - Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel - Textbaustein 13: Fehlende Festsetzung einer Mindesthöhe in den Plangebieten 12 und 13 - Textbaustein 19: Außenlärmschutz gegen Gewerbelärm nach TA Lärm durch Wintergärten und Loggien - Textbaustein 20: Bauphysikalische und brandschutztechnische Probleme der 2. Glasfassade - Textbaustein 9: Entwicklung des Gebiets nördlich der Inselstraße zu einem Gewerbegebiet - Textbaustein 28: 			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	30.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	<p>Wir können nicht erkennen, dass der geänderte Bebauungsplan unsere Argumente gegen die Bebauung des Hafens Offenbach (Mainviertel) entkräftet. Unsere Einwände vom 27.04.2007 werden deshalb vollinhaltlich aufrechterhalten; sie sind Ihrerseits nicht bewältigt worden.</p> <p>In besonderer Weise wird in dem geänderten Bebauungsplan auf die Gewerbelärmproblematik eingegangen. Auch hier können wir keine problembewältigenden Ansätze für eine konfliktfreie Wohnnutzung im Mainviertel feststellen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Weil es sich bei den durchgeführten weiteren Messungen nicht um notwendige Langzeitmessungen, sondern um kurzzeitige Stichprobenmessungen handelt. Mit einer auswertbaren Nettomesszeit von rund vier Tagen kann man keine repräsentative Messungen der Aktivitäten eines Hafens und der angrenzenden Industriebetriebe realisieren. Außerdem lag in den auswertbaren Messzeiträumen hauptsächlich eine Gegen- und Querwindsituation vor, die Geräuschimmissionen bei der Ausbreitung stark vermindert. Bei einer Mitwindwetterlage würden sich deutlich höhere Beurteilungs- und Maximalpegel ergeben. Daher ist in Fragen des Lärmschutzes stets auf eine die Schallausbreitung begünstigende Wetterlage abzustellen, was jedoch von dem Ihrerseits beauftragten Gutachter unterlassen wurde. 2. Weil die Messungen lediglich die Bestandsituation erfassen. In einem Bauleitplanverfahren ist jedoch auf künftige absehbare Entwicklungen abzustellen. Insofern ist die vom Gutachter gewählte Untersuchungsmethode untauglich. 3. Weil bereits in einer die Schallausbreitung behindernden Wetterlage Geräuschspitzen gemessen wurden, die die für Mischgebiete höchstzulässigen Werte überschreiten; es wurden nachts Werte über 65 dB(A) gemessen. Eine erforderliche Langzeitmessung würde die Geräuschspitzenproblematik transparent werden lassen. 4. Weil ein heranzuziehender Nacht-Beurteilungspegel von rund 54 dB(A) die Immissionswerte für Mischgebiete erheblich überschreitet. <p>Zusammenfassen können wir bezogen auf die Änderungen des Bebauungsplanes keine angemessene Bewältigung des Problemfeldes Umweltbelastung erkennen. Die aktuellen Messergebnisse geben hinsichtlich des Faktors Lärm sogar deutliche Hinweise darauf, dass der Gewerbelärmkonfliktpotenzial noch erheblich größer ist als bislang angenommen und den Planungen zugrunde gelegt wurde.</p>	<p>Umwidmung von Gewerberaum in Wohnraum</p> <p>Textbaustein 29: Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/ Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 31: Langzeitmessung Dauer der Messung</p> <p>Textbaustein 32: Langzeitmessung Windverhältnisse während der Messung</p> <p>Textbaustein 33: Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der vorhandenen Betriebe nördlich des Mains</p> <p>Textbaustein 35: Bewertung der Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 34: Immissionskonflikte aufgrund der gemessenen äquivalenten Dauerschallpegel am MP 1 und am MP 2</p> <p>Textbaustein 38: Messungen dokumentieren keine höhere Belastungen als die Messungen in den Jahren 2002 und 2003</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Unsere alten Einwände werden vollinhaltlich aufrecht erhalten.	Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.			
6 GFH - Gemeinschaft der Frankfurter Hafenanlieger, Frankfurt	30.04.2007	<p>Das Ziel des Bebauungsplans, eine neues Stadtquartier zu schaffen auch weil ein Hafenbetrieb in Offenbach nicht mehr wirtschaftlich durchzuführen sei, verkenne die überregionale Bedeutung von Binnenhäfen und deren externen Nutzen für die Region. Das Projekt führe deshalb langfristig zu negativen Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Versorgung der Wirtschaftsregion.</p> <p>Per rechtskräftigem Bebauungsplan seien auf Frankfurter Seite Industriegebiete ausgewiesen. Die Nutzungen seien durch Lärmschutzaufgaben so gestaltet, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete (45 dB(A)) am Offenbacher Nordring eingehalten werde. Durch eine heranrückende Bebauung mit Wohnnutzung auf Offenbacher Seite sei von der Entstehung eines erheblichen Geräuschimmissionskonflikts auszugehen, der vor dem Hintergrund der bestehenden Auflagen für die Firmen zukünftig zu existenzbedrohenden Wirkungen führen könne. Da für die genehmigten gewerblichen Betriebe keine Bestandsschutz bestehe, muss mit nachträglichen Auflagen nach BImSchG, die bis zur Schließung erreichen können gerechnet werden, wenn die Lärmwerte nicht mehr eingehalten werden können. Lärmschutzmaßnahmen in großflächigen Industriegebieten seien kaum möglich (z.B. Verlagerung von Tätigkeiten in Hallen); verkehrliche Abläufe im Freien entzögen sich sogar gänzlich solchen Maßnahmen. Überdies seien sie den Betrieben wirtschaftlich nicht zumutbar. Hieraus ergäbe sich eine massive Bedrohung der im Oberhafen ansässigen Firmen. Darüber hinaus sei ihre zukünftige Entwicklung und damit der Standort selbst in Frage gestellt.</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern ist auch weiterhin der Betrieb der Hafenanlagen möglich; es resultieren hieraus keine Gefahren für die Versorgung der Region infolge der Planungen zum neuen Mainviertel. Die Bedeutung der Binnenhäfen wird insofern nicht verkannt. Überdies sind auch durch Konzentrationsprozesse auf wenige Hafenstandorte, wodurch u.a. ein wirtschaftlicher Hafenbetrieb in Offenbach nicht weiter möglich war, die in Rede stehenden Flächen erst freigesetzt worden und nun durch adäquate Nachnutzungen städtebaulich wieder zu entwickeln und zu nutzen. Dies stellt auch einen nachhaltigen Beitrag zum Flächen- und Ressourcenschutz dar.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebs-tätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebs-tätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebs-tätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen der Betriebe im Ost-Oberhafen und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenbetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebs-tätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Die Planung sei von den Baukörper sowie von den textlichen Festsetzungen zur Einschränkung der baulichen Nutzung her nicht problembewältigend. Insbesondere sei die Erfassung der Lärmsituation nicht vollständig, da nicht erkennbar sei, ob und inwieweit von einer plangebundenen Vorbelastung ausgegangen wird, die einer Bewertung und Abwägung zugrunde gelegt werden müsste. Die Festsetzungen zur Regelung einer Grundrissorientierung und zum Fassadenaufbau (Zweischaligkeit) werden als nicht problembewältigend angesehen. Auch seien Ausnahmen sowie Änderungen der Nutzung von Gewerbe hin zu Wohnen ebenso wenig ausgeschlossen wie nachträgliche Planänderungen. Auch dürften Wohnungen für Hausmeister und sonstige Angestellte im Gewerbegebiet nicht zulässig sein. Kritisch sei die Ermittlung der bestehende Lärmsituation. Insbesondere sei das planerische Abstellen auf selektive und unzureichende Lärmmessungen mangelhaft. Es bestehen Mängel in der Bewertung der Intensität und Häufigkeit der vorherrschenden und der zu erwartenden Geräuschmaximalpegel. Auch sei die plangebundene Vorbelastung nicht herangezogen worden. Durch die erste Baureihe am Main sei kein durchgängiger Lärmschutzriegel sichergestellt, der eine ausreichende Schutzwirkung für die Wohnnutzung in den obersten Geschossen der dahinter liegenden Bebauung gewährleisten könne. Zudem seien Öffnungen von 12 m Breite zulässig, die als Schalltrichter für Gewerbelärm dienen könnten, was nicht zur Bewältigung der Problematik beitragen werde.. Es werden hierdurch außerdem für Teile der dahinter liegenden Gebäude im Falle der Wohnnutzung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich um die maßgeblichen Orientierungs-/ Richtwerte einzuhalten. Dies verdeutliche die Ungeeignetheit eines Lärmschutzriegels durch Staffelung von Gebäuden. Insgesamt gesehen kann ein Wohngebiet nicht konfliktfrei bis auf 200 Meter an ein bestehendes prosperierendes Industriegebiet heranrücken. Bei einer umfassenden Analyse der gemäß Baugenehmigungen bestehenden und zu erwartenden Nutzungen im Frankfurt Hafen hätte dies und die</p>	<p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <p>Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen</p> <p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 4: Bestandsaufnahme und –analyse zur Geräuschsituation</p> <p>Textbaustein 5: Textbaustein Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 und Stellungnahme IBK 2007</p> <p>Textbaustein 6: Vorgehensweise bei der Konfliktbewältigung des Schallschutzes im Bebauungsplan</p> <p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 13: Fehlende Festsetzung einer Mindesthöhe in den Plangebieten 12 und 13</p> <p>Textbaustein 14: Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Kopplung von Realisierungsabschnitten</p> <p>Textbaustein 19: Außenlärmschutz gegen Gewerbelärm nach TA Lärm durch Wintergärten und Loggien</p> <p>Textbaustein 20: Bauphysikalische und brandschutztechnische Probleme der 2. Glasfassade</p> <p>Textbaustein 21: Konkrete Umsetzung des Schallschutzkonzepts auf Ebene</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>weiteren vorhandene Belastungen durch Gerüche, Erschütterungen und Luftschadstoffe erkannt werden müssen, sei aber nicht ausreichend bewertet worden. Sonst hätten nicht nur gegen Lärm abgeschottete Bebauungen geplant werden müssen, was mit qualitativem, höherwertigem Wohnen aber nichts mehr zu tun habe. Auch läge eine unzulässige Verlagerung des im Bebauungsplan abschließend zu lösenden Immissionskonflikts auf die nachfolgende Baugenehmigungsebene vor; hier sei lediglich noch ausnahmsweise eine Feinstaubsteuerung möglich (vgl. Urteil des OVG NRW vom 07.03.2006).</p> <p>Die im Oberhafen angesiedelten Nutzungen aus Verkehr, Produktion, Recycling und Handel erfolgten auf der Grundlage von und im Vertrauen auf rechtskräftige Bebauungspläne und dem über Jahre erfolgten politisch gewollten Ausbau als Distributions- und Logistikstandort. Insofern haben sich hier folgerichtig stark emittierende Betriebe angesiedelt. Der Standort sei für die insgesamt ca. 35 Unternehmen ein idealer Knotenpunkt für die Abwicklung trimodaler Verkehre. Es erfolgten in den letzten 20 Jahren seitens der Betriebe Investitionen in Höhe von ca. 300 Mio. Euro. Weitere 80 Mio. sind in den nächsten Jahren geplant. Dies dient der Sicherung der seitens der ansässigen Betriebe wahrgenommenen Ver- und Entsorgungsfunktionen für den Großraum Rhein-Main und somit auch für Offenbach. Die angesiedelten Logistik-Dienstleister sind auf die Möglichkeit des 24-Stunden-Betriebes angewiesen.</p> <p>Die ausgeübten Nutzungen auf Frankfurter Seite verursachen naturgemäß Geräusche, Erschütterungen, Luftverunreinigungen etc.. Das Begrenzen dieser Belastungen durch technische Maßnahmen, z.B. durch Einhausung wäre nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu verwirklichen. Vor dem Hintergrund der Immissionsschutzgesetze, die eine Trennung unverträglicher Nutzungen erzwingen, sei in der gegebenen Situation langfristig davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung auf Offenbacher Seite zu einer Vernichtung von Unternehmen im Oberhafen bzw. des Standorts führen würde.</p> <p>In der Lindleystraße im Unterhafen befindet sich ein großes Gefahrgutlager, das unter die Seveso-II-Richtlinie fällt. Eine ausreichend problembezogene Auseinandersetzung damit im Bebauungsplan sei nicht erkennbar. Im Oberhafen befinden sich Umschlagsanlagen für Mineralölstoffe, von denen Geruchsbelästigungen auf das geplante Wohngebiet ausgehen können. Im Bebauungsplan ist nicht zu erkennen, ob und inwieweit das Gebot der Trennung unverträglicher Nutzungen sowie die Wahrung entsprechender Abstände gem. § 50 BImSchG bezogen auf das neue Wohngebiet geprüft bzw. beachtet wurde. Alle genannten Problemfelder Luftschadstoff-</p>	<p>der Baugenehmigung</p> <p>Erschütterungswirkungen sind nicht relevant, da die Entfernungen zum Plangebiet zu groß für die bei den bekannten vorhandenen Nutzungen ggf. zu erwartenden Ereignissen sind. Überdies befinden sich vorhandene sensible Wohnnutzungen auf Frankfurter Seite näher an den Betrieben im Hafen Frankfurt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen weder durch benachbarte Nutzungen aus dem Industriegebiet nördlich des Mains bzw. durch das Heizkraftwerk der EVO noch durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst. Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter erneut untersuchen lassen. Im Ergebnis ist festzuhalten:</p> <p>Luftschadstoffe, insbesondere Staub/Feinstaub PM10</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen aller Betreiber befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Immissionsbeiträge zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind deshalb bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Bebauungsplangebiet Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftschadstoff-</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>fe, Staub, Licht, Geruch sowie Gefahrstoff- und Tanklager seien nicht angemessen bewältigt worden.</p>	<p>situation zu besorgen sind.</p> <p>Gerüche</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Geruchsimmissionssituation zu besorgen sind. Diese Einschätzung bestätigt sich auch in einer orientierenden Ausbreitungsberechnung derzufolge auch für die Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen im Bebauungsplangebiet Mainviertel der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Geruchswahrnehmung in 10 % der Jahresstunden) eingehalten ist, wenn die Betreiber der betrachteten geruchsemitierenden Anlagen an den jeweiligen nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten den dort einzuhaltenden Immissionswert der GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete von 0,15 (Geruchswahrnehmung in 15 % der Jahresstunden) unterschreiten. Zwar sind dementsprechend vereinzelte Geruchswahrnehmungen durch den Betrieb der Anlagen im Osthafen Frankfurt nicht auszuschließen, jedoch liegt die Wahrnehmungshäufigkeit unterhalb der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL).</p> <p>Lichtimmissionen</p> <p>Zur Ermittlung der Aufhellung durch die Lichtquellen der Anlagenbetreiber im Osthafen wurde in einer Begehung des Bebauungsplanviertels die Beleuchtungsstärke an verschiedenen Messpunkten messtechnisch bestimmt. Die Beleuchtungsstärke betrug an allen Messpunkten zumeist deutlich unter 0,4 Lux. Der Immissionswert der LAI-Lichtrichtlinie von 1 Lux bleibt an allen Messpunkten unterschritten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Aufhellungen bedingt durch die Lichtquellen der Anlagenbetreiber des Osthafens sind somit nicht zu erwarten. Eine erhebliche Blendwirkung auf dem Bebauungsplangebiet wurde bei orientierender Begehung am 26.06.2007 nicht festgestellt.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Lufthygiene sowie in Hinblick auf die anlagenbedingten Lichtimmissionen gegen das Baukonzept im Gebiet Hafen Offenbach gemäß dem B-Plan 563A keine Bedenken bestehen.</p> <p>Das RP Darmstadt führt zum Themenbereich räumliche Sicherheit und Gerüche in einer Stellungnahme im Beteiligungsverfahren wie folgt aus:</p> <p><i>"(...) befindet sich neu geplante Mainviertel im Achtungsbereich des Betriebsbereiches der VLS-Group Germany GmbH, Lindleystraße 19, 60314 Frankfurt. Es handelt sich bei diesem Betriebsbereich um ein Gefahrstofflager. Es wurde für das</i></p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Alle unterschiedlichen Lärmquellen wie Luftverkehr, Binnenschiffverkehrsverkehr, Straßenverkehr innerhalb wie außerhalb des Plangebiets sei nicht in einer Gesamtbetrachtung bewertet worden. Insgesamt würden die Gewerbelärmemissionen aus Frankfurt, Offenbach und dem Plangebiet zu unzumutbaren Wohnbedingungen führen. Das Summenstörpotenzial dürfte zu einer erhöhten Beschwerdetätigkeit der künftigen Bewohner führen.</p> <p>Die ansässigen Unternehmen beschäftigen derzeit ca. 4.300 Mitarbeiter. Durch weitere direkte wie indirekte Beschäftigungseffekte ergäben sich rechnerisch insgesamt ca. 9.500 vom Osthafen abhängig Beschäftigte. Dem Ziel der Planung Schaffung von Arbeitsplätzen auf Offenbach Seite stünde die Vernichtung von gewerblichen Arbeitsplätzen im Oberhafen entgegen.</p> <p>Der Neubau der EZB sowie die allgemein erwarteten Verkehrssteigerungen insbesondere im Güterverkehr mit hohem</p>	<p>Lager ein Achtungsabstand von 1500m festgesetzt. Die erste Mischgebietsfläche im Hafenviertel (Nr. 7 westlich der Planstraße C), die ausgewiesen werden soll, befindet sich bereits in einem Abstand von mindestens 1500 Metern zum Gefahstofflager; somit muss die Wohnbebauung in den Mischgebieten des Hafenviertels hier nicht mehr betrachtet werden. Im Abstand zwischen 1260m und 1450m war aber ursprünglich auf der Westspitze der Hafensinsel eine Grünfläche mit Spielanlage geplant; die Spielanlage wurde hierbei als schutzbedürftiges Gebiet gemäß §50 BImSchG eingestuft. In der jetzigen Auswertung der Stadt Offenbach vom 26. Feb. 2007 wurde der Abwägungsvorschlag (Seite 24) gemacht, den Spielplatz auf eine weiter östlich gelegene Fläche, die sich nicht mehr im Achtungsbereich befindet, zu verlegen. Dies ist auch nach Meinung der Abteilung Umwelt Frankfurt ein geeigneter Vorschlag, dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG ausreichend Rechnung zu tragen." (...)</p> <p>Alle drei Tanklager liegen (...) deutlich weiter als 200 m von dem Bebauungsplangebiet entfernt. Die Achtungsabstände für die Tanklager wurden auf 100 m ab Werkszaun bzw. auf 200 m punktförmig festgelegt. Die Achtungsabstände für die drei Tanklager sind somit – auch unter Berücksichtigung der Ungenauigkeit bei der Ermittlung mittels AISI - eingehalten."</p> <p>Der betreffende Spielplatz wird mittlerweile andernorts geplant. Weitere beachtenswerte sicherheitsrelevante Nutzungen wurden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde RP nicht benannt. Der Stadt Offenbach liegen keine Genehmigungen der benannten Nutzungen nach BImSchG vor. Insofern wurden die relevanten Anforderungen in die Planung eingestellt; weitergehende Änderungserfordernisse ergaben sich daraus nicht.</p> <p>Textbaustein 23: Fluglärm/Gesamtlärm</p> <p>Textbaustein 24: Verkehrsprognose</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	29.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	<p>Lkw-Anteil würden zukünftig zu Verkehrsbelastungen der überregional genutzten Straßen im und um das Plangebiet sowie der Brücken führen, die im Bebauungsplan weiterer Ausführungen im Sinne der Bewältigung der verkehrlichen Belange bedürfen.</p> <p>Zur ausreichenden Bewertung potenzieller Nutzungskonflikte, die sich aus dem Nebeneinander von störungsempfindlichen und emittierenden Nutzungen ergäben, müsse auch die Kapazitätserweiterung und Modernisierung der bestehenden Anlagen und Betriebe berücksichtigt werden, z.B. auf der Grundlage der vorliegenden Baugenehmigungen.</p> <p>Binnenhäfen böten durch die Verbindungsfunktion dreier Verkehrsarten wichtige Verkehrsfunktionen und ermöglichten umweltfreundliche Transporte. Der Osthafen vereine diese Vorteile mit Standortvorteilen seiner zentrennahen Lage im Rhein-Main-Gebiet und sei als potenzieller Teil eines dezentralen Güterverkehrszentrums somit mittragender Teil der regionalwirtschaftlichen Entwicklung. Insofern müsse neben einer Bestandsgarantie auch die Entwicklungsfähigkeit gesichert werden.</p> <p>Wir können nicht erkennen, dass der geänderte Bebauungsplan unsere Argumente gegen die Bebauung des Hafens Offenbach (Mainviertel) entkräftet. Unsere Einwände vom 27.04.2007 werden deshalb vollinhaltlich aufrechterhalten; sie sind Ihrerseits nicht bewältigt worden.</p> <p>In besonderer Weise wird in dem geänderten Bebauungsplan auf die Gewerbelärmproblematik eingegangen. Auch hier können wir keine problembewältigenden Ansätze für eine konfliktfreie Wohnnutzung im Mainviertel feststellen.</p> <p>1. Weil es sich bei den durchgeführten weiteren Messungen nicht um notwendige Langzeitmessungen, sondern um kurzzeitige Stichprobenmessungen handelt. Mit einer auswertbaren Nettomesszeit von rund vier Tagen kann man keine repräsentative Messungen der Aktivitäten eines Hafens und der angrenzenden Industriebetriebe realisieren. Außerdem lag in den auswertbaren Messzeiträumen hauptsächlich eine Gegen- und Querwindssituation vor, die Geräuschimmissionen bei der Ausbreitung stark vermindert. Bei einer Mitwindwetterlage würden sich deutlich höhere Beurteilungs- und Maximalpegel ergeben. Daher ist in Fragen des Lärmschutzes stets auf eine die Schallausbreitung begünstigende Wetterlage abzustellen, was jedoch von dem Ihrerseits beauftragten Gutachter unterlassen wurde.</p> <p>2. Weil die Messungen lediglich die Bestandsituation erfassen. In einem Bauleitplanverfahren ist jedoch auf künftige absehbare Entwicklungen abzustellen. Insofern ist die vom</p>	<p>Textbaustein 29: Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 31: Langzeitmessung Dauer der Messung</p> <p>Textbaustein 32: Langzeitmessung Windverhältnisse während der Messung</p> <p>Textbaustein 33: Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der vorhandenen Betriebe nördlich des Mains</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Gutachter gewählte Untersuchungsmethode untauglich.</p> <p>3. Weil bereits in einer die Schallausbreitung behindernden Wetterlage Geräuschspitzen gemessen wurden, die die für Mischgebiete höchstzulässigen Werte überschreiten; es wurden nachts Werte über 65 dB(A) gemessen. Eine erforderliche Langzeitmessung würde die Geräuschspitzenproblematik transparent werden lassen.</p> <p>4. Weil ein heranzuziehender Nacht-Beurteilungspegel von rund 54 dB(A) die Immissionswerte für Mischgebiete erheblich überschreitet.</p> <p>Zusammenfassen können wir bezogen auf die Änderungen des Bebauungsplanes keine angemessene Bewältigung des Problemfeldes Umweltbelastung erkennen. Die aktuellen Messergebnisse geben hinsichtlich des Faktors Lärm sogar deutliche Hinweise darauf, dass der Gewerbegeräuschkonfliktpotenzial noch erheblich größer ist als bislang angenommen und den Planungen zugrunde gelegt wurde.</p> <p>Unsere alten Einwände werden vollinhaltlich aufrecht erhalten</p>	<p>Textbaustein 35: Bewertung der Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 34: Immissionskonflikte aufgrund der gemessenen äquivalenten Dauerschallpegel am MP 1 und am MP 2</p> <p>Textbaustein 38: Messungen dokumentieren keine höhere Belastungen als die Messungen in den Jahren 2002 und 2003</p> <p>Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung</p> <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
7 Drachen-Propangas GmbH, Frankfurt	02.05.2007 und 04.05.2007	<p>Von Seiten der Drachen-Propangas GmbH bestehen Bedenken bezüglich einer Beeinträchtigung ihrer Bestands- und Entwicklungsmöglichkeiten am Standort durch die Bebauung des Offenbacher Hafens.</p> <p>Durch die verursachten Geräusche durch den Umschlag und die Lagerung von Flüssiggas sowie das Füllen von Druckgasbehältern sowohl im Tag- als auch im Nachtbetrieb ist zu befürchten, dass Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte nach TA-Lärm im "Offenbacher Entwicklungsgebiet" durch die von den Frankfurter Hafen- und Gewerbebetrieben ausgehende Emissionen zu unakzeptablen nachträglichen Auflagen führe. Betriebseinschränkungen oder gar Betriebsstilllegungen könnten draus resultieren. Auch zukünftige Nutzungen würden dadurch ganz erheblich in Art und zeitlichem Umfang eingeschränkt oder gar unmöglich gemacht. Die geplante störungsempfindliche Wohnnutzung im Offenbacher Hafen gefährde nicht nur vorhandene Arbeitsplätze, sondern auch die getätigten und geplanten Investitionen. Von Seiten der Drachen-</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebs-tätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebs-tätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebs-tätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände der Drachen-Propangas GmbH angemessen berücksichtigt.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Propangas GmbH besteht jedoch ein nachhaltiges Interesse daran, dass die gewerblich Nutzung in Zukunft uneingeschränkt möglich ist.</p> <p>Weiterhin bestehen erhebliche Bedenken im Hinblick auf das Gebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (Trennung unverträglicher Nutzung sowie Wahrung entsprechender Abstände). Hier bittet die Drachen-Propangas GmbH um Klärung ob und in wie weit dieser Aspekt bereits berücksichtigt ist.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Drachen-Propangas GmbH klagen wird, wenn die Stadt Offenbach an dem Bebauungsplan Nummer 563 A in dieser Form festhalten wird. Auf die Stellungnahme der Gemeinschaft der Frankfurter Hafenanlieger wird verwiesen.</p>	<p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenbetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebstätigkeit auf dem Betriebsgelände der Drachen-Propangas GmbH berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 4: Bestandsaufnahme und –analyse zur Geräuschsituation</p> <p>Textbaustein 5: Textbaustein Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 und Stellungnahme IBK 2007</p> <p>Textbaustein 6: Vorgehensweise bei der Konfliktbewältigung des Schallschutzes im Bebauungsplan</p> <p>Das RP Darmstadt führt zum Themenbereich räumliche Sicherheit in einer Stellungnahme im Beteiligungsverfahren wie folgt aus: <i>"(...) befindet sich neu geplante Mainviertel im Achtungsbereich des Betriebsbereiches der VLS-Group Germany GmbH, Lindleystraße 19, 60314 Frankfurt.</i> <i>Es handelt sich bei diesem Betriebsbereich um ein Gefahrstofflager. Es wurde für das Lager ein Achtungsabstand von 1500m festgesetzt. Die erste Mischgebietsfläche im Hafenviertel (Nr. 7 westlich der Planstraße C), die ausgewiesen</i></p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	31.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	<p>Mit Bedauern und Befremden müssen wir anlässlich der erneuten öffentlichen Auslegung des o.g. Bebauungsplanentwurfs feststellen, dass die von uns bereits mit Schreiben vom 27.04.07 anlässlich der seinerzeitigen ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vorgebrachten Bedenken und Anregungen leider keine - bzw. jedenfalls keine hinreichende – Berücksichtigung gefunden haben, ebenso wenig wie jene Bedenken und Anregungen, die sich aus der seinerzeit ebenfalls vorgelegten Stellungnahmen der Gemeinschaft der Frankfurter Hafenanlieger (GFH) vom 27.04.07 ergeben und auf welche auch wir uns mit unserem Schreiben vom 30.04.07 vollinhaltlich bezogen haben.</p> <p>Somit ist der schon seinerzeit aufgezeigte Nutzungskonflikt, welcher zwischen der bestehenden Nutzung im Frankfurter Hafen (und damit auch unserem dort seit Jahren bestehenden Betrieb) und der nach dem Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Nutzung im Bereich des Hafens Offenbach droht , mitnichten ausgeräumt. Daher werden unsere bisherigen Einwende konsequenter Weise voll inhaltlich aufrecht erhalten.</p> <p>Zum aktuell neu ausgelegten Plan stellen wir fest: Schon die Ermittlung und die Wertung der bereits bestehenden Lärmsituation ist in Ansehung der neuen Messergebnisse nach wie vor unzureichend: Die dem aktuellen Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden Ermittlungen beschränken sich auf eine auswertbare Netto-</p>	<p><i>werden soll, befindet sich bereits in einem Abstand von mindestens 1500 Metern zum Gefahrstofflager; somit muss die Wohnbebauung in den Mischgebieten des Hafenviertels hier nicht mehr betrachtet werden. Im Abstand zwischen 1260m und 1450m war aber ursprünglich auf der Westspitze der Hafensinsel eine Grünfläche mit Spielanlage geplant; die Spielanlage wurde hierbei als schutzbedürftiges Gebiet gemäß §50 BImSchG eingestuft. In der jetzigen Auswertung der Stadt Offenbach vom 26. Feb. 2007 wurde der Abwägungsvorschlag (Seite 24) gemacht, den Spielplatz auf eine weiter östlich gelegene Fläche, die sich nicht mehr im Achtungsbereich befindet, zu verlegen. Dies ist auch nach Meinung der Abteilung Umwelt Frankfurt ein geeigneter Vorschlag, dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG ausreichend Rechnung zu tragen. (...)"</i></p> <p>Der betreffende Spielplatz wird mittlerweile andernorts geplant. Weitere beachtenswerte sicherheitsrelevante Nutzungen wurden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde RP nicht benannt. Der Stadt Offenbach liegen keine Genehmigungen der benannten Nutzung nach BImSchG vor. Insofern wurden die relevanten Anforderungen in die Planung eingestellt; weitergehende Änderungserfordernisse ergaben sich daraus nicht.</p> <p>Textbaustein 29: Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 31:</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>messzeit von ca. vier Tagen und sind weder hinsichtlich der Witterungsbedingungen noch in Bezug auf die gewerblichen Emissionen repräsentativ. Schließlich lag in den auswertbaren Messzeiträumen hauptsächlich eine Gegen- und Querwind-situation vor, die die Geräuscheinwirkungen aus dem beste-henden Industriegebiet des Frankfurter Hafens auf das Gebiet des Bebauungsplanentwurfs bei der Ausbreitung stark ver-mindert hat. Trotzdem zeigen selbst die unter nicht repräsen-tativ günstigen Bedingungen (unzulässiges "best-case-Szenario) durchgeführten Messungen immerhin bereits einen Beurteilungspegel für die lauteste Nachtsstunde von 53 dB(A), was den zulässigen Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete übersteigt und damit erst recht mit der vorgesehenen "ge-mischten Nutzung" (einschließlich Wohnnutzung!) nicht ver-einbar ist.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Spitzenbelastung sogar nachts Werte über 65 dB(A) aufweist. Soweit diese besonders hohen Spit-zengeräuschpegel unter Hinweis auf ihre "Seltenheit" letztlich keine Berücksichtigung gefunden haben, scheint uns auch dies nicht überzeugend. Schließlich müssen wir davon ausgehen, dass sich spätestens bei Durchführung der gebotenen Langzeitmessung erweist, dass die Voraussetzungen für die Anwendung der Sonderregelung für seltene Ereignisse ge-mäß Ziff. 7.2 TA Lärm auf Dauer nicht durchgreifen.</p> <p>Damit vereinbart sich die Planung schon nicht mit der gegen-wärtig vorhandenen tatsächlichen Lärmeinwirkung von den Nutzungen im Frankfurter Hafen auf das Plangebiet. Erst recht ergibt sich jedoch ein weitergehender Konflikt bei ge-botener Berücksichtigung des Lärms, der sich in Zukunft unter Berücksichtigung einer angemessenen wirtschaftlichen Wei-terentwicklung der bereits bestehenden Betriebe zu ergeben droht.</p> <p>Dieser Konflikt wird auch durch die neuen Regelungen unter Ziff. 8.2 und 8.3 des Bebauungsplanentwurfs nicht bewältigt. Daher halten wir die vorgesehene Planung nach wie vor für rechtswidrig und behalten uns vor, den Bebauungsplan im Falle seiner endgültigen Verabschiedung einer rechtlichen Überprüfung zu unterziehen.</p>	<p>Langzeitmessung Dauer der Messung</p> <p>Textbaustein 32: Langzeitmessung Windverhältnisse während der Messung</p> <p>Textbaustein 33: Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der vorhandenen Betriebe nördlich des Mains</p> <p>Textbaustein 38: Messungen dokumentieren keine höhere Belastungen als die Messungen in den Jahren 2002 und 2003</p> <p>Textbaustein 35: Bewertung der Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 34: Immissionskonflikte aufgrund der gemessenen äquivalenten Dauerschallpegel am MP 1 und am MP 2</p> <p>Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung</p> <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Un-tersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
8 VLS-Group Germany GmbH, Frankfurt	02.05.2007	Es bestehen Bedenken bezüglich der Geräuschentwicklung da ein Gefahrgutlager in der Lindleystraße 19 betrieben wird, das nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ge-	Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksich-tigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industrie-betriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vor-			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>nehmigt ist.</p> <p>Der Betrieb ist mit Geräuscentwicklung verbunden. Eine Ausweitung der betrieblichen Tätigkeiten in die Nachtstunden ist nicht auszuschließen. Eine Verlagerung ist nicht möglich.</p> <p>Nach dem BImSchG muss eine Wohnbebauung Abstand zum Gefahrgutlager einhalten. Dies ist nach den Bebauungsplan nicht ersichtlich.</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme der Gemeinschaft der Frankfurter Hafenanlieger stellt inhaltlich die Meinung des Einwenders dar und ist Bestandteil der Äußerung.</p>	<p>handenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebs-tätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebs-tätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebs-tätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände der VLS-Group Germany GmbH angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenbetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebs-tätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebs-tätigkeit auf dem Betriebsgelände der Drachen-Propangas GmbH berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebs-tätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <p>Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen</p> <p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 4: Bestandsaufnahme und –analyse zur Geräuschsituation</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	30.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	Wir beziehen uns auf unser Schreiben vom 27.04.2007 in dem wir Widerspruch zu dem oben genannten Bebauungsplan eingelegt hatten. Im jetzt geänderten Bebauungsplan ist nicht erkennbar, dass	<p>Textbaustein 5: Textbaustein Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 und Stellungnahme IBK 2007</p> <p>Textbaustein 6: Vorgehensweise bei der Konfliktbewältigung des Schallschutzes im Bebauungsplan</p> <p>Das RP Darmstadt führt zum Themenbereich räumliche Sicherheit in einer Stellungnahme im Beteiligungsverfahren wie folgt aus: <i>"(...) befindet sich neu geplante Mainviertel im Achtungsbereich des Betriebsbereiches der VLS-Group Germany GmbH, Lindleystraße 19, 60314 Frankfurt. Es handelt sich bei diesem Betriebsbereich um ein Gefahrstofflager. Es wurde für das Lager ein Achtungsabstand von 1500m festgesetzt. Die erste Mischgebietsfläche im Hafenviertel (Nr. 7 westlich der Planstraße C), die ausgewiesen werden soll, befindet sich bereits in einem Abstand von mindestens 1500 Metern zum Gefahrstofflager; somit muss die Wohnbebauung in den Mischgebieten des Hafenviertels hier nicht mehr betrachtet werden. Im Abstand zwischen 1260m und 1450m war aber ursprünglich auf der Westspitze der Hafeninsel eine Grünfläche mit Spielanlage geplant; die Spielanlage wurde hierbei als schutzbedürftiges Gebiet gemäß §50 BImSchG eingestuft. In der jetzigen Auswertung der Stadt Offenbach vom 26. Feb. 2007 wurde der Abwägungsvorschlag (Seite 24) gemacht, den Spielplatz auf eine weiter östlich gelegene Fläche, die sich nicht mehr im Achtungsbereich befindet, zu verlegen. Dies ist auch nach Meinung der Abteilung Umwelt Frankfurt ein geeigneter Vorschlag, dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG ausreichend Rechnung zu tragen. (...)"</i></p> <p>Der betreffende Spielplatz wird mittlerweile andernorts geplant. Weitere beachtenswerte sicherheitsrelevante Nutzungen wurden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde RP nicht benannt. Der Stadt Offenbach liegen keine Genehmigungen der benannten Nutzung nach BImSchG vor. Insofern wurden die relevanten Anforderungen in die Planung eingestellt; weitergehende Änderungserfordernisse ergaben sich daraus nicht Auf die Wertung der Stellungnahme der Gemeinschaft der Frankfurter Hafenanlieger (Ifd. Nr. 6) wird verwiesen; sie gilt hier gleichermaßen.</p> <p>Textbaustein 29: Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Flug-</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>unsere Argumente gegen die Bebauung des Hafens Offenbach (Mainviertel), entkräftet werden.</p> <p>Die in dem geänderten Bebauungsplan durchgeführten Messungen in Bezug auf die Gewerbelärmproblematik halten wir für nicht ausreichend, da hier lediglich kurzzeitige Stichproben vorgenommen wurden.</p> <p>Bei Ihren Messungen wurden bereits nachts Werte von über 65 dB(A) gemessen, dies sind Werte, die bereits die Überschreitung des höchstzulässigen Mischgebiet-Immissionswertes für Maximalpegel bestätigen.</p> <p>Die angegebene Mindestgebäudehöhe der "Abschirmbebauung" von 20m ist nicht ausreichend, da dahinter größere Bauhöhen zulässig sind, zudem ist keine durchgehende geschlossene Bebauung vorgesehen.</p> <p>Hiermit weisen wir nochmals darauf hin, dass unsere im Schreiben vom 27.04.2007 genannten Einwände vollinhaltlich aufrecht erhalten werden.</p>	<p>lärm/Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 30: Keine Verschärfung der schalltechnischen Restriktionen im Vergleich zur derzeitigen Situation</p> <p>Textbaustein 31: Langzeitmessung Dauer der Messung</p> <p>Textbaustein 32: Langzeitmessung Windverhältnisse während der Messung</p> <p>Textbaustein 35: Bewertung der Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung</p> <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
9 RA Winter für Ruderverein Hellas	02.05.2007	<p>Der Ruderverein Hellas, vertreten durch den Vorstand haben mich in der vorbezeichneten Bauplanungsangelegenheit mit ihrer Vertretung beauftragt; meine Vollmacht liegt an.</p> <p>Meine Mandantin ist die Erbbauberechtigte an dem im Grundbuch von Offenbach Band 217, Blatt 6404 unter Nr. 220 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks Offenbach, Flur 4, Hof- und Gebäudefläche Hafeninsel 26. Das Erbbaurecht ist verlängert bis zum 31.12.2030.</p> <p>Der am 29.03.2007 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 563 a leidet an formellen und materiellen Mängeln, die hiermit in Wahrung der in § 214 BauGB normierten Frist gerecht geltend gemacht werden.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht auf dem vom Ruderverein genutzten Gelände eine Wohnbebauung vor, ohne dabei auf die Belange des traditionsreichen Rudervereins Rücksicht zu nehmen. Der Sportkreis Offenbach hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass gewährleistet bleiben müsse, dass die Wassersportanlagen einschließlich der Clubhäuser unverändert erhalten bleiben müssen und dass diese Anlagen Be-</p>	<p>Es ist beabsichtigt, die Belange des Rudervereins bei der Realisierung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Gespräche hierüber wurden bereits aufgenommen.</p> <p>Die angestrebte einvernehmliche Lösung sieht eine Verlagerung der Anlagen innerhalb oder außerhalb des Geltungsgebietes vor, da Teile der derzeitigen erbaurechtlich überlassenen Flächen für die Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>standsschutz erhalten. In dem Abwägungsvorschlag wird dieser Äußerung aber nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan könne an dieser Steile nur realisiert werden, wenn das Clubhaus RV Hellas verlagert wird. Es werde eine einvernehmliche Lösung mit dem Ruderverein angestrebt. Der Ruderverein hat sich schon seit längerer Zeit darum bemüht, eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen, allerdings bisher ohne Erfolg. Der Ruderverein ist nicht bereit, das ihm eingeräumte Erbbaurecht ohne weiteres aufzugeben. Eine ausführliche Stellungnahme behält man sich diesseits noch vor.</p>				
10 Hafenbetriebe der Stadt Frankfurt am Main	02.05.2007	<p>Es besteht die Befürchtung, dass die im Hafen- und im umliegenden Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen in ihrem Geschäftsbetrieb durch Überschreitung der zulässigen Grenzwerte nach TA-Lärm bzgl. der Wohnbebauung erheblich beschränkt werden. Im Vertrauen auf die bestehende Rechtslage als Industriegebiet Im Bebauungsplan ohne Nachbarschaftskonflikte mit dem Offenbacher Hafen und im Rahmen des seitens der Stadt Frankfurt beschlossenen Realisierungskonzepts "Hafen 2000+" wurden erhebliche Investitionen in die Infra- und Suprastruktur getätigt. Der Geschäftsbetrieb der im Hafen ansässigen Unternehmen muss heute und zukünftig zeitlich uneingeschränkt gewährleistet sein; es darf nicht zu Betriebseinschränkungen oder gar Betriebsstilllegungen kommen. Dabei sind auch monetäre Interessen der Hafenbetriebe als Verpächter der Liegenschaften zu berücksichtigen. Zudem ist der zukünftig prognostizierte Güterverkehrszuwachs zu beachten und ein weiterer Ausbau der industriellen und gewerblichen Nutzung zu ermöglichen. Der Betrieb im Frankfurter Hafen müsse mit Blick auf die prognostizierte Zunahme des Güterverkehrs unter Einsatz aller Verkehrsträger und zeitlich uneingeschränkt möglich sein. Dies betrifft auch die Umschlagfähigkeit über vorhandene sowie zukünftige Anlagen. Nachträgliche Auflagen nach BImSchG aufgrund von Immissionskonflikten durch die Nutzungen auf Offenbacher Seite seien unakzeptabel. Dies betrifft auch die Einschränkung zukünftiger Nutzungen. Auch müsste für Flächen mit heute geringeren Emissionswerten künftig die Option für emissionsintensivere Nutzungen möglich bleiben.</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebsfähigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebsfähigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebsfähigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen der Betriebe im Ost-Oberhafen und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenbetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebsfähigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebsfähigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Es läge bereits heute ein erheblicher Geräuschimmissionskonflikt vor, denn die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte nachts würden an der nächstgelegenen Wohnbebauung am Offenbacher Nordring nur knapp eingehalten. Für einige emissionsstarke Unternehmen bestünden deshalb bereits jetzt Einschränkungen, um die Nachtwerte (45 dB(A)) einzuhalten. Bei einer Wohnnutzung insbesondere auf der Hafemole, sei eine deutliche Überschreitung die Folge. Die derzeitige und zukünftige Lärmsituation seien unzureichend ermittelt und bewertet worden. Insbesondere sei das planerische Abstellen auf selektive und unzureichende Lärmmessungen mangelhaft. Es bestehen Mängel in der Bewertung der Intensität und Häufigkeit der vorherrschenden und der zu erwartenden Geräuschmaximalpegel. Auch sei die plangebundene Vorbelastung nicht herangezogen worden. Es fehle die Summation aller gewerblicher Lärmquellen aus Frankfurt, Offenbach und dem Plangebiet und die Untersuchung und Bewertung der Gesamtgeräuschbelastung. Auch führten Fluglärm, Schiffsverkehr und Verkehrsgereusche von Straße und Schiene in der Summe zu unzumutbaren Wohnbedingungen. Ein Pegelminderungspotenzial zur Lärmbegrenzung sei nicht gegeben.</p> <p>Die bisherige Planung und die textlichen Festsetzungen seien nicht problembewältigend; es sei kein Ansatz zur Konfliktbewältigung erkennbar. Die angeführten baulichen und sonstigen Maßnahmen und Regelungen, z.B. Mindestbauhöhen, Gebäudestellung, Fassadengestaltung etc. gewährleisten nicht die uneingeschränkte weitere Nutzung des Frankfurter Osthafens. Die festgesetzten Mindestbauhöhen gewährleisten nicht ausreichend Schallschutz für die Wohnnutzung in den obersten Geschossen der dahinter liegenden Bebauung. Die Mindestbauhöhen der Planung und die vorgesehenen Staffelung mit unterschiedlichen Nutzungen seien an vielen Stellen nicht ausreichend, um den erforderlichen Schallschutz zu gewährleisten, z.B. auch für den Plangebietsteil 7. Hier könne die hinterliegende Bebauung höher werden als die vorgelagerten Riegel. Weiter sei durch die erste Baureihe am Main kein durchgängiger Lärmschutzriegel sichergestellt, der eine ausreichende Schutzwirkung insbesondere gegenüber Geräuschspitzen gewährleisten könne. Zudem seien darin beliebig viele Öffnungen von 12 m Breite zulässig. Mindestbau-</p>	<p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <p>Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen</p> <p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 4: Bestandsaufnahme und –analyse zur Geräuschsituation</p> <p>Textbaustein 5: Textbaustein Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 und Stellungnahme IBK 2007</p> <p>Textbaustein 6: Vorgehensweise bei der Konfliktbewältigung des Schallschutzes im Bebauungsplan</p> <p>Textbaustein 15: Summationswirkung der Geräuscheinwirkungen der vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen</p> <p>Textbaustein 23: Fluglärm/Gesamtlärm</p> <p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 13: Fehlende Festsetzung einer Mindesthöhe in den Plangebieten 12 und 13</p> <p>Textbaustein 14: Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Kopplung von Realisierungsabschnitten</p> <p>Textbaustein 7: Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 19:</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>höhen seien hier nicht festgesetzt und die Schallreflexion nicht berücksichtigt. Regelungen zur Grundrissgestaltung und zur Zweischaligkeit der Bebauung, z.B. durch vorgesezte Wintergärten Loggien, seien nicht problembewältigend, da Außenlärmschutz vor der Verglasung einzuhalten sei. Auch könnten Sicherheitsanforderungen einer Errichtung von hinterlüfteten Glasfassaden entgegenstehen.</p> <p>Des Weiteren seien Ausnahmen sowie Änderungen der Nutzung von Gewerbe hin zu Wohnen ebenso wenig ausgeschlossen wie nachträgliche Planänderungen. Der grundsätzliche Mangel der unzulänglichen Nutzungskonzeption der Planung würde durch die Fülle und den Detaillierungsgrad der Festsetzungen klar erkennbar.</p> <p>Neben Geräuschen sei das Plangebiet noch weiteren Immissionen durch Staub, Licht, Gerüche, Luftschadstoffe (CO2) und Erschütterungen aufgrund der industriellen Nutzungen im Frankfurter Hafen ausgesetzt. Hinzu komme der Betrieb von Gefahrstoff und Tanklagern. Diese Konflikte seien nicht angemessen bewältigt und können ebenfalls zu nachträglichen Anordnungen führen.</p>	<p>Außenlärmschutz gegen Gewerbelärm nach TA Lärm durch Wintergärten und Loggien</p> <p>Textbaustein 20: Bauphysikalische und brandschutztechnische Probleme der 2. Glasfassade</p> <p>Die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten regelt der Bebauungsplan unter den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu Ausnahmen abschließend. Die getroffenen Regelungen zum Schallschutz gelten für alle Nutzungen; Nachweise sind jeweils erforderlich, so dass eine Verschlechterung der dargestellten Situation schalltechnisch nicht eintreten kann.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen weder durch benachbarte Nutzungen aus dem Industriegebiet nördlich des Mains bzw. durch das Heizkraftwerk der EVO noch durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst. Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter erneut untersuchen lassen. Im Ergebnis ist festzuhalten:</p> <p>Luftschadstoffe, insbesondere Staub/Feinstaub PM10</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen aller Betreiber befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Immissionsbeiträge zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind deshalb bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Bebauungsplangebiet Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation zu besorgen sind.</p> <p>Gerüche</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Geruchsimmissionssituation zu besorgen sind. Diese Einschätzung bestätigt sich auch in einer orientierenden Ausbreitungsberechnung derzufolge auch für die Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen im Bebauungsplangebiet Mainviertel der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Geruchswahrnehmung in 10 % der Jahresstunden) eingehalten ist, wenn die Betreiber der betrachteten geruchsemittierenden Anlagen an den jeweiligen nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten den dort einzuhaltenden Immissionswert der GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete von 0,15 (Geruchswahrnehmung in 15 % der</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>Jahresstunden) unterschreiten. Zwar sind dementsprechend vereinzelte Geruchswahrnehmungen durch den Betrieb der Anlagen im Osthafen Frankfurt nicht auszuschließen, jedoch liegt die Wahrnehmungshäufigkeit unterhalb der Immissionswerte der Geruchimmissionsrichtlinie (GIRL).</p> <p>Lichtimmissionen</p> <p>Zur Ermittlung der Aufhellung durch die Lichtquellen der Anlagenbetreiber im Osthafen wurde in einer Begehung des Bauungsplanviertels die Beleuchtungsstärke an verschiedenen Messpunkten messtechnisch bestimmt. Die Beleuchtungsstärke betrug an allen Messpunkten zumeist deutlich unter 0,4 Lux. Der Immissionswert der LAI-Lichtrichtlinie von 1 Lux bleibt an allen Messpunkten unterschritten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Aufhellungen bedingt durch die Lichtquellen der Anlagenbetreiber des Osthafens sind somit nicht zu erwarten. Eine erhebliche Blendwirkung auf dem Bauungsplangebiet wurde bei orientierender Begehung am 26.06.2007 nicht festgestellt.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Lufthygiene sowie in Hinblick auf die anlagenbedingten Lichtimmissionen gegen das Bauungskonzept im Gebiet Hafen Offenbach gemäß dem B-Plan 563A keine Bedenken bestehen.</p> <p>Das RP Darmstadt führt zum Themenbereich räumliche Sicherheit und Gerüche in einer Stellungnahme im Beteiligungsverfahren wie folgt aus:</p> <p><i>"(..) befindet sich neu geplante Mainviertel im Achtungsbereich des Betriebsbereiches der VLS-Group Germany GmbH, Lindleystraße 19, 60314 Frankfurt. Es handelt sich bei diesem Betriebsbereich um ein Gefahrstofflager. Es wurde für das Lager ein Achtungsabstand von 1500m festgesetzt. Die erste Mischgebietsfläche im Hafenviertel (Nr. 7 westlich der Planstraße C), die ausgewiesen werden soll, befindet sich bereits in einem Abstand von mindestens 1500 Metern zum Gefahrstofflager; somit muss die Wohnbebauung in den Mischgebieten des Hafenviertels hier nicht mehr betrachtet werden. Im Abstand zwischen 1260m und 1450m war aber ursprünglich auf der Westspitze der Hafensinsel eine Grünfläche mit Spielanlage geplant; die Spielanlage wurde hierbei als schutzbedürftiges Gebiet gemäß §50 BImSchG eingestuft. In der jetzigen Auswertung der Stadt Offenbach vom 26. Feb. 2007 wurde der Abwägungsvorschlag (Seite 24) gemacht, den Spielplatz auf eine weiter östlich gelegene Fläche, die sich nicht mehr im Achtungsbereich befindet, zu verlegen. Dies ist auch nach Meinung der Abteilung Umwelt Frankfurt ein geeigneter Vorschlag, dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG ausreichend Rechnung zu tragen." (...)</i></p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Das Verkehrskonzept und die hierauf aufbauende Verkehrsprognose seien ebenfalls zweifelhaft.	<p>Alle drei Tanklager liegen (...) deutlich weiter als 200 m von dem Bebauungsplangebiet entfernt. Die Achtungsabstände für die Tanklager wurden auf 100 m ab Werkszaun bzw. auf 200 m punktförmig festgelegt. Die Achtungsabstände für die drei Tanklager sind somit – auch unter Berücksichtigung der Ungenauigkeit bei der Ermittlung mittels AISI - eingehalten."</p> <p>Der betreffende Spielplatz wird mittlerweile andernorts geplant. Weitere beachtenswerte sicherheitsrelevante Nutzungen wurden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde RP nicht benannt. Der Stadt Offenbach liegen keine Genehmigungen der benannten Nutzung nach BImSchG vor. Insofern wurden die relevanten Anforderungen in die Planung eingestellt; weitergehende Änderungserfordernisse ergaben sich daraus nicht</p> <p>Die Ermittlung der verkehrlichen Grundlagen und die weitere Planung hierzu erfolgte unter Einbeziehung aller relevanter Sachverhalte als integraler Bestandteil der Gesamtplanung. Grundlage der verkehrsplanerischen Arbeiten zum Projekt Hafen Offenbach (Verkehrserzeugung / Verkehrsumlegung) im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ist das Prognosemodell 2015, welches von der Stadt Offenbach entwickelt wurde. Dieses Prognosemodell baut auf die Verkehrsdatenbasis Rhein-Main auf und berücksichtigt zusätzliche Maßnahmen, welche in der Stadt Offenbach bis zum Prognosezeitpunkt realisiert werden sollen. Ein aktuelles Analyseverkehrsmodell für den Untersuchungsraum liegt bei der Stadt Offenbach vor. Grundlage der Wirkungsabschätzung zum Projekt Hafen Offenbach waren die Verkehrsbelastungszahlen für den Knoten an der Carl-Ulrich-Brücke der aktuellen o.g. Verkehrsuntersuchung. Die Verkehrskonzeption zum Mainviertel Offenbach wurde als integrierter Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung erarbeitet und in den folgenden Planungsphasen (B-Plan-Verfahren) fortgeschrieben. Das mit der Realisierung des Mainviertels verbundene Verkehrsaufkommen wurde analog einschlägiger Richtlinien ermittelt (insbesondere: Hessisches Landesamt für Straßen und Verkehr: Leitfaden zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Wiesbaden, 2005). Der Stellplatzbedarf wurde unter Berücksichtigung der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach vom Oktober 1999 ermittelt. Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens berücksichtigt das für den Prognosehorizont geplante Verkehrsangebot (MIV-Erschließung, Stellplatzangebot, geplante ÖPNV-Erschließung nach Nahverkehrsplan der Stadt Offenbach, Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz). Die geplante Verkehrserschließung wurde so dimensioniert, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen abgewickelt werden können. Alle relevanten Verkehrskorridore sind für eine Nutzung durch den ÖPNV ausgelegt. Weitergehende Strategien zur Reduzierung des MIV-Verkehrsaufkommens (z.B.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Von möglichen Nutzungsbeschränkungen seine im Frankfurter Hafen ca. 25 ha Flächen betroffen sowie weitere im Fechenheimer Gewerbegebiet. Die Unternehmen hier böten ca. 4.300 Arbeitsplätze. Sie haben in den letzten 15-20 Jahren ca. 300 Mio. Euro in den Standort investiert; weiter 80 Mio. Euro seien in den nächsten Jahren zu erwarten. Die Nutzung des Offenbacher Hafengebiets muss deshalb so ausgelegt werden, dass die dauerhafte Planungs- und Investitionssicherheit auf Frankfurter Seite gewährleistet wird.</p>	<p>weitergehende Verbesserung der ÖPNV-Erschließung, Mobilitätsmanagement) sind auf der Grundlage der Inhalte des Bebauungsplans möglich und können zu einer Reduzierung des MIV-Verkehrsaufkommens beitragen; dies ist aber nicht Regellungsgegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die vorliegende Planung nimmt, wie ausführlich dargestellt, im gebotenen städtebaulichen und rechtlichen Umfang Rücksicht auf bestehende Umgebungsnutzungen, der Weiterbetrieb damit gewährleistet wird.</p>			
	26.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	<p>Die geänderten und ergänzten textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 563 A in der ausgelegten Fassung vom 10.09.07 sind nach wie vor nicht problembewältigend und räumen unsere mit Stellungnahme vom 02.05.07 vorgebrachten Einwendungen und Kritikpunkt nicht aus. Unsere Stellungnahme hat daher weiter uneingeschränkt Fortbestand. Die vorhandenen und zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten auf Frankfurter Hafen- und Gewerbeflächen am Osthafen 2 werden durch die geplante Nutzungsänderung im Offenbacher Hafen und dem daraus resultierenden Geräuschimmissionskonflikt, insbesondere durch die angestrebte Wohnbebauung, erheblich gefährdet. Sowohl die Ermittlung als auch die Bewertung der bestehenden und künftigen Lärmsituation ist auch bei Berücksichtigung der neuen Messergebnisse nach wie vor unzureichend.</p> <p>Das zum geänderten Planentwurf zugehörige ergänzende schalltechnische Gutachten des Ingenieur- und Beratungsbüros IBK vom 29.08.07 stellt auf einen Schallmessbericht vom 20.08.07 von Kurz und Fischer ab. Mit einer auswertbaren Nettomesszeit von rund 4 Tagen handelt es sich zweifelsfrei bei der durchgeführten Messung von Kurz und Fischer im Juni 2007 entgegen der Darstellung nicht um eine Dauer- oder Langzeitmessung. Weder hinsichtlich der Witterungsbedingungen noch in Bezug auf die gewerblichen Emissionen ist diese Messung repräsentativ. In den auswertbaren Messzeiträumen lag hauptsächlich eine Gegen- und Querwindssituation vor, die die Geräuschemissionen bei der Ausbreitung stark verminderte. Dadurch wird ein unzulässiges best-case-Szenario unterstellt.</p> <p>In der Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten der Firma IBK wird ferner der im Sommer 2007 gemessene Beurteilungspegel für die lauteste Nachtstunde mit 53dB(A) angegeben. Der höchstzulässige Immissionswert für ein Gewerbege-</p>	<p>Textbaustein 29: Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 30: Keine Verschärfung der schalltechnischen Restriktionen im Vergleich zur derzeitigen Situation</p> <p>Textbaustein 31: Langzeitmessung Dauer der Messung</p> <p>Textbaustein 32: Langzeitmessung Windverhältnisse während der Messung</p> <p>Textbaustein 34: Immissionskonflikte aufgrund der gemessenen äquivalenten Dauerschallpegel am MP 1 und am MP 2</p> <p>Textbaustein 38: Messungen dokumentieren keine höhere Belastungen als die Messungen in den Jahren 2002 und 2003</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>biet wird damit bereits deutlich überschritten. Ebenso wird im gleichen Gutachten die Überschreitung des höchstzulässigen Mischgebiet-Immissionswertes für Maximalpegel bestätigt – es wurden nachts Werte über 65 dB(A) gemessen. Die geringe Häufigkeit der besonders hohen Spitzengeräuschpegel entschärft den Konflikt nicht.</p> <p>Bei einer repräsentativen tatsächlichen Langzeitmessung, die über einen Zeitraum von Wochen bis Monaten durchgeführt würde wären Tage bzw. Nächte mit erheblich höhere Anzahl von Maximalpegeln über 65 dB(A) und womöglich darüber gemessen worden. Deutlich höhere Beurteilungs- und Maximalpegel würden sich grundsätzlich auch bei einer Mitwindwetterlage ergeben. Daher ist stets auf eine die Schallausbreitung begünstigende Wetterlage bei Fragen des Lärmschutzes abzustellen. Dies ist nicht erfolgt. Die künftig mögliche Situation unter Berücksichtigung einer angemessenen wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Betriebe auf den Frankfurter haf- und Gewerbeflächen wurde ebenfalls nicht herangezogen – nicht die derzeitige Situation, sondern die zukünftige Geräuschbelastung ist jedoch maßgeblich.</p> <p>Grundsätzlich bedeuten diese Argumente eine unzureichende und falsche Herangehensweise bei der Bewältigung des Geräuschimmissionskonflikts. Die aktuellen Messergebnisse von Kurz und Fischer geben vielmehr deutliche Hinweise darauf, dass das Gewerbeeräuschpotenzial noch erheblich größer ist, als den Planungen zugrunde gelegt und von uns angenommen.</p> <p>Bedauerlich ist festzustellen, dass an den in unserer ersten Stellungnahme deutlich aufgezeigten planerischen Mängeln keine der erforderlichen Nachbesserungen vorgenommen wurden:</p> <p>Das Lärmschutzkonzept der Abschirmung durch Staffelung unterschiedlicher Bebauungsriegel und Nutzungen ist weiterhin ungeeignet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Mindestgebäudehöhe der "Abschirmbebauung" von 20 m ist nicht ausreichend, da dahinter größerer Bauhöhen zulässig sind. - Es ist keine durchgehend geschlossenen Bebauung vorgesehen. - Es sind beliebig viele 12 m – Baulücken möglich. - Es wurden keine Mindestgebäuelängen festgelegt. - Insbesondere hinsichtlich der Einwirkung von Geräuschspitzen ergibt sich keine wirksame Abschirmung. - Die Schallverstärkung durch Mehrfachreflexionen bleibt unberücksichtigt. 	<p>Textbaustein 35: Bewertung der Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 33: Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der vorhandenen Betriebe nördlich des Mains</p> <p>Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung</p> <p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 14: Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Kopplung von Realisierungsabschnitten</p> <p>Textbaustein 35: Bewertung der Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 39: Berücksichtigung von Mehrfachreflexionen</p> <p>Textbaustein 18: Ausreichender passiver Schallschutz, nur Festsetzung für die</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>- Passive Lärmschutzmassnahmen sind ungeeignet und unzulässig.</p> <p>Wintergärten und Loggien sind Aufenthaltsräume mit Belüftung, bei denen der Außenlärmschutz von der Verglasung einzuhalten ist.</p>	<p>nördliche Baugrenzen der Bebauung nördlich der Inselstraße</p> <p>Textbaustein 19: Außenlärmschutz gegen Gewerbelärm nach TA Lärm durch Wintergärten und Loggien</p> <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
<p>11 HFM - Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH, Frankfurt</p>	02.05.2007	<p>(Hinweis: inhaltlich identisch mit Stellungnahme HAFENBETRIEBE Stadt Frankfurt, lfd. Nr. 10)</p> <p>Es besteht die Befürchtung, dass die im Hafen- und im umliegenden Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen in ihrem Geschäftsbetrieb durch Überschreitung der zulässigen grenzwerte nach TA-Lärm bzgl. der Wohnbebauung erheblich beschränkt werden. Im Vertrauen auf die bestehende Rechtslage als Industriegebiet Im Bebauungsplan ohne Nachbarschaftskonflikte mit dem Offenbacher Hafen und im Rahmen des seitens der Stadt Frankfurt beschlossenen Realisierungskonzepts "Hafen 2000+" wurden erhebliche Investitionen in die Infra- und Suprastruktur getätigt. Der Geschäftsbetrieb der im Hafen ansässigen Unternehmen muss heute und zukünftig zeitlich uneingeschränkt gewährleistet sein; es darf nicht zu Betriebseinschränkungen oder gar Betriebsstilllegungen kommen. Dabei sind auch monetäre Interessen der Hafenbetriebe als Verpächter der Liegenschaften zu berücksichtigen. Zudem ist der zukünftig prognostizierte Güterverkehrszuwachs zu beachten und ein weiterer Ausbau der industriellen und gewerblichen Nutzung zu ermöglichen. Der Betrieb im Frankfurter Hafen müsse mit Blick auf die prognostizierte Zunahme des Güterverkehrs unter Einsatz aller Verkehrsträger und zeitlich uneingeschränkt möglich sein. Dies betrifft auch die Umschlagfähigkeit über vorhandene sowie zukünftige Anlagen. Nachträgliche Auflagen nach BImSchG aufgrund von Immissionskonflikten durch die Nutzungen auf Offenbacher Seite seien unakzeptabel. Dies betrifft auch die Einschränkung zukünftiger Nutzungen. Auch müsste für Flächen mit heute geringeren Emissionswerten künftig die Option für emissionsintensivere Nutzungen möglich bleiben.</p> <p>Es läge bereits heute ein erheblicher Geräuschimmissionskonflikt vor, denn die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte nachts würden an der nächstgelegenen Wohnbebauung am Offenbacher Nordring nur knapp eingehalten. Für einige emissionsstarke Unternehmen bestünden deshalb bereits jetzt</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebs-tätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebs-tätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebs-tätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen der Betriebe im Ost-Oberhafen und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenbetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebs-tätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebs-tätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt. Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergeb-</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Einschränkungen, um die Nachtwerte (45 dB(A)) einzuhalten. Bei einer Wohnnutzung insbesondere auf der Hafemole, sei eine deutliche Überschreitung die Folge. Die derzeitige und zukünftige Lärmsituation seien unzureichend ermittelt und bewertet worden. Insbesondere sei das planerische Abstellen auf selektive und unzureichende Lärmmessungen mangelhaft. Es bestehen Mängel in der Bewertung der Intensität und Häufigkeit der vorherrschenden und der zu erwartenden Geräuschmaximalpegel. Auch sei die plangebundene Vorbelastung nicht herangezogen worden. Es fehle die Summation aller gewerblicher Lärmquellen aus Frankfurt, Offenbach und dem Plangebiet und die Untersuchung und Bewertung der Gesamtgeräuschbelastung. Auch führten Fluglärm, Schiffsverkehr und Verkehrsgерäusche von Straße und Schiene in der Summe zu unzumutbaren Wohnbedingungen. Ein Pegelminderungspotenzial zur Lärmbegrenzung sei nicht gegeben. Die bisherige Planung und die textlichen Festsetzungen seien nicht problembewältigend; es sei kein Ansatz zur Konfliktbewältigung erkennbar. Die angeführten baulichen und sonstigen Maßnahmen und Regelungen, z.B. Mindestbauhöhen, Gebäudestellung, Fassadengestaltung etc. gewährleisteten nicht die uneingeschränkte weitere Nutzung des Frankfurter Osthafens. Die festgesetzten Mindestbauhöhen gewährleisteten nicht ausreichend Schallschutz für die Wohnnutzung in den obersten Geschossen der dahinter liegenden Bebauung. Die Mindestbauhöhen der Planung und die vorgesehenen Staffelung mit unterschiedlichen Nutzungen seien an vielen Stellen nicht ausreichend, um den erforderlichen Schallschutz zu gewährleisten, z.B. auch für den Plangebietsteil 7. Hier könne die hinterliegende Bebauung höher werden als die vorgelagerten Riegel. Weiter sei durch die erste Baureihe am Main kein durchgängiger Lärmschutzriegel sichergestellt, der eine ausreichende Schutzwirkung insbesondere gegenüber Geräuschspitzen gewährleisten könne. Zudem seien darin beliebig viele Öffnungen von 12 m Breite zulässig. Mindestbauhöhen seien hier nicht festgesetzt und die Schallreflexion nicht berücksichtigt. Regelungen zur Grundrissgestaltung und zur Zweischaligkeit der Bebauung, z.B. durch vorgesezte Wintergärten Loggien, seien nicht problembewältigend, da Außenlärmschutz vor der Verglasung einzuhalten sei. Auch könnten Sicherheitsanforderungen einer Errichtung von hinterlüfteten Glasfassaden entgegenstehen.</p>	<p>nis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebsstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <p>Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen</p> <p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 4: Bestandsaufnahme und –analyse zur Geräuschsituation</p> <p>Textbaustein 5: Textbaustein Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 und Stellungnahme IBK 2007</p> <p>Textbaustein 6: Vorgehensweise bei der Konfliktbewältigung des Schallschutzes im Bebauungsplan</p> <p>Textbaustein 15: Summationswirkung der Geräuscheinwirkungen der vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen</p> <p>Textbaustein 23: Fluglärm/Gesamtlärm</p> <p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 13: Fehlende Festsetzung einer Mindesthöhe in den Plangebieten 12 und 13</p> <p>Textbaustein 14: Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Kopplung von Realisierungsabschnitten</p> <p>Textbaustein 7: Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 19:</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Des Weiteren seien Ausnahmen sowie Änderungen der Nutzung von Gewerbe hin zu Wohnen ebenso wenig ausgeschlossen wie nachträgliche Planänderungen. Der grundsätzliche Mangel der unzulänglichen Nutzungskonzeption der Planung würde durch die Fülle und den Detaillierungsgrad der Festsetzungen klar erkennbar.</p> <p>Neben Geräuschen sei das Plangebiet noch weiteren Immissionen durch Staub, Licht, Gerüche, Luftschadstoffe (CO2) und Erschütterungen aufgrund der industriellen Nutzungen im Frankfurter Hafen ausgesetzt. Hinzu komme der Betrieb von Gefahrstoff und Tanklagern. Diese Konflikte seien nicht angemessen bewältigt und können ebenfalls zu nachträglichen Anordnungen führen.</p>	<p>Außenlärmschutz gegen Gewerbelärm nach TA Lärm durch Wintergärten und Loggien</p> <p>Textbaustein 20: Bauphysikalische und brandschutztechnische Probleme der 2. Glasfassade</p> <p>Die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten regelt der Bebauungsplan unter den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu Ausnahmen abschließend. Die getroffenen Regelungen zum Schallschutz gelten für alle Nutzungen; Nachweise sind jeweils erforderlich, so dass eine Verschlechterung der dargestellten Situation schalltechnisch nicht eintreten kann.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen weder durch benachbarte Nutzungen aus dem Industriegebiet nördlich des Mains bzw. durch das Heizkraftwerk der EVO noch durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst. Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter erneut untersuchen lassen (vgl. Anlage 1 zu diesem Dokument). Im Ergebnis ist festzuhalten:</p> <p>Luftschadstoffe, insbesondere Staub/Feinstaub PM10</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen aller Betreiber befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Immissionsbeiträge zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind deshalb bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Bebauungsplangebiet Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation zu besorgen sind.</p> <p>Gerüche</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Geruchsimmissionssituation zu besorgen sind. Diese Einschätzung bestätigt sich auch in einer orientierenden Ausbreitungsberechnung derzufolge auch für die Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen im Bebauungsplangebiet Mainviertel der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Geruchswahrnehmung in 10 % der Jahresstunden) eingehalten ist, wenn die Betreiber der betrachteten geruchsemittierenden Anlagen an den jeweiligen nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten den dort</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>einzuhaltenen Immissionswert der GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete von 0,15 (Geruchswahrnehmung in 15 % der Jahresstunden) unterschreiten. Zwar sind dementsprechend vereinzelte Geruchswahrnehmungen durch den Betrieb der Anlagen im Osthafen Frankfurt nicht auszuschließen, jedoch liegt die Wahrnehmungshäufigkeit unterhalb der Immissionswerte der Geruchimmissionsrichtlinie (GIRL).</p> <p>Lichtimmissionen</p> <p>Zur Ermittlung der Aufhellung durch die Lichtquellen der Anlagenbetreiber im Osthafen wurde in einer Begehung des Bebauungsplanviertels die Beleuchtungsstärke an verschiedenen Messpunkten messtechnisch bestimmt. Die Beleuchtungsstärke betrug an allen Messpunkten zumeist deutlich unter 0,4 Lux. Der Immissionswert der LAI-Lichtrichtlinie von 1 Lux bleibt an allen Messpunkten unterschritten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Aufhellungen bedingt durch die Lichtquellen der Anlagenbetreiber des Osthafens sind somit nicht zu erwarten. Eine erhebliche Blendwirkung auf dem Bebauungsplangebiet wurde bei orientierender Begehung am 26.06.2007 nicht festgestellt.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Lufthygiene sowie in Hinblick auf die anlagenbedingten Lichtimmissionen gegen das Baukonzept im Gebiet Hafen Offenbach gemäß dem B-Plan 563A keine Bedenken bestehen.</p> <p>Das RP Darmstadt führt zum Themenbereich räumliche Sicherheit und Gerüche in einer Stellungnahme im Beteiligungsverfahren wie folgt aus:</p> <p><i>"(..). befindet sich neu geplante Mainviertel im Achtungsbereich des Betriebsbereiches der VLS-Group Germany GmbH, Lindleystraße 19, 60314 Frankfurt. Es handelt sich bei diesem Betriebsbereich um ein Gefahrstofflager. Es wurde für das Lager ein Achtungsabstand von 1500m festgesetzt. Die erste Mischgebietsfläche im Hafenviertel (Nr. 7 westlich der Planstraße C), die ausgewiesen werden soll, befindet sich bereits in einem Abstand von mindestens 1500 Metern zum Gefahrstofflager; somit muss die Wohnbebauung in den Mischgebieten des Hafenviertels hier nicht mehr betrachtet werden. Im Abstand zwischen 1260m und 1450m war aber ursprünglich auf der Westspitze der Hafensinsel eine Grünfläche mit Spielanlage geplant; die Spielanlage wurde hierbei als schutzbedürftiges Gebiet gemäß §50 BImSchG eingestuft. In der jetzigen Auswertung der Stadt Offenbach vom 26. Feb. 2007 wurde der Abwägungsvorschlag (Seite 24) gemacht, den Spielplatz auf eine weiter östlich gelegene Fläche, die sich nicht mehr im Achtungsbereich befindet, zu verlegen. Dies ist auch nach Meinung der Abteilung Umwelt Frankfurt ein geeigneter Vorschlag, dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG ausreichend Rechnung zu tragen." (...)</i></p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Das Verkehrskonzept und die hierauf aufbauende Verkehrsprognose seien ebenfalls zweifelhaft.	<p>Alle drei Tanklager liegen (...) deutlich weiter als 200 m von dem Bebauungsplangebiet entfernt. Die Achtungsabstände für die Tanklager wurden auf 100 m ab Werkszaun bzw. auf 200 m punktförmig festgelegt. Die Achtungsabstände für die drei Tanklager sind somit – auch unter Berücksichtigung der Ungenauigkeit bei der Ermittlung mittels AISI - eingehalten."</p> <p>Der betreffende Spielplatz wird mittlerweile andernorts geplant. Weitere beachtenswerte sicherheitsrelevante Nutzungen wurden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde RP nicht benannt. Der Stadt Offenbach liegen keine Genehmigungen der benannten Nutzung nach BImSchG vor. Insofern wurden die relevanten Anforderungen in die Planung eingestellt; weitergehende Änderungserfordernisse ergaben sich daraus nicht.</p> <p>Die Ermittlung der verkehrlichen Grundlagen und die weitere Planung hierzu erfolgte unter Einbeziehung aller relevanter Sachverhalte als integraler Bestandteil der Gesamtplanung. Grundlage der verkehrsplanerischen Arbeiten zum Projekt Hafen Offenbach (Verkehrserzeugung / Verkehrsumlegung) im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ist das Prognosemodell 2015, welches von der Stadt Offenbach entwickelt wurde. Dieses Prognosemodell baut auf die Verkehrsdatenbasis Rhein-Main auf und berücksichtigt zusätzliche Maßnahmen, welche in der Stadt Offenbach bis zum Prognosezeitpunkt realisiert werden sollen. Ein aktuelles Analyseverkehrsmodell für den Untersuchungsraum liegt bei der Stadt Offenbach vor. Grundlage der Wirkungsabschätzung zum Projekt Hafen Offenbach waren die Verkehrsbelastungszahlen für den Knoten an der Carl-Ulrich-Brücke der aktuellen o.g. Verkehrsuntersuchung.</p> <p>Die Verkehrskonzeption zum Mainviertel Offenbach wurde als integrierter Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung erarbeitet und in den folgenden Planungsphasen (B-Plan-Verfahren) fortgeschrieben. Das mit der Realisierung des Mainviertels verbundene Verkehrsaufkommen wurde analog einschlägiger Richtlinien ermittelt (insbesondere: Hessisches Landesamt für Straßen und Verkehr: Leitfaden zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Wiesbaden, 2005). Der Stellplatzbedarf wurde unter Berücksichtigung der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach vom Oktober 1999 ermittelt. Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens berücksichtigt das für den Prognosehorizont geplante Verkehrsangebot (MIV-Erschließung, Stellplatzangebot, geplante ÖPNV-Erschließung nach Nahverkehrsplan der Stadt Offenbach, Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz). Die geplante Verkehrserschließung wurde so dimensioniert, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen abgewickelt werden können. Alle relevanten Verkehrskorridore sind für eine Nutzung durch den ÖPNV ausgelegt. Weitergehende Stra-</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	31.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	<p>Von möglichen Nutzungsbeschränkungen seine im Frankfurter Hafen ca. 25 ha Flächen betroffen sowie weitere im Fechenheimer Gewerbegebiet. Die Unternehmen hier böten ca. 4.300 Arbeitsplätze. Sie haben in den letzten 15-20 Jahren ca. 300 Mio. Euro in den Standort investiert; weiter 80 Mio. Euro seien in den nächsten Jahren zu erwarten. Die Nutzung des Offenbacher Hafengebiets muss deshalb so ausgelegt werden, dass die dauerhafte Planungs- und Investitionssicherheit auf Frankfurter Seite gewährleistet wird.</p> <p>(Hinweis: inhaltlich identisch mit Stellungnahme HAFENBETRIEBE Stadt Frankfurt, lfd. Nr. 10)</p> <p>Die geänderten und ergänzten textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 563 A in der ausgelegten Fassung vom 10.09.07 sind nach wie vor nicht problembewältigend und räumen unsere mit Stellungnahme vom 02.05.07 vorgebrachten Einwendungen und Kritikpunkt nicht aus. Unsere Stellungnahme hat daher weiter uneingeschränkt Fortbestand.</p> <p>Die vorhandenen und zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten auf Frankfurter Hafen- und Gewerbeflächen am Osthafen 2 werden durch die geplante Nutzungsänderung im Offenbacher Hafen und dem daraus resultierenden Geräuschemissionskonflikt, insbesondere durch die angestrebte Wohnbebauung, erheblich gefährdet. Sowohl die Ermittlung als auch die Bewertung der bestehenden und künftigen Lärmsituation ist auch bei Berücksichtigung der neuen Messergebnisse nach wie vor unzureichend.</p> <p>Das zum geänderten Planentwurf zugehörige ergänzende schalltechnische Gutachten des Ingenieur- und Beratungsbüros IBK vom 29.08.07 stellt auf einen Schallmessbericht vom 20.08.07 von Kurz und Fischer ab. Mit einer auswertbaren Nettomesszeit von rund 4 Tagen handelt es sich zweifelsfrei bei der durchgeführten Messung von Kurz und Fischer im Juni 2007 entgegen der Darstellung nicht um eine Dauer- oder Langzeitmessung. Weder hinsichtlich der Witterungsbedingungen noch in Bezug auf die gewerblichen Emissionen ist diese Messung repräsentativ. In den auswertbaren Messzeiträumen lag hauptsächlich eine Gegen- und Querwindsituation vor, die die Geräuschemissionen bei der Ausbreitung stark verminderte. Dadurch wird ein unzulässiges best-case-</p>	<p>tegien zur Reduzierung des MIV-Verkehrsaufkommens (z.B. weitergehende Verbesserung der ÖPNV-Erschließung, Mobilitätsmanagement) sind auf der Grundlage der Inhalte des Bebauungsplans möglich und können zu einer Reduzierung des MIV-Verkehrsaufkommens beitragen; dies ist aber nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die vorliegende Planung nimmt, wie ausführlich dargestellt, im gebotenen städtebaulichen und rechtlichen Umfang Rücksicht auf bestehende Umgebungsnutzungen, der Weiterbetrieb damit gewährleistet wird.</p> <p>Textbaustein 29: Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 30: Keine Verschärfung der schalltechnischen Restriktionen im Vergleich zur derzeitigen Situation</p> <p>Textbaustein 31: Langzeitmessung Dauer der Messung</p> <p>Textbaustein 32: Langzeitmessung Windverhältnisse während der Messung</p> <p>Textbaustein 34: Immissionskonflikte aufgrund der gemessenen äquivalenten Dauerschallpegel am MP 1 und am MP 2</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Szenario unterstellt.</p> <p>In der Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten der Firma IBK wird ferner der im Sommer 2007 gemessene Beurteilungspegel für die lauteste Nachtstunde mit 53dB(A) angegeben. Der höchstzulässige Immissionswert für ein Gewerbegebiet wird damit bereits deutlich überschritten. Ebenso wird im gleichen Gutachten die Überschreitung des höchstzulässigen Mischgebiet-Immissionswertes für Maximalpegel bestätigt – es wurden nachts Werte über 65 dB(A) gemessen. Die geringe Häufigkeit der besonders hohen Spitzengeräuschpegel entschärft den Konflikt nicht.</p> <p>Bei einer repräsentativen tatsächlichen Langzeitmessung, die über einen Zeitraum von Wochen bis Monaten durchgeführt würde wären Tage bzw. Nächte mit erheblich höhere Anzahl von Maximalpegeln über 65 dB(A) und womöglich darüber gemessen worden. Deutlich höhere Beurteilungs- und Maximalpegel würden sich grundsätzlich auch bei einer Mitwindwetterlage ergeben. Daher ist stets auf eine die Schallausbreitung begünstigende Wetterlage bei Fragen des Lärmschutzes abzustellen. Dies ist nicht erfolgt. Die künftig mögliche Situation unter Berücksichtigung einer angemessenen wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Betriebe auf den Frankfurter hafen- und Gewerbeflächen wurde ebenfalls nicht herangezogen – nicht die derzeitige Situation, sondern die zukünftige Geräuschbelastung ist jedoch maßgeblich.</p> <p>Grundsätzlich bedeuten diese Argumente eine unzureichende und falsche Herangehensweise bei der Bewältigung des Geräuschimmissionskonflikts. Die aktuellen Messergebnisse von Kurz und Fischer geben vielmehr deutliche Hinweise darauf, dass das Gewerbegebietgeräuschpotenzial noch erheblich größer ist, als den Planungen zugrunde gelegt und von uns angenommen.</p> <p>Bedauerlich ist festzustellen, dass an den in unserer ersten Stellungnahme deutlich aufgezeigten planerischen Mängeln keine der erforderlichen Nachbesserungen vorgenommen wurden:</p> <p>Das Lärmschutzkonzept der Abschirmung durch Staffelung unterschiedlicher Bebauungsriegel und Nutzungen ist weiterhin ungeeignet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Mindestgebäudehöhe der "Abschirmbebauung" von 20 m ist nicht ausreichend, da dahinter größerer Bauhöhen zulässig sind. - Es ist keine durchgehend geschlossenen Bebauung vorgehen. - Es sind beliebig viele 12 m – Baulücken möglich. - Es wurden keine Mindestgebäuelängen festgelegt. 	<p>Textbaustein 38: Messungen dokumentieren keine höhere Belastungen als die Messungen in den Jahren 2002 und 2003</p> <p>Textbaustein 35: Bewertung der Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 33: Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der vorhandenen Betriebe nördlich des Mains</p> <p>Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung</p> <p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 14: Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Kopplung von Realisierungsabschnitten</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<ul style="list-style-type: none"> - Insbesondere hinsichtlich der Einwirkung von Geräuschspitzen ergibt sich keine wirksame Abschirmung. - Die Schallverstärkung durch Mehrfachreflexionen bleibt unberücksichtigt. - Passive Lärmschutzmassnahmen sind ungeeignet und unzulässig. - Wintergärten und Loggien sind Aufenthaltsräume mit Belüftung, bei denen der Außenlärmschutz von der Verglasung einzuhalten ist. 	<p>Textbaustein 35: Bewertung der Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 39: Berücksichtigung von Mehrfachreflexionen</p> <p>Textbaustein 18: Ausreichender passiver Schallschutz, nur Festsetzung für die nördliche Baugrenzen der Bebauung nördlich der Inselstraße</p> <p>Textbaustein 19: Außenlärmschutz gegen Gewerbelärm nach TA Lärm durch Wintergärten und Loggien</p> <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
<p>12 RA Stapelfeld Zweschper Krumb für Dyckerhoff Beton GmbH & Co. KG, Flörsheim</p>	03.05.2007	<p>Auf dem Grundstück Dieselstraße 1 in Frankfurt, gegenüber dem Offenbacher Hafen, werden ein Betonwerk sowie Anlagen zum Kiesumschlag insbesondere durch Schiffe betrieben. Der Bereich ist per rechtsverbindlichem Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt; es gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Die Ansiedlung hier erfolgte aufgrund dieser günstigen Voraussetzungen. Das Betriebsgrundstück ist daher von den Planungen der Stadt Offenbach hier betroffen.</p> <p>Lärmproblematik: Der 24-Stundenbetrieb des Werks und der LKW-Verkehr (pro Stunde: 10 bis 12 Betonmischer, 1 LKW-Zug Zement, 1 LKW-Zug Flugasche, 4 LKW Splitt) auf dem Betriebsgrundstück und in der Zu- und Abfahrt stehen mit der geplanten Wohnbebauung in einem Geräuschimmissionskonflikt. Eine Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe würde die Existenz des Werks bedrohen. Die Betriebsaktivitäten müssen in vollem Umfang an jedem Tag rund um die Uhr möglich sein.</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Die Messung im Jahr 2007 wurde um einen zweiten Messpunkt im Bereich der Inselspitze in Zuordnung zur Betriebsfläche der Dyckerhoff Beton GmbH & Co. KG ergänzt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebstätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebstätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebstätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände der Dyckerhoff Beton GmbH & Co. KG angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenbetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Auch auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sollte für die Gewerbegebiete 16 sowie 17a bis 17c vollständig verzichtet werden, da diese dem Betriebsgelände der Einwenderin konfliktrüchrig unmittelbar gegenüberliegen würden. Dies würde zu Betriebsbeschränkungen und ggf. zur Betriebsaufgabe führen. Der zulässige Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete liegt bei 50 dB(A) nachts. Dieser werde in dem fraglichen Bereich bereits ohne Berücksichtigung der Emissionen dort zukünftig angesiedelter Betriebe überschritten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung betreffend die von den Frankfurter Industriegebieten ausgehenden Lärmemissionen müssten ausdrücklich in Zweifel gezogen werden. Insgesamt seien die Ergebnisse nicht repräsentativ. Die Grundlage, zwei jeweils einwöchige Dauermessung in den Sommermonaten sowie ein Zuschlag um 3 dB(A) zur Berücksichtigung der Intensivierung von Betriebstätigkeit, sei ungenügend. In den Jahren der Messungen 2002 und 2003 haben eine Rezession im Baugewerbe geherrscht, in Folge derer Betriebstätigkeiten nicht unter Vollast erfolgten. Das Messen nur an einem Punkt im Plangebiet erscheint bei der Vielzahl der vom gegenüberliegenden Mainufer ausgehenden Immissionen als nicht ausreichend. Die Messungen erfassten nur die zum Zeitpunkt der Durchführung auftretenden Lärmimmissionen. Zur Gewährleistung eines Bestandschutzes müsse aber davon ausgegangen werden, dass die Betriebe die zulässigen Immissionsrichtwerte in vollem Umfang ausnutzen. Ausgehend von dieser Prämisse sei zu errechnen, mit welchen Geräuschimmissionen im Plangebiet zu rechnen sein wird. Der gewählte Ansatzpunkt eines Zuschlages sei somit bereits vom Grundsatz falsch. Deshalb würden die Geräuschimmissionen am Nordrand des Plangebiets höher</p>	<p>die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebstätigkeit auf dem Betriebsgelände der Dyckerhoff Beton GmbH & Co. KG berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 26: Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung in den geplanten Gewerbegebieten 16, 17a, 17b, 17c auf der Maininsel</p> <p>Textbaustein 4: Bestandsaufnahme und –analyse zur Geräuschsituation</p> <p>Textbaustein 5: Textbaustein Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 und Stellungnahme IBK 2007</p> <p>Textbaustein 6: Vorgehensweise bei der Konfliktbewältigung des Schallschutzes im Bebauungsplan</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>liegen als bisher berechnet. Hieraus folge, dass der passive Lärmschutz nicht ausreichen werde, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Aus diesem Konflikt ergäben sich letztlich wiederum existenzgefährdende Betriebsbeschränkungen. Die bisherigen passiven Schallschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, Belüftung, Doppelfassade etc.) erscheinen baulich, schalltechnisch und wirtschaftlich für ein Gewerbegebiet ungeeignet.</p> <p>Durch den Verzicht auf jegliche Wohnnutzung hier würde dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG und der Funktion als "Lärmpuffer" entsprochen werden. Der Grundsatz der Trennung von unverträglichen Nutzungen sei als elementarem Grundsatz städtebaulicher Planung und nach ständiger Rechtsprechung überdies der Vorrang einzuräumen. Im Hinblick darauf sei das Gesamtkonzept widersprüchlich, wenn auf der einen Seite Aufenthaltsräume in Richtung Main prinzipiell nicht zulässig sein sollen und auf der anderen Seite die besondere Lagegunst dieser Flächen betont wird. Dies ließe auf die Verwirklichung von weitaus mehr Wohnnutzung schließen, als es nach den Festsetzungen den Anschein hat. Deshalb sollte nördlich der Planstraße A insgesamt auf Wohnnutzungen verzichtet werden.</p> <p>Gegenüber der möglichen Wohnnutzung in den geplanten Mischgebieten 1,2, 3, 5a, 5b, 6 und 7 werden größte Bedenken geäußert, da die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete dort (derzeit schon) nicht eingehalten werden können. Die geplante Abschirmungswirkung durch die nördlich gelegenen Gewerbegebiete wird nicht ausreichen, da zu geringe Gebäudehöhen festgesetzt wurden und es keine vollständig geschlossene Bebauung geben wird. Die hinsichtlich der zulässigen Anzahl unbegrenzten bis zu 12 Meter breiten Lücken in der Bebauung werden eine "Trichterwirkung" entfalten, so dass der von Norden auf das Plangebiet eindringende Lärm kanalisiert und damit verstärkt wird. Die festgesetzten Grünstreifen zwischen den Gewerbegebieten 16 und 17a unterbrechen die Bebauung so stark, dass von einer lärmmindernden Wirkung der nördlichen Bebauung keine Rede sein könne. Insofern wäre ein lückenloses Bebauungsband notwendig. Es seien ständige Immissionskonflikte zwischen der im Plangebiet zulässigen Nutzung und der jenseits des Mains im Industriegebiet zulässigen Nutzungen zu erwarten. Die Hafinsel, also die Bereiche nördlich und südlich der Planstraße A, seien zwingend von Wohnnutzung freizuhalten.</p> <p>Hochwasserschutz:</p> <p>Im Umweltbericht wird hierzu die falsche Rechtsgrundlage genannt (§ 31 WHG). Maßgeblich sind aber die §§ 31a bis 32 WHG. Von besonderer Bedeutung sei dabei die Prüfung, ob durch die völlig andersartige und massive geplante Bebauung nachteilige Auswirkungen zu erwarten seien. Es sei nicht ge-</p>	<p>Textbaustein 26: Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG</p> <p>Textbaustein 9: Entwicklung des Gebiets nördlich der Inselstraße zu einem Gewerbegebiet</p> <p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 14: Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Kopplung von Realisierungsabschnitten</p> <p>Textbaustein 18: Ausreichender passiver Schallschutz, nur Festsetzung für die nördliche Baugrenzen der Bebauung nördlich der Inselstraße</p> <p>Es erfolgt die redaktionelle Ergänzung der Rechtsgrundlagenbenennung von "§ 31" auf "§31b" WHG. Die begleitend zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren erarbeitete fachliche Ausarbeitung des Gutachters CDM bezo-</p>			
					X	X

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>prüft worden, welche Auswirkungen – bezogen auf künftige Hochwassersituationen – die Planung auf die Industriebereiche nördlich des Mains, insbesondere auf das Grundstück der Dyckerhoff Beton GmbH & Co. KG habe. Es seien zudem keine befriedigenden Aussagen dazu gemacht, ob sich das Hochwasserrisiko/ Risiko der Überschwemmung des nördlichen Mainufers durch die geplante massivere Bebauung erhöht.</p> <p>Luftschadstoffe: Die Nutzungskonflikte zwischen Industriegebiet auf Frankfurter Seite und der beabsichtigten Nutzung im Plangebiet bezüglich Luftschadstoffen seien nicht hinreichend berücksichtigt worden. So bleibt offen, inwieweit sich Luftschadstoffe des Industriegebiets zulässigerweise oder auch bei einem Störfall negativ auf das Plangebiet auswirken könnten. Zudem scheint der Achtungsabstand von 1500 Metern zum Gefahrgutlager der VLS Group Germany GmbH in Anbetracht der dort gelagerten Stoffe und der Seveso-II-Richtlinie zu gering zu sein. Die Ausführungen zu den Geruchsbelästigungen durch Befüllvorgänge der Firma Oiltanking erscheinen nicht belastbar zu sein. Der Umstand, dass es bis zum heutigen Tag keine Nachbarschaftsbeschwerden gegeben hat, ließe keinerlei Rückschlüsse auf die zukünftige Situation zu, zumal zukünftig die Nachbarschaft aus Wohnnutzungen bestehen würde und</p>	<p>gen auf die Vereinbarkeit der Planung mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes und auf Maßnahmen zum Ausgleich von in Anspruch zu nehmendem Retentionsvolumen wurde mit der zuständigen Behörde beim RP Darmstadt abgestimmt. Das RP äußert sich hierzu am 26.06.2007 im wie folgt: <i>"Nachdem alle notwendigen Informationen zur Prüfung der wasserrechtlichen Rahmenbedingungen vorgelegt wurden, kommt die Abteilung Umwelt des RP zu dem Schluss, dass alle 9 Ziffern des § 31b Abs.4 Satz 2 WHG als erfüllt angesehen werden können. Damit kann auf Grundlage des § 31b Abs. 4 WHG ausnahmsweise der Ausweisung des teilweise im Überschwemmungsgebiet des Mains liegenden neuen Baugebiets >Hafen Offenbach, Mainviertel< wasserrechtlich zugestimmt werden."</i> Vor Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet wird durch den Bauherrn eine Befreiung nach § 15 Hessisches Wassergesetz (HWG) beantragt. Die Abteilung Umwelt beim RP wird dabei weiterhin beteiligt. In Anspruch genommener Retentionsraum wird damit im Zusammenhang mit der jeweiligen eingreifenden Baumaßnahme unmittelbar kompensiert. Im Übrigen liegt der Mittelwasserstand des Mains hier aufgrund der regulierenden Staustufe Frankfurt-Osthafen in der Regel bei ca. 95,32 Meter; der Rückstaubereich reicht dabei etwa bis Mitte der Hafensinsel Offenbach. Hierdurch sind die angrenzenden Uferlagen beiderseits des Flusses generell eher unempfindlich für Hochwasser. Selbst ein Hundertjähriges Hochwasser verursacht hier in der Regel nur Pegelerhöhungen von etwa 2 Meter. Insgesamt gesehen ergibt sich damit durch Verwirklichung der geplanten Bebauung in Offenbach keine Veränderungen der Hochwassersituation beiderseits des Maines.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen weder durch benachbarte Nutzungen aus dem Industriegebiet nördlich des Mains bzw. durch das Heizkraftwerk der EVO noch durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst. Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter erneut untersuchen lassen. Im Ergebnis ist festzuhalten: Luftschadstoffe, insbesondere Staub/Feinstaub PM10 Im Umfeld der Emissionsquellen aller Betreiber befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Immissionsbeiträge zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind deshalb bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Bebauungsplangebiet Mainviertel keine</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		nicht mehr aus Gewerbetrieben.	<p>erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftschadstoff-situation zu besorgen sind.</p> <p>Gerüche</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Geruchsimmissions-situation zu besorgen sind. Diese Einschätzung bestätigt sich auch in einer orientierenden Ausbreitungsberechnung der zufolge auch für die Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen im Bebauungsplangebiet Mainviertel der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Geruchswahrnehmung in 10 % der Jahresstunden) eingehalten ist, wenn die Betreiber der betrachteten geruchsemitierenden Anlagen an den jeweiligen nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten den dort einzuhaltenden Immissionswert der GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete von 0,15 (Geruchswahrnehmung in 15 % der Jahresstunden) unterschreiten. Zwar sind dementsprechend vereinzelte Geruchswahrnehmungen durch den Betrieb der Anlagen im Osthafen Frankfurt nicht auszuschließen, jedoch liegt die Wahrnehmungshäufigkeit unterhalb der Immissionswerte der Geruchimmissionsrichtlinie (GIRL).</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Lufthygiene gegen das Bebauungskonzept im Gebiet Hafen Offenbach gemäß dem B-Plan 563A keine Bedenken bestehen.</p> <p>Das RP Darmstadt führt zum Themenbereich räumliche Sicherheit und Gerüche in einer Stellungnahme im Beteiligungsverfahren wie folgt aus:</p> <p><i>"(..) befindet sich neu geplante Mainviertel im Achtungsbereich des Betriebsbereiches der VLS-Group Germany GmbH, Lindleystraße 19, 60314 Frankfurt. Es handelt sich bei diesem Betriebsbereich um ein Gefahrstofflager. Es wurde für das Lager ein Achtungsabstand von 1500m festgesetzt. Die erste Mischgebietsfläche im Hafenviertel (Nr. 7 westlich der Planstraße C), die ausgewiesen werden soll, befindet sich bereits in einem Abstand von mindestens 1500 Metern zum Gefahrstofflager; somit muss die Wohnbebauung in den Mischgebieten des Hafenviertels hier nicht mehr betrachtet werden. Im Abstand zwischen 1260m und 1450m war aber ursprünglich auf der Westspitze der Hafensinsel eine Grünfläche mit Spielanlage geplant; die Spielanlage wurde hierbei als schutzbedürftiges Gebiet gemäß §50 BImSchG eingestuft. In der jetzigen Auswertung der Stadt Offenbach vom 26. Feb. 2007 wurde der Abwägungsvorschlag (Seite 24) gemacht, den Spielplatz auf eine weiter östlich gelegene Fläche, die sich nicht mehr im Achtungsbereich befindet, zu verlegen. Dies ist auch</i></p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP): Die Entwicklung aus dem FNP für die Mischgebiete wird bestritten; der FNP sehe hier aus gutem Grund nur gewerbliche Bauflächen vor. Die Auffassung, die Festsetzung von Mischgebieten stelle sich noch als Entwicklung dar, weil Nutzungskonflikte im Bebauungsplan gelöst werden, träfe wie ausgeführt gerade nicht zu. Grundvoraussetzung für eine abweichende Konkretisierung des FNP sei, dass die Grundkonzeption des FNP nicht berührt werde. Diese läge im vorliegenden Fall darin, jegliche Nutzungskonflikte mit dem vorhandenen Industriegebiet auf Frankfurter Gemarkung zu vermeiden. Ziel des FNP für das Plangebiet sei vielmehr, Wohnnutzungen auszuschließen und eine gewerbliche Bebauung zu ermöglichen. Mit der Ausweisung von überwiegenden Teilen als Mischgebiet würde der Grundkonzeption des FNP somit nicht gefolgt, um so mehr als der Lösungsversuch der Immissionskonflikte im Bebauungsplan als gescheitert zu betrachten sei. Eine Entwicklung aus dem FNP sei nur unter Ausschluss der Wohnnutzung im Plangebiet gegeben.</p> <p>Siedlungsbeschränkungsbereich: Nicht nachvollzogen werden könne die Behauptung, dass der Umstand, dass sich der westliche Teil des Plangebiets im derzeitigen Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Frankfurt befindet unberücksichtigt bleiben kann, da der frühere Hafenbereich als Umstrukturierungsgebiet im Siedlungsbestand zu qualifizieren sei, das von den zukünftigen Festlegun-</p>	<p>nach Meinung der Abteilung Umwelt Frankfurt ein geeigneter Vorschlag, dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG ausreichend Rechnung zu tragen." (...) Alle drei Tanklager liegen (...) deutlich weiter als 200 m von dem Bebauungsplangebiet entfernt. Die Achtungsabstände für die Tanklager wurden auf 100 m ab Werkszaun bzw. auf 200 m punktförmig festgelegt. Die Achtungsabstände für die drei Tanklager sind somit – auch unter Berücksichtigung der Ungenauigkeit bei der Ermittlung mittels AISI - eingehalten." Der betreffende Spielplatz wird mittlerweile andernorts geplant. Weitere beachtenswerte sicherheitsrelevante Nutzungen wurden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde RP nicht benannt. Der Stadt Offenbach liegen keine Genehmigungen nach BImSchG der benannten Nutzungen vor. Es wird davon ausgegangen, dass die relevanten Umweltauflagen und Sicherheitsbestimmungen durch den Betreiber der Tanklager eingehalten werden und somit jetzt und zukünftig keine Geruchsbelästigungen entstehen. Insofern wurden die relevanten Anforderungen in die Planung eingestellt; weitergehende Änderungserfordernisse ergaben sich daraus nicht.</p> <p>Der zuständige Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main hat sich zuletzt am 30.10.2007 im Beteiligungsverfahren zu diesem Sachverhalt wie folgt geäußert: <i>"Gegen den Entwurf des Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Er entspricht der 7. Änderung des Flächennutzungsplans des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt für den Bereich der Stadt Offenbach am Main, Gebiet >Mainhafen Offenbach<. Die Abweichungen vom wirksamen FNP - Festsetzung von Mischgebieten auf Teilflächen der Hafensinsel, die im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind - liegen im Entwicklungsspielraum nach § 8 (2) BauGB und sind mit den städtebaulichen Zielen der 7. Änderung des FNP vereinbar."</i></p> <p>Textbaustein 22: Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan</p> <p>Die seitens der Stadt Offenbach dargestellte und im Bebauungsplan dargelegte Beurteilung des Geltungsbereiches hinsichtlich der Lage im Siedlungsbestand und der Bedeutung des Siedlungsbeschränkungsbereiches wird vom zuständigen Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ebenso beurteilt. Wo bereits eine Nutzung gleich welcher Art bestand, sind Maßnahmen der Stadtreparatur oder -erneuerung,</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	01.11.2007 (zur erneuten Offenlage)	<p>gen des Siedlungsbeschränkungsbereiches unberührt bliebe. Siedlungsbeschränkungsbereiche wurde zur Vorsorge als Schutz von Wohnbauflächen vor Fluglärm ausgewiesen. Ausgenommen wurden Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und innerhalb des Siedlungsbestandes. Beides träfe hier gerade nicht zu, da nach bisheriger Rechtslage eine Wohnnutzung nicht zulässig sei und damit kein bauplanerischer Bestandsschutz bestünde. Vielmehr sei der Situation durch den Ausschluss von Wohnnutzung im Geltungsbereich gerecht zu werden.</p> <p>Sonstiges: Auf die Stellungnahme der Gemeinschaft der Frankfurter Hafenanlieger wird verwiesen.</p> <p>In vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf unsere vorangegangene Stellungnahme vom 3.5.2007 und nehmen nunmehr im Rahmen der erneuten Offenlage zu den geänderten und ergänzten textlichen Festsetzungen (Nr. 8.2 und 8.3) für unsere Mandantschaft wie folgt Stellung: Die vorbezeichneten textlichen Änderungen betreffen alleine die Festsetzungen zum Straßenverkehrslärm und (neu eingefügt) zum Fluglärm bzw. Gesamtlärm. Die Festsetzung Nr. 8.1 zum Gewerbelärm wurde nicht geändert. Die neue Nr. 8.2 hat folgenden Wortlaut: <u>Fluglärm/Gesamtlärm</u> <i>Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen sind die Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.</i></p> <p>Die neue Nr. 8.3. hat folgenden Wortlaut: <u>Straßenverkehrslärm</u> <i>Für Wohnnutzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Plangebietsteile</i> - 8b, 9b, 10b, 11b (MI) - alle Geschosse-, - 13b, 14b (MK) - alle Geschosse-, - 18b, 19b (GE) - alle Geschosse-, <i>ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an allen Fassaden in Richtung der Nordumfahrung keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 'Schallschutz</i></p>	<p>wie vorliegend, weiterhin zulässig. Andernfalls wären nahezu alle potenziellen Bauflächen im Flughafeneinzugsbereich des Verbandsgebiets hierdurch zukünftig einer baulichen Entwicklung entzogen.</p> <p>Textbaustein 23: Fluglärm/Gesamtlärm</p> <p>Auf die Wertung der Stellungnahme der Gemeinschaft der Frankfurter Hafenanlieger (Ifd. Nr. 6) wird verwiesen; sie gilt hier gleichermaßen.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen			
				Plan	Textf.	Begr.	
		<p>im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 befinden. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn</p> <p>1. durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden</p> <p>oder:</p> <p>2. die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume nicht nur Fenster an den Fassaden in Richtung der Nordumfahrung haben und die Fenster an den Fassaden in Richtung der Nordumfahrung nicht offenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen.</p> <p>Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen innerhalb der in der Karte S 2 schraffiert dargestellten Flächen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Karte S3 dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle) soweit diese Anforderungen höher liegen als die Anforderungen nach Festsetzung 8.2. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Die Anforderungen der Festsetzung nach 8.2. sind jedoch einzuhalten.</p> <p>Mit der Änderung bzw. Ergänzung dieser textlichen Festsetzungen wird den diesseits vorgebrachten Anregungen und Bedenken nicht im Ansatz Rechnung getragen. Das Schallschutzkonzept wird ausschließlich im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm und den Fluglärm überarbeitet, ohne dass auf die diesseitigen Anregungen im Zusammenhang mit dem Gewerbelärm eingegangen wird. Bereits an dieser Stelle wird deshalb ausdrücklich auf die diesseitige Stellungnahme vom 3.5.2007 Bezug genommen und es werden die dortigen Anregungen und Bedenken in vollem Umfang erneuert bzw. unterstrichen.</p> <p>Soweit den neuen bzw. überarbeiteten textlichen Festsetzungen ein neues schalltechnisches Gutachten vom 29.8.2007 zu</p>					
			<p>Textbaustein 29: Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gewerbelärm</p>				

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Grunde liegt, ist zu diesem Gutachten festzuhalten, dass dieses Gutachten unseres Erachtens unbrauchbar ist. Dies ergibt sich aus folgenden Erwägungen:</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich hinsichtlich der Gewerbelärmproblematik keine neue Erkenntnisse ergeben bzw. die bisherigen Annahmen hierzu durch die neuen Messergebnisse bestätigt werden. Diese Auffassung teilen wir nicht. Auch dem neuen schalltechnischen Gutachten liegt keine Langzeitmessung zu Grunde, die wir aber für erforderlich halten, um die Lärmproblematik insgesamt ordnungsgemäß bewältigen zu können. Der diesbezügliche Messzeitraum betrug genau eine Woche und reduzierte sich aufgrund von Tagen mit sehr schlechtem Wetter auf eine auswertbare Nettomesszeit von gerade einmal vier Tagen. An diesen vier Tagen lag hauptsächlich Gegenwind bzw. Querwindsituation vor, d.h. der Wind kam vornehmlich aus südlichen Richtungen. Angesichts des Umstandes, dass die lärmintensiven Industriebetriebe nördlich des Plangebiets liegen, kann an Hand einer solchen Messung keine Beurteilung hinsichtlich der Gewerbelärmproblematik erfolgen. Die vorgenommenen Messungen sind deshalb allenfalls Zufallsstichproben und beinhalten keine belastbaren Aussagen zu den Lärmimmissionen von Seiten der Frankfurter Industriebetriebe. Derartig kurzzeitige Stichproben sind nicht geeignet, die Annahme zu untermauern, dass die Gewerbelärmproblematik hinreichend mit den bereits bestehenden Festsetzungen bewältigt ist.</p> <p>Selbst wenn man aber dieses schalltechnische Gutachten zu Grunde liegt, ist folgendes festzuhalten:</p> <p>Die von den Gutachtern durchgeführten Messungen zeigen in Bezug auf die mittlere Geräuschbelastung, dass bereits in den bestehenden Situationen und unter günstigsten Witterungsbedingungen (Südwind) der infolge des Hafensbetriebes und der angrenzenden Industriebereiche zur Nachtzeit verursachte (gemäß TA Lärm für die lauteste Nachtstunde) heranzuziehende Nacht-Beurteilungspegel mit rund 53 dB(A) nicht nur die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete ganz erheblich überschreitet, sondern sogar die für Gewerbegebiete deutlich, nämlich um rund 3 dB(A). Damit liegt bereits jetzt eine höchst konfliktreiche Situation vor, die sich bei Winden aus nördlicher Richtung sowie unter Berücksichtigung einer angemessenen wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Industriebetriebe auf Frankfurter Seite noch erheblich verschärfen wird. Mit einer deutlichen Zunahme der diesbezüglichen Geräuschimmissionen ist zu rechnen. Während das schalltechnische Gutachten also deutliche Hinweise darauf gibt, dass sich das Gewerbelärmproblem zukünftig noch erheblich verstärken dürfte, finden diese Erkenntnisse nicht ansatzweise Eingang in die Planung.</p> <p>Auch hinsichtlich der Spitzenpegel kommt das schalltechni-</p>	<p>Textbaustein 31: Langzeitmessung Dauer der Messung</p> <p>Textbaustein 32: Langzeitmessung Windverhältnisse während der Messung</p> <p>Textbaustein 33: Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der vorhandenen Betriebe nördlich des Mains</p> <p>Textbaustein 34: Immissionskonflikte aufgrund der gemessenen äquivalenten Dauerschallpegel am MP 1 und am MP 2</p> <p>Textbaustein 35: Bewertung der Spitzenpegel</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>sche Gutachten zu bedenklichen Werten. SO sind bereits bei günstiger Wetterlage (Südwind) Geräuschspitzen gemessen worden, welche die für Mischgebiete höchstzulässigen Werte überschreiten. Es ist aufgrund der zum Zeitpunkt der Messung vorherrschenden Wetterlage und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass innerhalb weniger Tage keine repräsentative Messung der Aktivitäten im Frankfurter Hafen und den dortigen Industriebetrieben möglich ist, davon auszugehen, dass auch die seltenen Geräuschspitzen die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte sowohl für Mischgebiete als auch für Gewerbegebiete deutlich überschreiten werden. Dies gilt erst recht, wenn man eine künftige angemessene wirtschaftliche Weiterentwicklung der Frankfurter Industriebetriebe berücksichtigt.</p> <p>Wenn vor diesem Hintergrund das Gutachten zu dem Ergebnis gelangt, dass das im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzkonzept zum Gewerbelärm auch auf Grundlage der neueren Schallpegelmessungen nach wie vor angemessen und ausreichend ist, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sowie die Betriebstätigkeit der Betriebe nördlich des Mains nicht nennenswert einzuschränken, so kann dieses Ergebnis nur als nicht im Ansatz nachvollziehbar bezeichnet werden.</p> <p>Darüber hinaus verbleibt es auch ganz grundsätzlich dabei, dass die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen als völlig unzureichend angesehen werden müssen. Insoweit verweisen wir zunächst, um Wiederholungen zu vermeiden, auf unsere Stellungnahme vom 3.5.2007.</p> <p>Sofern nunmehr in den textlichen Festsetzungen 8.2 und 8.3 erneut passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, sind diese als im Wesentlichen ungeeignet anzusehen. Ungeeignet ist der Versuch, über die Anordnung von Wintergärten und Loggien einen erhöhten Außenlärmschutz zu gewährleisten. Wintergärten und Loggien sind selbst Aufenthaltsräume, mit der Konsequenz, dass in ihnen selbst die entsprechenden Grenzwerte bzw. Richtwerte eingehalten sind. Darüber hinaus muss die Möglichkeit bestehen, diese Räumlichkeiten zu belüften. Dies aber widerspricht der beabsichtigten Funktion eines zusätzlichen Lärmschutzes.</p> <p>Auch hinsichtlich des Versuchs, zusätzlichen Schallschutz dadurch zu erreichen, dass Fenster nicht geöffnet werden können oder hinterlüftete Glasfassaden zum Einsatz kommen, bleiben unsere grundsätzlichen Bedenken aufrechterhalten. Diese Maßnahmen, die der Nr. 8.1 der textlichen Festsetzungen entlehnt sind, waren schon im Hinblick auf den Gewerbelärm ungeeignet. Ihre Eignung wird nicht dadurch hergestellt, dass sie nunmehr für andere Planbereiche der Abwehr von Straßenverkehrslärm dienen sollen.</p>	<p>Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung</p> <p>Textbaustein 19: Außenlärmschutz gegen Gewerbelärm nach TA Lärm durch Wintergärten und Loggien</p> <p>Textbaustein 40: Gesamtlärmbelastung</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Nicht verständlich ist uns auch die Festsetzung Nr. 8.2 insoweit, als dort vorgeben wird, dass in allen (?) Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämpfte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen sind, die eine auszureichende Belüftung sicherstellen. Nach unserem Verständnis erfassen diese Festsetzungen das gesamte Plangebiet, und zwar unabhängig davon, wo die Schlaf- und Kinderzimmer innerhalb der Wohnung angeordnet sind und ob sie über offene Fenster verfügen oder nicht. Es wird also offenbar unterstellt, dass in diesen Zimmern die vorhandenen Fenster jedenfalls über Nacht geschlossen bleiben müssen und die Belüftung über die beschriebenen technischen Anlagen zu erfolgen hat. Wenn diese Prämisse zutrifft, bedeutet dies doch zugleich, dass eine Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte in diesen Räumen nur unter der Voraussetzung gegeben ist, dass die Fenster über Nacht nicht geöffnet werden. Dies wäre aber nur zu gewährleisten, wenn die Fenster auch tatsächlich nicht offenbar sind. Ansonsten stünde es den Bewohnern frei, ob sie die Fenster offen oder geschlossen halten. Hier ist unseres Erachtens zumindest eine Klarstellung erforderlich, was von Seiten der planenden Stadt tatsächlich gewollt ist. Als Fazit ist festzuhalten, dass die vorgenommenen Änderungen in den textlichen Festsetzungen nicht geeignet sind, die Lärmproblematik zu bewältigen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Gewerbelärmproblematik.</p>	<p>Zur Belüftung der hinter den Wintergärten liegenden Aufenthaltsräume von Wohnungen ist anzumerken, dass diese Belüftung grundsätzlich über einen vorgelagerten Wintergarten oder eine verglaste Loggia erfolgen kann. Unabhängig vom Schallschutz ist bei der Realisierung der künftigen Wohngebäude eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume nachzuweisen. Soweit eine Belüftung über einen Wintergarten bzw. die verglaste Loggia erfolgt muss, bedeutet dies automatisch, dass diese Belüftung so auszubilden ist, dass unter Berücksichtigung des Schalldurchgangs durch diese Lüftung vor den Fenstern von Aufenthaltsräume im Gebäude die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Dies bedeutet im Regelfall, dass eine schalltechnisch optimierte Lüftung für die Wintergärten und die verglasten Loggien vorzusehen ist. Die detaillierte Untersuchung einer ausreichenden Belüftung ist jedoch erst Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und nicht des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Außerdem ist in allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Plangebiet eine fensterunabhängige Belüftung zu realisieren, die sicherstellt, dass eine ausreichende Belüftung während des Schlafs bei geschlossenem Fenster gewährleistet wird.</p> <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
13 Oiltanking Deutschland GmbH & Co. KG, Hamburg	03.05.2007	<p>Im Osthafen wird seit mehreren Jahrzehnten als Dienstleister ein Tanklager mit zuletzt 11 Mitarbeitern betrieben. Die per Binnenschiff angelieferten Produkte werden mittels Tankwagen im Bereich Offenbach und Frankfurt verteilt. Umgeschlagen werden schweres und leichtes Heizöl sowie Dieselmotorkraftstoff und zunehmend Kraftstoff biogenen Ursprungs.</p> <p>Bedingt durch die Lage in einem Industriegebiet gab es in der Vergangenheit keine Einschränkungen im Hinblick auf Öffnungszeiten. Dies sei wichtig, da es bei der Belieferung mit Schiffen zu Verzögerungen kommt, so dass regelmäßig Abfertigungen nach 22.00 Uhr oder am Wochenende stattfinden müssen. Im Falle einer Umwidmung des Offenbacher Hafens zum Mischgebiet mit Wohnnutzung sei im Hinblick auf die dann einzuhaltenen Lärmwerte und die Geräusentwicklung bei der Abfertigung von Schiffen diese Flexibilität nicht</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Die Messung im Jahr 2007 wurde um einen zweiten Messpunkt im Bereich der Inselfspitze in Zuordnung zur Betriebsfläche der Dyckerhoff Beton GmbH & Co. KG ergänzt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebstätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebstätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessene</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>mehr gegeben. Hierdurch würde die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts erheblich eingeschränkt. Bauliche Maßnahmen an den Anlagen zur Reduzierung der Geräusentwicklung seien nicht vertretbar. Wesentliche Lärmquelle seien die Pumpen, mit denen die Löschung der Schiffe erfolgt. Diese befinden sich auf den Schiffen selbst. Die Errichtung landseitiger Pumpen wäre technisch und wirtschaftlich nicht vertretbar. Die Kosten beliefen sich auf mindestens 2 Mio. Euro. Geeignete Ersatzflächen seien nicht bekannt; zudem sei ein Neubau mit Investitionen von deutlich mehr als 20 Mio. Euro nicht darstellbar.</p> <p>Es sei nicht erkennbar, wie der Bebauungsplan dem Immissionsschutz Rechnung getragen hat. Das Tanklager sei nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt. Es wird auf den § 50 dieses Gesetzes (Trennung unverträglicher Nutzungen, Wahrung entsprechender Abstände) verwiesen.</p> <p>Eine Wohnbebauung im Offenbacher Hafen wird abgelehnt. Auf die Stellungnahme der Gemeinschaft der Frankfurter Hafenanlieger wird verwiesen.</p>	<p>nen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebstätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände der Oiltanking Deutschland GmbH & Co. KG angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenbetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebstätigkeit auf dem Betriebsgelände der Oiltanking Deutschland GmbH & Co. KG berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 26: Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen weder durch benachbarte Nutzungen aus dem Industriegebiet nördlich des Mains bzw. durch das Heizkraftwerk der EVO noch durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst. Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter erneut untersuchen lassen (vgl. Anlage 1 zu diesem Dokument). Im Ergebnis ist festzuhalten:</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>Gerüche</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Geruchsimmissionssituation zu besorgen sind. Diese Einschätzung bestätigt sich auch in einer orientierenden Ausbreitungsberechnung der zufolge auch für die Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen im Bebauungsplangebiet Mainviertel der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Geruchswahrnehmung in 10 % der Jahresstunden) eingehalten ist, wenn die Betreiber der betrachteten geruchsemitierenden Anlagen an den jeweiligen nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten den dort einzuhaltenden Immissionswert der GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete von 0,15 (Geruchswahrnehmung in 15 % der Jahresstunden) unterschreiten. Zwar sind dementsprechend vereinzelte Geruchswahrnehmungen durch den Betrieb der Anlagen im Osthafen Frankfurt nicht auszuschließen, jedoch liegt die Wahrnehmungshäufigkeit unterhalb der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL).</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Lufthygiene gegen das Bebauungskonzept im Gebiet Hafen Offenbach gemäß dem B-Plan 563A keine Bedenken bestehen.</p> <p>Das RP Darmstadt führt zum Themenbereich räumliche Sicherheit und Gerüche in einer Stellungnahme im Beteiligungsverfahren wie folgt aus:</p> <p><i>"Alle drei Tanklager liegen (...) deutlich weiter als 200 m von dem Bebauungsplangebiet entfernt. Die Achtungsabstände für die Tanklager wurden auf 100 m ab Werkszaun bzw. auf 200 m punktförmig festgelegt. Die Achtungsabstände für die drei Tanklager sind somit – auch unter Berücksichtigung der Ungenauigkeit bei der Ermittlung mittels AISI - eingehalten."</i></p> <p>Der betreffende Spielplatz wird mittlerweile andernorts geplant. Weitere beachtenswerte sicherheitsrelevante Nutzungen wurden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde RP nicht benannt. Der Stadt Offenbach liegen keine Genehmigungen der benannten Nutzung nach BImSchG vor. Es wird davon ausgegangen, dass die relevanten Umweltauflagen und Sicherheitsbestimmungen durch den Betreiber der Tanklager eingehalten werden und somit jetzt und zukünftig keine Geruchsbelästigungen entstehen. Insofern wurden die relevanten Anforderungen in die Planung eingestellt; weitergehende Änderungserfordernisse ergaben sich daraus nicht.</p> <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.			
14 TSR Recycling GmbH & Co. KG, Mannheim	03.05.2007	<p>Die Einwenderin ist deutscher Marktführer im Recycling von Stahlschrott und Nichteisenmetallen. Hauptgeschäft der TSR Gruppe ist die Aufarbeitung von und der Handel mit Stahl- und Metallschrott in Deutschland, den Niederlanden und Tschechien. Die Niederlassung Frankfurt befindet sich im Frankfurter Osthafen 2 (Oberhafen), Hafenbecken II, Würzburger Werft, Uhlfelderstraße 4, 60314 Frankfurt am Main. Lieferanten- und Kundennähe sind Bestandteil der strategischen Ausrichtung. Die Mietverträge am Standort haben eine Laufzeit von 20 bzw. 30 Jahren. Im Jahresdurchschnitt sind in der Niederlassung Frankfurt insgesamt 39 Mitarbeiter beschäftigt.</p> <p>Für die Anlage sind die nachfolgenden Betriebszeiten genehmigt.</p> <p>Geschäftszeiten (Annahmezeiten) Montag bis Freitag von 6.00 bis 18.00 Uhr, Samstag 06.00 bis 16.00 Uhr. Der Einsatz von Großschere, Umschlag- und Wartungstätigkeiten erfolgen im 3-Schicht-Betrieb von Montag 06.00 bis Freitag 24.00 Uhr und Samstags von 0.00 bis 16.00 Uhr. Der dreischichtige Produktionsbetrieb (Genehmigung nach BImSchG vom 14.07.2003 durch das RP Darmstadt) ist die zwingende Notwendigkeit für die Wirtschaftlichkeit des Standortes und dient der Flexibilität und Produktivität der Betriebsabläufe. Die Anlage ist für die Durchsatzmenge von 240.000 t/ Jahr genehmigt. Um diese Mengen zu bewältigen und entsprechend bearbeiten zu können, sei die Produktionszeit in der Nacht unerlässlich und wird auch entsprechend ausgenutzt.</p> <p>Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Frankfurt am Main vom 03.11.1969 wurden das gesamte Hafengebiet des Frankfurter Ost- Oberhafens und benachbarte Bauflächen als Industriegebiet ausgewiesen. Das Grundstück ist für die TSR u.a. deshalb von hohem Wert, weil der überwiegende Umschlag der Schrottabfälle von LKW via Lager auf Schiffe zum Abtransport erfolgt. Die zentrale Lage des Standortes im Ballungsraum Frankfurt/ Rhein- Main und die hervorragende Anbindung an die Verkehrswege Wasser, Schiene, Straße bedeutet damit einen geringst möglichen Transportaufwand vom Schrotterzeuger bis zur Chargierung (Schmelze) in den europäischen Stahlwerken. Die Standortwahl für den emittierenden Betrieb ergab sich aus den Beschlusslagen der Städte Frankfurt und Offenbach zur anderweitigen Entwicklung früherer Standorte, die daraufhin aufgegeben wurden und aus der Entwicklung der Flächen am Oberhafen als Industriegebiet (Konzept "Hafen 2000+"). Ein Recyclingbetrieb zur Aufbereitung und zum Handel von Stahlschrott und Nichteisenmetallen erzeuge in erheblichem Maße Staub- und Lärmemissionen, was am ehemaligen Offenbacher Standort</p>	<p>Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebs-tätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebstätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebstätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen auf dem TSR Recycling GmbH & Co. KG angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafengebieten der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebstätigkeit auf dem Betriebsgelände der mit einem umfangreichen Tag- und Nachtbetrieb berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Anhand der Stellungnahme der TSR Recycling GmbH & Co. KG wird deutlich, dass für die Schallabstrahlung von den gewerblichen Betrieben nördlich des Mains, unabhängig von der geplanten Entwicklung des Hafens Offenbachs zu einem gemischt genutzten städtischen Quartier, Beschränkungen bestehen. Die Genehmigungsbehörde hat als maßgebliche Immissionsorte nicht nur Immissionsorte am Nordring, sondern auch auf der Maininsel festgelegt. Die an diesen Immissionsorten zulässigen Geräuscheinwirkungen der TSR Recycling GmbH & Co. KG sind in den dem Schallschutzkonzept</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>durch die nahe Wohnbebauung bereits zurückliegend eine eingeschränkte Genehmigungssituation bedeutete und mit den Anliegern zu erheblichen Problemen führte. Durch die Erfahrung an den Altstandorten wurde unter besonders kritischen und strategischen Gesichtspunkten die Auswahl für den neuen Standort getroffen. Wichtig war eine Investitionssicherheit mit einer langen Mietvertragslaufzeit und der mit einer langen Mietvertragslaufzeit und der Möglichkeit den Produktionsbetrieb in einem 3-Schichten-Betrieb zu führen. Die Gesamtinvestitionssumme betrug ca. 80 Mio. €.</p> <p>Die Ausnutzung der möglichen Immissionen wie Staub und Lärm, die branchenspezifisch entstehen, sei unumgänglich. Dies sei nur in einem Industriegebiet mit entsprechender Umfeldperipherie und ausschließlich gewerblicher Nutzung möglich. Eine Komplettinhausung mit Schallschutzeinrichtungen sei technisch und wirtschaftlich nicht darstellbar. Der Betrieb der Anlage basiere auf aktuellen Genehmigungsbescheiden nach dem gültigen Bundes-Immissionsschutzrecht und werde durch Einhaltung der Auflagen nach dem Stand der Technik betrieben.</p> <p>Die von der genehmigten Anlage einschließlich des der Anlage zuzurechnenden Fahrverkehrs i.S. von Ziffer 7.4 TA Lärm ausgehenden Geräuschemissionen dürfen gemeinsam als Immissionen, ermittelt als Beurteilungspegel, die nachfolgend festgelegten Immissionsrichtanteile nicht überschreiten. Als Immissionsrichtwertanteile werden u.a. an den Freiflächen an der Hafensinsel in Offenbach tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 59 dB (A) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 44 dB (A) festgesetzt. Sofern auf der Hafensinsel mit der Aufstellung eines Bebauungsplans Mischgebiet ausgewiesen wird, betragen die Immissionsrichtwerte für die Gesamtbelastung aller auf die Hafensinsel einwirkenden Anlagen, für die die TA Lärm anzuwenden ist, 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts. Diese Richtwerte würden dann bereits alleine durch die für den Betrieb derzeit genehmigten Werte nahezu ausgeschöpft. Zusammen mit den anderen Betrieben im Frankfurter Hafen- und Industriegebiet sei somit die Einhaltung der Richtwerte eines Mischgebietes kaum möglich. Die derzeit für die TSR genehm-</p>	<p>zugrunde liegenden Gesamtgeräuscheinwirkungen von den gewerblichen Flächen nördlich des Mains enthalten. Somit stellt sich die TSR Recycling GmbH & Co. KG nicht schlechter als sie sich ohne die Entwicklung des Plangebiets stellen würde.</p> <p>Bezüglich Staubimmissionen siehe die im weiteren Verlauf dieser Stellungnahme hierzu unten angeführte Wertung. Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <p>Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen</p> <p>Textbaustein 1: Berücksichtigung des Schallschutzes bei künftigen Genehmi-</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>mitigen Werte unterschreiten die Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts um 6 dB. Unter Beibehaltung des Verfahrens für das geplante Mischgebiet wären in Zukunft 5 dB geringere Pegel zulässig. Unter Berücksichtigung der 6-7 geschossig geplanten Bebauung sei eine Überschreitung insbesondere des Nachtrichtwertes für den genehmigten Nachtbetrieb nicht auszuschließen. Bereits jetzt sei zur Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile nur ein eingeschränkter und mit Auflagen verbundener Nachtbetrieb möglich. Veränderungen im Umfeld des Betriebes, die zu Einschränkungen der bisherigen Genehmigungslage führen könnten, sind u.a. schon aufgrund der schwierigen Standortsuche nicht hinnehmbar.</p> <p>Der Schallkontengierungsplan, der im Zuge des „Realisierungskonzeptes Hafen 2000+“ von den Hafenbetrieben der Stadt Frankfurt am Main im Jahre 1999 aufgestellt wurde, war u.a. die Basis für die Ansiedlung. Die darin teilweise getroffenen Annahmen seien noch auf ihre Entsprechung unter den heutigen Gegebenheiten zu untersuchen. Alleine durch TSR würden bei voller Ausschöpfung der genehmigten Durchsatzmengen von 240.000 t/Jahr, die die Planung in näherer Zukunft vorsieht, nachfolgende erheblich Veränderungen einhergehen. Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Gelände und im Umfeld des Betriebes, Erhöhung der Produktions- und sonstigen Aufbereitungsaktivitäten Erhöhung der Verladetätigkeiten. Dies beträfe alle Verkehrsmittel wie Schiff, Waggon und LKW im Ein- und Ausgangsgeschäft. Die bestehende und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten der Frankfurter Hafen- und Gewerbeflächen am Ost-/Oberhafen würde durch die geplante Nutzungsänderung im Offenbacher Hafen, insbesondere mit Blick auf die angestrebte Wohnbebauung in vorgestellter Form, erheblich durch Geräuschimmissionskonflikte gefährdet. Dies könnte aufgrund damit möglicherweise verbundenen Einschränkungen zu existenzbedrohenden Auswirkungen führen.</p> <p>Nach übereinstimmender Auffassung mit Fachleuten gestalten sich technische Maßnahmen zur Lärmbegrenzung im Falle großflächiger Industriegebiete stets äußerst schwierig, da eine wirksame Gesamtpegelreduktion, wenn überhaupt, nur durch eine erhebliche Anzahl verschiedener Einzelmaßnahmen an unterschiedlichen Betrieben erreichbar sei.</p> <p>In den vorliegenden Planunterlagen sei festzustellen, dass das Planungsrecht in erheblichem Maße buchstäblich „vergewaltigt“ wurde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sowohl die Ermittlung als auch die Bewertung der bestehenden und zukünftigen Lärmsituation sei unzureichend; - das Abstellen auf selektive und unzureichende Lärmmessungen sei mangelhaft; 	<p>gungen</p> <p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 4: Bestandsaufnahme und –analyse zur Geräuschsituation</p> <p>Textbaustein 5: Textbaustein Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<ul style="list-style-type: none"> - die plangegebene Vorbelastung sei nicht herangezogen worden; - die Häufigkeit und die Intensität der derzeitigen und künftig zu erwartenden Maximalpegel sei nicht ermittelt und bewertet worden. - Die Summation aller Lärmquellen und die Bewertung der Gesamtgeräuschbelastung fehlten, folglich sei auch diesbezüglich kein Ansatz zur Konfliktbewältigung erkennbar; - die gewerblichen Geräuschimmissionen aus Frankfurt, Offenbach und dem Plangebiet selbst, dazu der Schiffsverkehr, Fluglärm und die Verkehrsgerausche (sowohl Straße als auch Schienenwege mit besonders hoher Abstrahlung im Bereich der Mainüberbrückung) führten in der Summe zu unzumutbaren Wohnbedingungen; - das Summenstörpotential führe zu erhöhter Belastung. Empfindlichkeit und Beschwerdetätigkeit der künftigen Anwohner im Plangebiet. - Es gäbe keine angemessene Bewältigung der Problemfelder Luftschadstoffe, Staub, Licht, Geruch, Gefahrenstoff- und Tanklager. 	<p>2006 und Stellungnahme IBK 2007</p> <p>Textbaustein 11: Berücksichtigung des Immissionsrichtwerts für Industriegebiete von 70 dB(A)</p> <p>Textbaustein 7: Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 23: Fluglärm/Gesamtlärm</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen weder durch benachbarte Nutzungen aus dem Industriegebiet nördlich des Mains bzw. durch das Heizkraftwerk der EVO noch durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst. Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter erneut untersuchen lassen (vgl. Anlage 1 zu diesem Dokument). Im Ergebnis ist festzuhalten:</p> <p>Luftschadstoffe, insbesondere Staub/Feinstaub PM10</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen aller Betreiber befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Immissionsbeiträge zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind deshalb bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Bebauungsplangebiet Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftschadstoff-situation zu besorgen sind.</p> <p>Gerüche</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Geruchsimmissionssituation zu besor-</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>gen sind. Diese Einschätzung bestätigt sich auch in einer orientierenden Ausbreitungsberechnung derzufolge auch für die Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen im Bebauungsplangebiet Mainviertel der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Geruchswahrnehmung in 10 % der Jahresstunden) eingehalten ist, wenn die Betreiber der betrachteten geruchsemitterenden Anlagen an den jeweiligen nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten den dort einzuhaltenden Immissionswert der GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete von 0,15 (Geruchswahrnehmung in 15 % der Jahresstunden) unterschreiten. Zwar sind dementsprechend vereinzelte Geruchswahrnehmungen durch den Betrieb der Anlagen im Osthafen Frankfurt nicht auszuschließen, jedoch liegt die Wahrnehmungshäufigkeit unterhalb der Immissionswerte der Geruchimmissionsrichtlinie (GIRL).</p> <p>Lichtimmissionen</p> <p>Zur Ermittlung der Aufhellung durch die Lichtquellen der Anlagenbetreiber im Osthafen wurde in einer Begehung des Bebauungsplanviertels die Beleuchtungsstärke an verschiedenen Messpunkten messtechnisch bestimmt. Die Beleuchtungsstärke betrug an allen Messpunkten zumeist deutlich unter 0,4 Lux. Der Immissionswert der LAI-Lichtrichtlinie von 1 Lux bleibt an allen Messpunkten unterschritten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Aufhellungen bedingt durch die Lichtquellen der Anlagenbetreiber des Osthafens sind somit nicht zu erwarten. Eine erhebliche Blendwirkung auf dem Bebauungsplangebiet wurde bei orientierender Begehung am 26.06.2007 nicht festgestellt.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Lufthygiene sowie in Hinblick auf die anlagenbedingten Lichtimmissionen gegen das Bebauungskonzept im Gebiet Hafen Offenbach gemäß dem B-Plan 563A keine Bedenken bestehen.</p> <p>Das RP Darmstadt führt zum Themenbereich räumliche Sicherheit und Gerüche in einer Stellungnahme im Beteiligungsverfahren wie folgt aus: <i>"(..) befindet sich neu geplante Mainviertel im Achtungsbereich des Betriebsbereiches der VLS-Group Germany GmbH, Lindleystraße 19, 60314 Frankfurt. Es handelt sich bei diesem Betriebsbereich um ein Gefahrstofflager. Es wurde für das Lager ein Achtungsabstand von 1500m festgesetzt. Die erste Mischgebietsfläche im Hafenviertel (Nr. 7 westlich der Planstraße C), die ausgewiesen werden soll, befindet sich bereits in einem Abstand von mindestens 1500 Metern zum Gefahrstofflager; somit muss die Wohnbebauung in den Mischgebieten des Hafenviertels hier nicht mehr betrachtet werden. Im Abstand zwischen 1260m und 1450m war aber ursprünglich auf der Westspitze der Hafensinsel eine Grünfläche mit Spielanlage geplant; die Spielanlage wurde hierbei als schutzbe-</i></p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>- Das Verkehrskonzept und die darauf aufbauende Verkehrslärmprognose seien zweifelhaft.</p>	<p>dürftiges Gebiet gemäß §50 BImSchG eingestuft. In der jetzigen Auswertung der Stadt Offenbach vom 26. Feb. 2007 wurde der Abwägungsvorschlag (Seite 24) gemacht, den Spielplatz auf eine weiter östlich gelegene Fläche, die sich nicht mehr im Achtungsbereich befindet, zu verlegen. Dies ist auch nach Meinung der Abteilung Umwelt Frankfurt ein geeigneter Vorschlag, dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG ausreichend Rechnung zu tragen." (...)</p> <p>Alle drei Tanklager liegen (...) deutlich weiter als 200 m von dem Bebauungsplangebiet entfernt. Die Achtungsabstände für die Tanklager wurden auf 100 m ab Werkszaun bzw. auf 200 m punktförmig festgelegt. Die Achtungsabstände für die drei Tanklager sind somit – auch unter Berücksichtigung der Ungenauigkeit bei der Ermittlung mittels AISI - eingehalten."</p> <p>Der betreffende Spielplatz wird mittlerweile andernorts geplant. Weitere beachtenswerte sicherheitsrelevante Nutzungen wurden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde RP nicht benannt. Der Stadt Offenbach liegen keine Genehmigungen der benannten Nutzung nach BImSchG vor. Insofern wurden die relevanten Anforderungen in die Planung eingestellt; weitergehende Änderungserfordernisse ergaben sich daraus nicht.</p> <p>Die Ermittlung der verkehrlichen Grundlagen und die weitere Planung hierzu erfolgte unter Einbeziehung aller relevanter Sachverhalte als integraler Bestandteil der Gesamtplanung. Grundlage der verkehrsplanerischen Arbeiten zum Projekt Hafen Offenbach (Verkehrserzeugung / Verkehrsumlegung) im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ist das Prognosemodell 2015, welches von der Stadt Offenbach entwickelt wurde. Dieses Prognosemodell baut auf die Verkehrsdatenbasis Rhein-Main auf und berücksichtigt zusätzliche Maßnahmen, welche in der Stadt Offenbach bis zum Prognosezeitpunkt realisiert werden sollen. Ein aktuelles Analyseverkehrsmodell für den Untersuchungsraum liegt bei der Stadt Offenbach vor. Grundlage der Wirkungsabschätzung zum Projekt Hafen Offenbach waren die Verkehrsbelastungszahlen für den Knoten an der Carl-Ulrich-Brücke der aktuellen o.g. Verkehrsuntersuchung. Die Verkehrskonzeption zum Mainviertel Offenbach wurde als integrierter Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung erarbeitet und in den folgenden Planungsphasen (B-Plan-Verfahren) fortgeschrieben. Das mit der Realisierung des Mainviertels verbundene Verkehrsaufkommen wurde analog einschlägiger Richtlinien ermittelt (insbesondere: Hessisches Landesamt für Straßen und Verkehr: Leitfaden zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Wiesbaden, 2005). Der Stellplatzbedarf wurde unter Berücksichtigung der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach vom Oktober 1999 ermittelt. Die Ermittlung des Ver-</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Das Lärmschutzkonzept der Abschirmung durch Staffelung unterschiedlicher Bebauungsriegel und Nutzungen sei ungeeignet;</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Mindestgebäudehöhe der „Abschirmbebauung“ von 20 m sei nicht ausreichend, da dahinter größere Bauhöhen zulässig seien; - es sei keine durchgehend geschlossene Bebauung vorgesehen; - es seien beliebig viele 12 m – Lücken möglich; - es seien keine Mindestgebäuelängen festgelegt worden; - insbesondere hinsichtlich der Einwirkung von Geräuschspitzen ergäbe sich keine wirksame Abschirmung; - die Schallschutzverstärkung durch Mehrfachreflexionen bliebe unberücksichtigt. - Passive Lärmschutzmaßnahmen seien ungeeignet und unzulässig; <p>- Wintergärten und Loggien seien Aufenthaltsräume mit Belüftung, bei denen der Außenlärmschutz vor der Verglasung einzuhalten sei;</p> <p>- der Errichtung hinterlüfteter Glasfassaden können andere Belange (z.B. Sicherheit) entgegenstehen;</p> <p>Fülle und Detaillierungsgrad der Festsetzungen würden den grundsätzlichen Mangel der unzulänglichen Nutzungskonzeption der Planung offensichtlich machen.</p>	<p>kehrsaufkommens berücksichtigt das für den Prognosehorizont geplante Verkehrsangebot (MIV-Erschließung, Stellplatzangebot, geplante ÖPNV-Erschließung nach Nahverkehrsplan der Stadt Offenbach, Anbindung an das Fuß- und Radwegnetz). Die geplante Verkehrserschließung wurde so dimensioniert, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen abgewickelt werden können. Alle relevanten Verkehrskorridore sind für eine Nutzung durch den ÖPNV ausgelegt. Weitergehende Strategien zur Reduzierung des MIV-Verkehrsaufkommens (z.B. weitergehende Verbesserung der ÖPNV-Erschließung, Mobilitätsmanagement) sind auf der Grundlage der Inhalte des Bebauungsplans möglich und können zu einer Reduzierung des MIV-Verkehrsaufkommens beitragen; dies ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Textbaustein 24: Verkehrsprognose</p> <p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 13: Fehlende Festsetzung einer Mindesthöhe in den Plangebieten 12 und 13</p> <p>Textbaustein 14: Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Kopplung von Realisierungsabschnitten</p> <p>Textbaustein 27: Passive Lärmschutzmaßnahmen seien abzulehnen, da diese durch Ausnahmeregelungen und nachträgliche Planänderungen geändert werden könnten</p> <p>Textbaustein 19: Außenlärmschutz gegen Gewerbelärm nach TA Lärm durch Wintergärten und Loggien</p> <p>Textbaustein 20: Bauphysikalische und brandschutztechnische Probleme der 2. Glasfassade</p> <p>Textbaustein 21: Konkrete Umsetzung des Schallschutzkonzepts auf Ebene der Baugenehmigung</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	29.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	<p>Durch die geplante bis auf ca. 200 m an ein gewachsenes und intaktes Hafen- und Industriegebiet heranrückende Wohnbebauung entstünde ein Nachbarschaftskonfliktpotential immenser Dimension. Der Fortbestand der genehmigten Betriebe und Anlagen sei in erheblichem Maße gefährdet. Die Entwicklungsmöglichkeiten in der Zukunft würden massiv beschränkt. Aus strategischen und wirtschaftlichen Gründen, seien Einschränkungen des Betriebes jedweder Art keinesfalls hinnehmbar oder akzeptabel.</p> <p>Es wird Bezug genommen auf die Stellungnahmen der HFM Managementstelle für Hafen und Markt mbH, Frankfurt und der GFH Gemeinschaft der Frankfurter Hafenanlieger denen man sich inhaltlich anschließt.</p> <p>Ihren geänderten Bebauungsplanentwurf Nr. 563 A "Hafen Offenbach, Mainviertel" haben wir wiederum gesichtet und geprüft. Leider können wir nicht feststellen, dass unsere zahlreichen Bedenken und Einwendungen in irgendeiner Form in Ihrer Überarbeitung Berücksichtigung fanden und entsprechend abgearbeitet wurden.</p> <p>Aus diesem Grund halten wir unsere Stellungnahme als Betroffene vom 02.05.07 in vollem Umfang aufrecht und nehmen hiermit entsprechend Bezug auf die dort dargelegten Einwendungen.</p> <p>U.a. ist das Lärmschutzkonzept der Abschirmung durch Staffelung unterschiedlicher Bebauungsriegel und Nutzungen ungeeignet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist keine durchgehend geschlossenen Bebauung vorgehen. - Es sind beliebig viele 12 m-Baulücken möglich. - Es wurden keine Mindestgebäuelängen festgelegt. - Die Mindestgebäudehöhe der "Abschirmbebauung" von 20 m ist nicht ausreichend, da dahinter größerer Bauhöhen zulässig sind. <p>- Die Schallverstärkung durch Mehrfachreflexionen bleibt unberücksichtigt.</p> <p>- Insbesondere hinsichtlich der Einwirkung von Geräuschspitzen ergibt sich keine wirksame Abschirmung.</p> <p>- Passive Lärmschutzmaßnahmen sind ungeeignet und unzulässig:</p>	<p>Wie bereits für alle Aspekte ausführlich dargelegt, wurden die relevanten nachbarschaftlichen Belange ausreichend in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Auf die Wertungen der Stellungnahmen der Gemeinschaft der Frankfurter Hafenanlieger (Ifd. Nr. 6) und der HFM (Ifd. Nr. 11) wird verwiesen; sie gelten hier gleichermaßen.</p> <p>Textbaustein 29: Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 14: Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Kopplung von Realisierungsabschnitten</p> <p>Textbaustein 37: Höherer Anteil an Gewerbe im Plangebiet</p> <p>Textbaustein 39: Berücksichtigung von Mehrfachreflexionen</p> <p>Textbaustein 35: Bewertung der Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 18: Ausreichender passiver Schallschutz, nur Festsetzung für die nördliche Baugrenzen der Bebauung nördlich der Inselstraße</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<ul style="list-style-type: none"> - Wintergärten und Loggien sind Aufenthaltsräume mit Belüftung, bei denen der Außenlärmschutz von der Verglasung einzuhalten ist. - Der Errichtung hinterlüfteter Glasfassaden können andere Belange (z.B. Sicherheit) entgegenstehen. <p>Sowohl die Ermittlung als auch die Bewertung der bestehenden und künftigen Lärmsituation ist auch bei Berücksichtigung der neuen Messergebnisse nach wie vor unzureichend.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit einer auswertbaren Nettomesszeit von rund 4 Tagen handelt es sich nicht um eine Langzeitmessung. Sie ist weder hinsichtlich der Witterungsbedingungen noch in Bezug auf die gewerblichen Emissionen repräsentativ. - In den auswertbaren Messzeiträumen lag hauptsächlich eine Gegen- und Querwindsituation vor, die die Geräuschmissionen bei der Ausbreitung stark vermindert (unzulässiges "best-case-Szenario). - In der Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten der Fa. IBK (vom 29.08.07) wird der Beurteilungspegel für die lauteste Nachtstunde von 53 dB(A) angegeben, der damit bereits den höchstzulässigen Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete deutlich übersteigt. - Ebenso wird (im gleichen Gutachten) die Überschreitung des höchstzulässigen Mischgebiet-Immissionswertes für Maximalpegel bestätigt – es wurden nachts Werte über 65dB(A) gemessen. - Die "Seltenheit" der besonders hohen Spitzengeräuschpegel entschärft den Konflikt nicht. Bei der echten Langzeitmessung (einige Wochen bis Monate) wären Tage bzw. Nächte mit erheblich höherer Anzahl von Maximalpegeln über 65dB(A) und womöglich darüber gemessen worden. - Bei einer Mitwindwetterlage würden sich grundsätzlich deutlich höhere Beurteilungs- und Maximalpegel ergeben. Daher ist in Fragen des Lärmschutzes stets auf eine die Schallausbreitung begünstigende Wetterlage abzustellen, was hier unterlassen wurde. - Die künftig mögliche Situation unter Berücksichtigung einer angemessenen wirtschaftlichen Weiterentwicklung wurde nicht herangezogen. Diese ist jedoch maßgeblich und nicht die derzeitige Situation, was auch eine diesbezüglich falsche Herangehensweise bedeutet. <p>Wir wissen aus vielen Gesprächen mit den Frankfurter Ost-Oberhafen-Anliegern, dass z. Zt. nur von einigen wenigen Betrieben die genehmigte Maximal-Kapazität der einzelnen Anlagen gefahren wird. Hier kann sich bei einer wachsenden Vollaustattung der anliegenden Betriebe sehr schnell eine geänderte und bezogen auf das geplante Wohngebiet entsprechend negative Lärmsituation ergeben. Die vorliegenden neuen Lärmessungen sprechen für sich schon eine eindeu-</p>	<p>Textbaustein 19: Außenlärmschutz gegen Gewerbelärm nach TA Lärm durch Wintergärten und Loggien</p> <p>Textbaustein 20: Bauphysikalische und brandschutztechnische Probleme der 2. Glasfassade</p> <p>Textbaustein 31: Langzeitmessung Dauer der Messung</p> <p>Textbaustein 32: Langzeitmessung Windverhältnisse während der Messung</p> <p>Textbaustein 34: Immissionskonflikte aufgrund der gemessenen äquivalenten Dauerschallpegel am MP 1 und am MP 2</p> <p>Textbaustein 35: Bewertung der Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 33: Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der vorhandenen Betriebe nördlich des Mains</p> <p>Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>tige Sprache. Die Art und Weise wie allerdings die Ergebnisse der Messreihe von IBK in einer sehr einseitigen Bewertung Berücksichtigung fanden, stellen wir hiermit in Frage.</p> <p>Die aktuellen Messergebnisse geben deutliche Hinweise darauf, dass das Gewerbegeräuschpotenzial noch erheblich größer ist, als bislang angenommen und den Planungen zugrunde gelegt wurde. Wir können nicht erkennen, dass mit den aufgenommenen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf Nr. 563 A das Konfliktpotenzial von Ihnen bewältigt bzw. gelöst wurde.</p> <p>Wir weisen nochmals darauf hin, dass für unseren Standort im Rhein-Main-Gebiet, der TSR Niederlassung Frankfurt, insbesondere aus strategischen und wirtschaftlichen Gründen Einschränkungen jedweder Art, keinesfalls hinnehmbar oder akzeptabel sind.</p>	<p>Textbaustein 38: Messungen dokumentieren keine höhere Belastungen als die Messungen in den Jahren 2002 und 2003</p> <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
15 Linde Group / Linde AG, München	03.05.2007	Die Linde AG ist Eigentümerin der Grundstücke Dieselstraße 30-40 in Frankfurt. Dem Plangebiet gegenüber liegt der Oberhafen. Hier sind Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan NO 23d Nr.1 der Stadt Frankfurt aus dem Jahre 1967 als Industriegebiet gem. § BauNVO 1962 festgesetzt.	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Die Messung im Jahr 2007 wurde um einen zweiten Messpunkt im Bereich der Inselspitze in Zuordnung zur Betriebsfläche der Dyckerhoff Beton GmbH & Co. KG ergänzt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebstätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebstätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebstätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände der Linde Group / Linde AG angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenebetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	30.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	<p>Für die Flächen des Einwenders seien im Baugenehmigungsverfahren Lärmschutzaufgaben dergestalt ergangen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete an der südlicher gelegene Bebauung am Nordring der Stadt Offenbach eingehalten werden. Durch eine näher heranrückende Bebauung gem. Planung der Stadt Offenbach ist damit zu rechnen, dass ein Geräuschimmissionskonflikt entsteht, der negative Auswirkungen auf den gegenwärtigen und zukünftigen Geschäftsbetrieb haben wird, da bereits heute ein Nachtbetrieb nur mit Einschränkungen möglich ist. Es wird befürchtet, dass mit nachträglichen Auflagen gem. BImSchG zu rechnen ist. Somit wird der Bestand wie auch die zukünftige Entwicklungsfähigkeit des Standortes durch den Bebauungsplan 563 A als gefährdet gesehen.</p> <p>Die Linde AG ist Eigentümerin der Liegenschaft Dieselstraße 30-40, 60314 Frankfurt/ Main. Unsere Bedenken, die wir Ihnen bereits mit Schreiben vom 03.05.07 mitgeteilt haben, werden auch durch die geänderten und ergänzten textlichen Festsetzungen (Ziffern 8.2 und 8.3) nicht ausgeräumt.</p> <p>Wir haben nach wie vor die Befürchtung, dass es durch die heranrückende Wohnbebauung zu Geräuschimmissionskonflikten kommt, welche sich negativ auf den Geschäftsbetrieb auswirken.</p> <p>Trotz der geänderten und ergänzten textlichen Festsetzungen des B-Plans 563 A, sehen wir weiterhin sowohl den Bestand,</p>	<p>1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebstätigkeit auf dem Betriebsgelände der Linde Group / Linde AG berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <p>Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen</p> <p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 29: Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gewerbelärm</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		als auch das zukünftige Entwicklungspotenzial des Standortes gefährdet und können ihm daher unsere Zustimmung nicht erteilen.	Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.			
16 REWE Group / Glockenbrot GmbH & Co. OHG, Frankfurt	03.05.2007	Der Einwender ist Anlieger im Osthafen 2 (Oberhafen) in Frankfurt. Der Produktionsbetrieb für Backwaren beschäftigt ca. 700 Mitarbeiter und beliefert Filialen und Supermärkte im ganzen Rhein-Main-Gebiet sowie in angrenzenden Regionen und Bundesländern 2 mal täglich. Insgesamt werden damit rund 1 Million Endverbraucher als Teil der Grundversorgung erreicht. Durch die geplante Nutzungsänderung im Hafen Offenbach seien der Standort und damit die Beschäftigungsverhältnisse gefährdet. Daneben müssen Expansionsmöglichkeiten am Standort gesichert werden. Bereits vom früheren Standort wurde die Erfahrung gemacht, dass ein Betrieb mit einem 24-Stunden Produktionszyklus (3 Schichten) nicht in einem Wohngebiet zu integrieren sei. Nachbarschaftskonflikte hätten zur Verlagerung geführt. Die heutige Lage im Industriegebiet und der 550 Meter große Abstand zur nächsten Wohnbebauung Nordring Offenbach gewährleisten eine konfliktfreie Nachbarschaft.	Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen weder durch benachbarte Nutzungen aus dem Industriegebiet nördlich des Mains bzw. durch das Heizkraftwerk der EVO noch durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst. Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter erneut untersuchen lassen (vgl. Anlage 1 zu diesem Dokument). Im Ergebnis ist festzuhalten: Gerüche Im Umfeld der Emissionsquellen befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Geruchsimmissionssituation zu besorgen sind. Diese Einschätzung bestätigt sich auch in einer orientierenden Ausbreitungsberechnung der zufolge auch für die Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen im Bebauungsplangebiet Mainviertel der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Geruchswahrnehmung in 10 % der Jahresstunden) eingehalten ist, wenn die Betreiber der betrachteten geruchsemitierenden Anlagen an den jeweiligen nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten den dort einzuhaltenden Immissionswert der GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete von 0,15 (Geruchswahrnehmung in 15 % der Jahresstunden) unterschreiten. Zwar sind dementsprechend vereinzelte Geruchswahrnehmungen durch den Betrieb der Anlagen im Osthafen Frankfurt nicht auszuschließen, jedoch liegt die Wahrnehmungshäufigkeit unterhalb der Immissions-			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Die gemäß Genehmigungsbescheid vom Mai 1999 für den Lärmschutz vorgegebenen Werte von 30/45 dB(A) nachts/tags werden eingehalten. Diese werde bei einem Heranrücken der Bebauung in Offenbach auf etwa 200 Meter</p>	<p>werte der Geruchimmissionsrichtlinie (GIRL). Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Lufthygiene gegen das Bebauungskonzept im Gebiet Hafen Offenbach gemäß dem B-Plan 563A keine Bedenken bestehen. Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebs-tätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebs-tätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebs-tätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände der REWE Group / Glockenbrot GmbH & Co. OHG angemessen berücksichtigt. Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafebetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebs-tätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebs-tätigkeit auf dem Betriebsgelände der REWE Group / Glockenbrot GmbH & Co. OHG berücksichtigt. Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006). Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebs-tätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist. Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich: Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>nicht mehr gewährleistet sein. Die Mehlanlieferung erfolgt im 24-Stunden-Rhythmus durch Silofahrzeuge. Bei der weiteren pneumatische Beförderung entstehen Geräusche durch Gebläse und Verdichter. Weitere Geräuschemissionen entstehen durch die Zu- und Abfahrt und die Umfahrung an der Mainseite durch Lkw. Fahr- und Beladungsvorgänge erfolgen ganztägig. Die Distribution durch ca. 100 Lkw erfolgt zu 80% in den Nachtstunden über den dem Offenbacher Hafen gegenüberliegenden Teil des Betriebsgeländes. Geräuschspitzen entstehen über die gesamte Nachtzeit verteilt. Eine Intensivierung des Lieferverkehrs sei planerisch bereits berücksichtigt worden. Der Standort sei hinsichtlich zentraler Lage und Infrastruktur als ideal zu bezeichnen.</p> <p>Der Bebauungsplan gewährleiste trotz Erwähnung der Lärmproblematik das betriebliche Fortbestehen nicht. Es sei weder eine ausreichende Ermittlung noch Bewertung der bestehenden und der zukünftigen Lärmsituation vorgenommen worden. Die plangebende Vorbelastung würde nicht berücksichtigt. Das Abstellen auf selektive und unzureichende Lärmmessungen sei mangelhaft. Eine Maximalpegelermittlung und -bewertung sei nicht vorgenommen worden.</p> <p>Die festgesetzten Mindestbauhöhen seien ungeeignet, eine Abschirmung der höheren Wohngebäude zu gewährleisten. Durch die Festlegung einer Gebäudelücken berücksichtigenden Bauweise werde die Unzulänglichkeit des Konzepts sichtbar. Eine wirksame Abschirmung gegen geräuschspitzen und Mehrfachreflexionen sei nicht erkennbar.</p> <p>Passive Lärmschutzmaßnahmen seien abzulehnen, da diese durch Ausnahmeregelungen und nachträgliche Planänderungen geändert werden könnten.</p> <p>Es sei auszuschließen, dass Gewerberaum in Wohnraum umgewidmet werden könne.</p> <p>Die gegenwärtige und zukünftige Gesamtgeräuschbelastung aller Emissionsquellen (Frankfurt, Offenbach, neues Mainvier-</p>	<p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 4: Bestandsaufnahme und –analyse zur Geräuschsituation</p> <p>Textbaustein 5: Textbaustein Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 und Stellungnahme IBK 2007</p> <p>Textbaustein 6: Vorgehensweise bei der Konfliktbewältigung des Schallschutzes im Bebauungsplan</p> <p>Textbaustein 7: Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 13: Fehlende Festsetzung einer Mindesthöhe in den Plangebieten 12 und 13</p> <p>Textbaustein 27: Passive Lärmschutzmaßnahmen seien abzulehnen, da diese durch Ausnahmeregelungen und nachträgliche Planänderungen geändert werden könnten</p> <p>Textbaustein 28: Umwidmung von Gewerberaum in Wohnraum</p> <p>Textbaustein 23:</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>tel, Straße, Schiene, Schiffs- und Flugverkehr) sei nicht berücksichtigt worden. Bereits in der heutigen Situation sei ein konfliktfreie Wohnnutzung undenkbar.</p> <p>Ausgehend von der heutigen Verkehrssituation mit Staus auf der Carl-Ulrich-Brücke seien das Verkehrskonzept und die darauf aufbauende Verkehrslärmprognose zweifelhaft.</p>	<p>Fluglärm/Gesamtlärm</p> <p>Textbaustein 24: Verkehrsprognose</p> <p>Die Ermittlung der verkehrlichen Grundlagen und die weitere Planung hierzu erfolgte unter Einbeziehung aller relevanter Sachverhalte als integraler Bestandteil der Gesamtplanung. Grundlage der verkehrsplanerischen Arbeiten zum Projekt Hafen Offenbach (Verkehrserzeugung / Verkehrsumlegung) im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ist das Prognosemodell 2015, welches von der Stadt Offenbach entwickelt wurde. Dieses Prognosemodell baut auf die Verkehrsdatenbasis Rhein-Main auf und berücksichtigt zusätzliche Maßnahmen, welche in der Stadt Offenbach bis zum Prognosezeitpunkt realisiert werden sollen. Ein aktuelles Analyseverkehrsmodell für den Untersuchungsraum liegt bei der Stadt Offenbach vor. Grundlage der Wirkungsabschätzung zum Projekt Hafen Offenbach waren die Verkehrsbelastungszahlen für den Knoten an der Carl-Ulrich-Brücke der aktuellen o.g. Verkehrsuntersuchung. Die Verkehrskonzeption zum Mainviertel Offenbach wurde als integrierter Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung erarbeitet und in den folgenden Planungsphasen (B-Plan-Verfahren) fortgeschrieben. Das mit der Realisierung des Mainviertels verbundene Verkehrsaufkommen wurde analog einschlägiger Richtlinien ermittelt (insbesondere: Hessisches Landesamt für Straßen und Verkehr: Leitfaden zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Wiesbaden, 2005). Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens berücksichtigt das für den Prognosehorizont geplante Verkehrsangebot (MIV-Erschließung, Stellplatzangebot, geplante ÖPNV-Erschließung nach Nahverkehrsplan der Stadt Offenbach.</p>			
	31.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	<p>Leider können wir nicht feststellen, dass unsere Bedenken gegen den vorliegenden Planentwurf Beachtung bzw. Berücksichtigung im "geänderten" Planentwurf gefunden haben. Demzufolge beziehen wir uns zunächst vollinhaltlich auf unsere Stellungnahme und Anzeige der Betroffenheit vom 03.05.2007. Die nunmehr durchgeführte Überprüfung und Bewertung der bestehenden und künftigen Lärmsituation lässt offensichtliche Mängel erkennen.</p> <p>Selbst aber bei Unberücksichtigung dieser Mängel schliessen die festgestellten Messergebnisse (z.B. Maximalpegel) selbst eine Planung mit Wohnbebauung aus, zumindest in der geplanten Form.</p>	<p>Textbaustein 29: Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 31: Langzeitmessung Dauer der Messung</p> <p>Textbaustein 32: Langzeitmessung Windverhältnisse während der Messung</p> <p>Textbaustein 33: Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der vorhandenen</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Die aktuellen Messergebnisse geben deutliche Hinweise darauf, dass das Gewerbe- und Industrie- und Verkehrskonfliktpotential noch erheblich größer ist, als bislang angenommen und den Planungen zugrunde gelegt wurde.</p> <p>Auch fehlt es im "geänderten" Planentwurf an geeigneten Maßnahmen, ein stimmiges Lärmschutzkonzept aufzustellen.</p> <p>Die beplanten Bebauungsriegel und die nicht festgelegten zulässigen Bauhöhen lassen erkennen, dass keine geeignete Abschirmung vorgesehen ist.</p> <p>Die passiven Lärmschutzmassnahmen sind ungeeignet und unzulässig.</p> <p>Zusammenfassend können wir feststellen, dass die erhobenen Einwände und Bedenken keinerlei Berücksichtigung im Planentwurf gefunden haben. Eine weitergehende juristische Auseinandersetzung erscheint aus heutiger Sicht unausweichlich, würde aber von uns sehr bedauert werden.</p>	<p>Betriebe nördlich des Mains</p> <p>Textbaustein 34: Immissionskonflikte aufgrund der gemessenen äquivalenten Dauerschallpegel am MP 1 und am MP 2</p> <p>Textbaustein 38: Messungen dokumentieren keine höhere Belastungen als die Messungen in den Jahren 2002 und 2003</p> <p>Textbaustein 35: Bewertung der Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung</p> <p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 13: Fehlende Festsetzung einer Mindesthöhe in den Plangebieten 12 und 13</p> <p>Textbaustein 14: Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Kopplung von Realisierungsabschnitten</p> <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
17 Horst Mosolf GmbH & Co. KG, Frankfurt	04.05.2007	<p>Es wird eine Standortübersicht des Technik- und Logistikcenter im Frankfurter Oberhafen, Dieselstraße 3-23 und gegenüber übermittelt. Dabei werden mit Anbindung an Bahn und Schiff in einem sog. Hereinnahmecenter ca. 40.000 Pkw im Jahr umgeschlagen und zum Handel transportiert Zur Zeit arbeiten hier 60 Personen im 1-Schicht-Betrieb. Daneben erfolgt auch die Fahrzeugbewertung. Standortvorteile sind u.a. die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet sowie die Anbindung an alle Verkehrsträger. Als Grundvoraussetzungen für den Betrieb bzw. als Bedenken gegen den Bebauungsplans Hafen Offenbach genannt: Die Möglichkeit von Fahrzeuganlieferungen mit allen Verkehrsträgern an 7 Tagen in der Woche rund um die Uhr zur Einrichtung eines nach Anforderung ggf. erforderlichen 2-Schicht-Betriebs (Gefahr von Lärmimmissionen). Die Ausweitung des Technikbereichs mit Lackierarbeiten (Ge-</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebs-tätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebs-tätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebs-tätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>ruchsbelästigungen) und die aus Sicherheitsgründen erforderliche taghelle Ausleuchtung des Areals (Belästigungen durch Licht). Flächenerweiterungen sind geplant. Bisher wurden ca. 7 Mio. Euro in den Standort investiert. Auf die Stellungnahme der Gemeinschaft der Frankfurter Hafenanlieger wird verwiesen.</p>	<p>tigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände der Horst Mosolf GmbH & Co. KG angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenebetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebstätigkeit auf dem Betriebsgelände der Horst Mosolf GmbH & Co. KG mit einem Tag- und Nachtbetrieb berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen weder durch benachbarte Nutzungen aus dem Industriegebiet nördlich des Mains bzw. durch das Heizkraftwerk der EVO noch durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst. Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter erneut untersuchen lassen. Im Ergebnis ist festzuhalten:</p> <p>Luftschadstoffe, insbesondere Staub/Feinstaub PM10</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen aller Betreiber befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Immissionsbeiträge zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind deshalb bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Bebauungsplangebiet Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation zu besorgen sind.</p> <p>Gerüche</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen befinden sich jeweils Immis-</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	18.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	Die Inhalte der Stellungnahme vom 04.05.2007 werden erneut vorgebracht.	<p>sionsorte, an denen höhere Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Geruchsimmissionssituation zu besorgen sind. Diese Einschätzung bestätigt sich auch in einer orientierenden Ausbreitungsberechnung der zufolge auch für die Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen im Bebauungsplangebiet Mainviertel der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Geruchswahrnehmung in 10 % der Jahresstunden) eingehalten ist, wenn die Betreiber der betrachteten geruchsemitierenden Anlagen an den jeweiligen nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten den dort einzuhaltenden Immissionswert der GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete von 0,15 (Geruchswahrnehmung in 15 % der Jahresstunden) unterschreiten. Zwar sind dementsprechend vereinzelte Geruchswahrnehmungen durch den Betrieb der Anlagen im Osthafen Frankfurt nicht auszuschließen, jedoch liegt die Wahrnehmungshäufigkeit unterhalb der Immissionswerte der Geruchimmissionsrichtlinie (GIRL).</p> <p>Lichtimmissionen</p> <p>Zur Ermittlung der Aufhellung durch die Lichtquellen der Anlagenbetreiber im Osthafen wurde in einer Begehung des Bebauungsplanviertels die Beleuchtungsstärke an verschiedenen Messpunkten messtechnisch bestimmt. Die Beleuchtungsstärke betrug an allen Messpunkten zumeist deutlich unter 0,4 Lux. Der Immissionswert der LAI-Lichtrichtlinie von 1 Lux bleibt an allen Messpunkten unterschritten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Aufhellungen bedingt durch die Lichtquellen der Anlagenbetreiber des Osthafens sind somit nicht zu erwarten. Eine erhebliche Blendwirkung auf dem Bebauungsplangebiet wurde bei orientierender Begehung am 26.06.2007 nicht festgestellt.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Lufthygiene sowie in Hinblick auf die anlagenbedingten Lichtimmissionen gegen das Bebauungskonzept im Gebiet Hafen Offenbach gemäß dem B-Plan 563A keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
18 RA Gleis Lutz für Pro Logis Germany II B.V. und Pro Logis Germany X B.V.	04.05.2007	<p>Die Einwenderin ist Eigentümerin der Grundstücke Riederhofstraße 25 und 27, 60314 Frankfurt am Main. Das Grundstück Riederhofstraße 27 ist bereits mit einem Logistikzentrum bebaut; das Grundstück Riederhofstraße 25 wird temporär für eine Freizeiteinrichtung genutzt und soll demnächst ebenfalls mit einem Logistikzentrum bebaut werden.</p> <p>1.) Die Grundstücke sind durch den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 563 A betroffen:</p> <p>Die Grundstücke Riederhofstraße 25 und 27 sind nach den uns vorliegenden Informationen seit ca. 1969 als Hafen- bzw. Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Für das bestehende Logistikzentrum liegen eine bestandskräftige Baugenehmigung vom 09. August 2002 einschließlich einer ersten Änderungsgenehmigung vom 23. Oktober 2003 vor. Das Logistikzentrum umfasst einen geschlossenen Lagerhallen- und Umschlagkomplex. Seine Grundfläche beträgt ca. 22.700 m². Die Verlade und Andockstationen für LKW liegen an der Südseite des Komplexes gegenüber dem künftigen Plangebiet. Das Logistikzentrum wird grundsätzlich 24 Stunden am Tag und 7 Tage in der Woche betrieben. Sein Fahrzeugaufkommen sei hoch. Es verfüge über ca. 220 Mitarbeiter- und Besucherstellplätze mit einem entsprechenden Bewegungsaufkommen. Innerhalb von 24 h werden in dem Zentrum mindestens 160 LKW (> 7,5 t) abgefertigt; das entspricht 320 LKW- Bewegungen. Davon entfielen 256 Bewegungen auf den Tag zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr und 64 auf die Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr). In der lautesten Nachstunde fänden etwa 16 Fahrbewegungen statt. Zu dem noch geplanten Logistikzentrum werden ca. 100 PKW- Stellplätze gehören, ca. 40 davon im Süden des Betriebsgeländes. Auch auf dieser Fläche sei mit erheblichem Schwerlastverkehr zu rechnen. Insgesamt würden dort pro Tag etwa 120 Bewegungen mit LKW über 7,5 t durchgeführt werden. Davon entfielen voraussichtlich 96 Bewegungen auf den Tag zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr und etwa 24 auf die Nacht. In der lautesten Nachstunde zwischen 05:00 Uhr und 06:00 Uhr würden etwa 4 Bewegungen stattfinden.</p> <p>Der LKW- Verkehr sei mit einer erheblichen Lärmentwicklung verbunden und zwar rund um die Uhr und auch an Samstagen und Sonntagen. In der Betriebsphase würden (z.B. durch Rangieren, Anfahren, Aufnehmen und Absetzen von Wechselbrücken, Türschlagen, Entlüften der Betriebsbremse) in der Spitze Schalleistungspegel von 94 dB (A) bis zu 120 dB (A) erreicht. Dieser Lärm wirke ungehindert auf das künftige Plangebiet ein, da sich die Rangierfläche und die Verladetore auf der Südseite des Betriebsgeländes und damit genau gegenüber dem künftigen Plangebiet befinden werden. Der Betrieb verursache nicht nur Lärm sondern vor allem auch nachts Lichtimmissionen durch die Fahrzeuge und die Ausleuchtung der Betriebsflächen. Speditionen zählen zu den erheblich stö-</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebs-tätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebstätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebstätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände der Pro Logis Germany II B.V. und der Pro Logis Germany X B.V. angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenebetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebstätigkeit auf dem Betriebsgelände der Pro Logis Germany II B.V. und der Pro Logis Germany X B.V. mit einem Tag- und Nachtbetrieb berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>renden Gewerbebetrieben. Aufgrund der von ihnen ausgehenden Lärm- und Lichtimmissionen müssen sie eine erhebliche Distanz zu einer benachbarten Wohnnutzung einhalten, um Konflikte von vornherein auszuschließen.</p> <p>Maßgebend bei der Bewertung der Konfliktsituation sei die Gesamtbelastung am Immissionsort. Dies bedeute, dass den von der Mandantin beabsichtigten Nutzungen schon dann Einschränkungen drohen, wenn die von ihnen mitverursachte Gesamtbelastung am Immissionsort die dort anzuwendenden Grenzen übersteigen. Solche Beschränkungen drohen sowohl dem bereits vorhandenen, als auch den noch zu errichtenden Logistikzentren. Bereits die Baugenehmigung vom 09.August 2002 enthält den Hinweis auf die Möglichkeit, dass die Einwenderin, z.B. im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplans unter anderem im Hafengebiet Offenbach, verpflichtet werden könnte, niedrigere Immissionswerte einzuhalten. Für die Einwenderin ist es von essentieller Bedeutung, dass der Betrieb nicht durch zusätzliche Auflagen zum Lärmschutz eingeschränkt wird., da ein Weiterbetrieb dann nur noch mit Einschränkungen oder gar nicht mehr möglich wäre. Derartige nachträgliche Auflagen führten daneben zu einer erheblichen wirtschaftlichen Belastung, sie könnten den Standort als solchen in Frage stellen. Besonders gravierende Auswirkungen würde die heranrückende Bebauung auf die künftige Entwicklung der Grundstücke der Einwenderin haben, da Erweiterun-</p>	<p>erhebliche Umweltauswirkungen weder durch benachbarte Nutzungen aus dem Industriegebiet nördlich des Mains bzw. durch das Heizkraftwerk der EVO noch durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst. Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter erneut untersuchen lassen. Im Ergebnis ist bezüglich Lichtimmissionen festzuhalten:</p> <p>Zur Ermittlung der Aufhellung durch die Lichtquellen der Anlagenbetreiber im Osthafen wurde in einer Begehung des Bebauungsplanviertels die Beleuchtungsstärke an verschiedenen Messpunkten messtechnisch bestimmt. Die Beleuchtungsstärke betrug an allen Messpunkten zumeist deutlich unter 0,4 Lux. Der Immissionswert der LAI-Lichtrichtlinie von 1 Lux bleibt an allen Messpunkten unterschritten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Aufhellungen bedingt durch die Lichtquellen der Anlagenbetreiber des Osthafens sind somit nicht zu erwarten. Eine erhebliche Blendwirkung auf dem Bebauungsplangebiet wurde bei orientierender Begehung am 26.06.2007 nicht festgestellt.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass in Hinblick auf die anlagenbedingten Lichtimmissionen gegen das Bebauungskonzept im Gebiet Hafen Offenbach gemäß dem B-Plan 563A keine Bedenken bestehen.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <p>Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>ders problematisch, da sie auf einen 24- Stunden-Betrieb zwingend angewiesen ist. Darüber hinaus werden auch künftige Erweiterungsmöglichkeiten abgeschnitten; die Gefahr einer Nutzungsaufgabe sei groß.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf löse den unstreitigen Konflikt nicht. Die Festsetzungen des Planentwurfs für das MI sind nicht praktikabel. Eine Wohnbebauung lasse sich auf diese Art und Weise nicht realisieren. Auch die zum Schallschutz vorgesehenen Festsetzungen erfüllen ihre Funktion nicht. Der Bebauungsplan stelle keine hinreichende Abschirmwirkung durch die am Nordrand des Plangebiets entstehende Bebauung sicher. Durch die Festsetzung von Baugrenzen und die Zulassung einer von der offenen abweichenden Bauweise sind – wie auch die schalltechnische Stellungnahme vom 21. Februar 2007 einräumt – zahlreiche Durchbrechungen des Gebäuderiegels möglich. Auch wenn diese Durchbrechungen nur jeweils 12 m breit sein dürfen, werde daran deutlich, dass der "Gebäuderiegel" seine abschirmende Funktion nicht erfüllen könne. Es komme hinzu, dass die Festsetzungen keine Ausrichtung der Gebäude in Ost- West- Richtung erzwingen. Es sei daher genauso gut möglich, die Baukörper in Nord-Süd- Richtung auszurichten, wodurch die Abschirmwirkung vollständig entfalle. Die hinter dem Gewerbegebiet liegende Wohnbebauung würde ohne ausreichende Abschirmwirkung dem Lärm ausgesetzt. Überhaupt nicht bewältigt sei die Verlärmung der Außenwohnbereiche im Plangebiet. Hierzu finden sich keine Äußerungen, obwohl gerade diese hier ein erhebliches Problem darstellen kann. Gerade in besonders sensiblen Zeiten am Wochenende ist der Lärmkonflikt weder betrachtet und erst recht nicht – völlig unabhängig von den der Planung gewählten Instrumenten- gelöst. Die Planung sei auch deswegen fehlerhaft, weil sie sich nur darauf beschränken will, die für eine Wohnnutzung äußersten Grenzwerte einzuhalten (was ihr nicht gelinge). Sie müsse auch insoweit den abwägungsbeachtlichen Belangen Rechnung tragen, als die Grenzwerte (gerade) eingehalten werden, aber immer noch eine erhebliche Lärmbelastung des künftigen Plangebiets vorliegen werde. Das gelte gerade im Hinblick auf die Lärmmissionen, die durch andere Quellen verursacht werden. Der Entwurf verweist darauf, dass die Planung in dem künftigen Gemeinsamen Regionalplan/ Regionalen Flächennutzungsplan innerhalb des dort vorgesehenen Siedlungsbeschränkungsgebiets um den Flughafen Frankfurt liegen wird. Die Planung beschränkt sich auf den Hinweis, dass die Beschränkungen nur für neue Baugebiete gilt. Formal mag dies richtig sein. Das entbinde den Plangeber aber nicht davon, das tatsächliche Lärmproblem zu bewältigen, was nicht geschehen sei. Mit der Ausweisung von Mischgebieten verfehle der Planentwurf daher die Lösung des aufgezeigten städtebaulichen Konflikts und der Lärmproblematik. Er sei abwägungsfehler-</p>	<p>Textbaustein 6: Vorgehensweise bei der Konfliktbewältigung des Schallschutzes im Bebauungsplan</p> <p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 13: Fehlende Festsetzung einer Mindesthöhe in den Plangebiet 12 und 13</p> <p>Textbaustein 14: Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Kopplung von Realisierungsabschnitten</p> <p>Textbaustein 10: Außenwohnbereiche in Zuordnung zu den nördlich des Mains gelegenen gewerblichen Flächen</p> <p>Textbaustein 23: Fluglärm/Gesamtlärm</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>haft.</p> <p>3.) Die Planung verletzte weitere bauplanungsrechtliche Vorgaben. Zum einen seien die beabsichtigten planerischen Festsetzungen nicht geeignet, die Eigenart eines Mischgebiets sicherzustellen. Zum Anderen werde die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein (§8 Abs. 2 Satz 1 Bau GB):</p> <p>Die vorgesehenen Mischgebietsfestsetzungen werden sich nicht realisieren lassen. Das gilt gerade in den Gebieten, in denen der Entwurf besondere Vorkehrungen an den Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB vorsieht. Diese Vorkehrungen bedeuten einen massiven finanziellen Mehraufwand für den Bauherren und Eigentümer aber auch für den späteren Nutzer. Dadurch wird die Wohnnutzung in diesen Gebieten unattraktiv und letztlich auch unwirtschaftlich. Die Eigentümer werden daher von einer Wohnbebauung Abstand nehmen und versuchen, die in einem MI zulässigen Gewerbenutzungen zu realisieren. Die Gebiete werden sich daher zwangsläufig zu faktischen Gewerbegebieten entwickeln. Das sei eine fast zwingende Folge der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen. Die Eigenart des Gebietes gehe verloren. Auch deswegen sei die MI- Festsetzung bauplanungsrechtlich in den besonders vom Lärm betroffenen Gebieten nicht zulässig. Die vorgesehene Planung verstoße gegen des Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 Bau GB. Der geltende Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Westen Gewerbeflächen dar. Nur in der östlichen Hälfte des künftigen Geltungsbereichs ist eine Mischbaufläche dargestellt, die zum Main zudem noch durch eine Gewerbebaufläche abgeschirmt wird. Der Bebauungsplanentwurf sieht Mischgebiete mit einer erheblichen Fläche nicht nur innerhalb einer Mischnutzung, sondern auch westlich davon innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbebaufläche vor. Diese Festsetzung ermögliche es der Wohnnutzung erst, die im Flächennutzungsplan dargestellte Grenze zu überschreiten und näher an die industriellen Nutzungen im Ost-Oberhafen Frankfurt heranzurücken. Die Intension der Beschränkung der Mischbaufläche im Flächennutzungsplan auf den Ostteil der Offenbacher Maininsel sei offensichtlich. Ein Heranzurücken von störanfälliger Wohnbebauung an den Frankfurter Hafen soll verhindert werden. Die Darstellung bringe damit zum Ausdruck dass der latent vorhandene städtebauliche Konflikt nicht verschärft, sondern die miteinander unverträglichen Nutzungen möglichst weit von einander getrennt werden sollen. Diese räumliche Entzerrung der miteinander unverträglichen Nutzungen gehöre an dieser Stelle zu den Grundzügen der Flächennutzungsplanung. Die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans widersprächen diesen Grundzügen. Sie ermöglichen es der Wohnbebauung, viel näher als im Flächennutzungsplan</p>	<p>Textbaustein 9: Entwicklung des Gebiets nördlich der Inselstraße zu einem Gewerbegebiet</p> <p>Die vorgesehen Entwicklung als Mischgebiet kann mit den getroffenen Festsetzungen und den hierauf beruhenden Zulässigkeitsentscheidungen in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ausreichend gesteuert werden, so dass die Eigenart des Gebiets erhalten bleibt. Auch die bisherigen Anfragen potenzieller Nutzer von Flächen und Investoren lassen erwarten, dass die angestrebte und festgesetzte gebietstypische Nutzungsmischung erreicht wird. Die Mainviertel GmbH & Co. KG führt im Auftrag der Stadtwerke Offenbach Holding als Grundstückseigentümerin sowohl Gespräche mit Investoren für gewerbliche Immobilien als auch mit Wohnungsbauinvestoren. Gerade aus Vermarktungssicht ist es sogar erforderlich, eine Nutzungsdurchmischung bei der Realisierung eines so großen neuen Stadtquartiers zu erzielen, um die Nachhaltigkeit der Entwicklung zu garantieren. Dieser Anspruch spiegelt sich bereits im Projektnamen wider: Wohnen und Arbeiten am Main.</p> <p>Textbaustein 22: Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan</p> <p>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der zuständige Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main hat sich zuletzt am 30.10.2007 im Beteiligungsverfahren zu diesem Sachverhalt wie folgt geäußert: <i>"Gegen den Entwurf des Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Er entspricht der 7. Änderung des Flächennutzungsplans des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt für den Bereich der Stadt Offenbach am Main, Gebiet >Mainhafen Offenbach<. Die Abweichungen vom wirksamen FNP - Festsetzung von Mischgebieten auf Teilflächen der Hafensinsel, die im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind - liegen im Entwicklungsspielraum nach § 8 (2) BauGB und sind mit den städtebaulichen Zielen der 7. Änderung des FNP vereinbar."</i> Durch die erarbeitete umfängliche Schallschutzkonzeption und die Berücksichtigung aller weiterer Immissions- und Nachbarnschutzbelange in der Planung erfolgt gegenüber einer</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>zungsplan dargestellt, an den Ost-Oberhafen heranzurücken. Dadurch verschärfen sie den latent vorhandenen Konflikt zwischen der industriellen Hafennutzung und der geplanten Nutzung im Hafen Offenbach. Mit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 Bau GB sei dies nicht zu vereinbaren. Zum Einem wichen die Festsetzungen des beabsichtigten Bebauungsplans von den Darstellungen der Flächennutzungsplans ab. Zum Anderen sei diese Abweichung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zu vereinbaren. Die Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans, die hier eindeutig auf eine stärkere Trennung der gewerblichen und der auch Wohnbebauung ermöglichenden Mischnutzung angelegt sei, werde durch die beabsichtigte Bauleitplanung konterkariert. Die vorgesehene Bauleitplanung laufe den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu wider. Er könne daher seine lenkende Aufgabe in diesem Bereich nicht mehr erfüllen. Die Folge sei die Rechtswidrigkeit einer auf dem vorliegenden Entwurf basierenden Planung. Die Fehler seien sowohl in einem Normenkontrollverfahren als auch bei Rechtsbehelfen gegen Baugenehmigungen im künftigen Plangebiet zu beachten.</p> <p>4.) Es werden daher zumindest weitreichende Änderungen des Planentwurfs angeregt:</p> <p>Die Mischgebiete sind auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen zu begrenzen, gegebenenfalls soweit nach Osten zu verlagern, dass auch bei einer Erweiterung der industriellen Nutzung im Ost- Oberhafen Frankfurt keine zusätzlichen Schallschutzvorkehrungen für die Verwirklichung einer Wohnnutzung erforderlich werden.</p> <p>Die Festsetzungen des Plans sind so zu wählen, dass eine Außenbereichsnutzung nach Norden hin nicht möglich ist.</p> <p>In den Gewerbegebieten ist auch eine ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung auszuschließen.</p> <p>Durch Baulinien, eine entsprechende Festsetzung der Bauweise und durch die Ausrichtung der Gebäude muss sichergestellt werden, dass zum Mainufer und damit zum Ost-Oberhafen ein geschlossener Baukörper in Ost-West-Richtung entsteht.</p>	<p>Ausweisung für gewerbliche Nutzungen keine Schlechterstellung der umliegenden Nutzungen.</p> <p>Textbaustein 10: Außenwohnbereiche in Zuordnung zu den nördlich des Mains gelegenen gewerblichen Flächen</p> <p>Textbaustein 25: Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen in den geplanten Gewerbegebieten 16, 17a, 17b, 17c auf der Maininsel</p> <p>Textbaustein 14: Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Kopplung von Realisierungsabschnitten</p>			
	31.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	Unsere Mandanten (ProLogis Germany II B.V. und ProLogis Germany X B.V., beide geschäftsansässig Schiphol Boulevard 115, NL-1118 Schiphol Airport) sind Eigentümer der Grundstücke Riederhofstraße 25 und 27, 60314 Frank-				

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>furt/Main.</p> <p>Die Auswertung der erneut ausgelegten Unterlagen hat ergeben, dass unsere Bedenken bei den Änderungen des Entwurfs nicht berücksichtigt wurden. Im Gegenteil: Die ausgelegten Gutachten machen deutlich, dass das Areal nicht für eine Mischbebauung geeignet ist.</p> <p>Wir haben im Schreiben vom 04.05.07 darauf hingewiesen, dass die geplante Bebauung "Mainviertel Offenbach" wegen der Nachbarschaft von Wohnnutzungen zu einem Industriegebiet im Ost-Oberhafen Frankfurt einen bisher nicht vorhandenen städtebaulichen Konflikt schafft und diesen Konflikt nicht bewältigt. Zum einen belegen die Ergänzungen der schalltechnischen Untersuchungen, dass der Konflikt noch viel gravierender ist als ursprünglich angenommen. Zum anderen führen die geänderten Festsetzungen nicht dazu, dass der Konflikt entschärft wird.</p> <p>I.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Untersuchungsbericht Nr. 05-074-2 des IBK vom 29.08.07 ermittelt eine extrem hohe Gesamtlärmbelastung. Das Gutachten addiert die Geräusche des Fluglärms und des Straßenverkehrslärms zu einem Gesamtlärmbelastungspegel am Tag von 65 dB(A). Der gemessene Gewerbelärm, der vom Frankfurter Ost-Oberhafen und damit auch von den Grundstücken unserer Mandanten in das künftige Baugebiet hineinschallt, wird mit 53 dB(A) in den lautesten Nachtstunden ermittelt. Maximalpegel lagen dabei über 65 dB(A). 2. Der Bericht bestätigt damit, dass in dem künftigen Mischgebiet (MI) Werte auftreten werden, die weit jenseits der für diese Nutzung empfohlenen Richtwerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts liegen. Die Gesamtlärmbelastung erreicht mit 65 dB(A) tagsüber und 56 dB(A) nachts sogar die Werte für Gewerbegebiet (GE). 3. Die von der Nutzung des Ost-Oberhafens und insbesondere von den Grundstücken unserer Mandanten ausgehenden Lärmbelastungen liegen jedoch noch deutlich höher. Die Ermittlung der bestehenden Lärmsituation weist nämlich erhebliche Mängel auf. <ol style="list-style-type: none"> a) Die Messung der Ingenieure Kurz & Fischer ist nicht repräsentativ. Entgegen den Ausführungen im Messbericht vom 20.08.07 handelt es sich bei der Messung nicht um eine Langzeitmessung. Der Messzeitraum betrug nur eine Woche. Aufgrund von Tagen mit schlechtem Wetter ergibt sich eine auswertbare Nettomesszeit von vier Tagen. Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass das Messsystem am Messzeit Beach-Club – das ist das Grundstück unserer Mandanten – für anderthalb Tage ausfiel. Die Messung ist daher nicht repräsentativ. Im 	<p>Textbaustein 29: Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 31: Langzeitmessung Dauer der Messung</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>der Gewerbelärm verursacht auf der Maininsel die Immissionswerte eines Gewerbegebiets.</p> <p>e) Ebenso belegen die von Kurz & Fischer gemessenen Spitzenpegel, dass der städtebauliche Konflikt auch in dieser Hinsicht größer ist als dies ursprünglich anzunehmen war. Kurz & Fischer haben bei ihrer Stichprobenmessung bereits geräuschspitzen gemessen, die die für Mischgebiete höchstzulässigen Werte überschreiten. Und das, obwohl eine die Schallausbreitung hindernde Wetterlage vorlag. Bei einer üblichen Wetterlage wäre die Überschreitung noch viel häufiger festgestellt worden. Es kommt hinzu, dass bei einer derartigen Stichprobenmessung keine repräsentative Ermittlung des Emissionsgeschehens im Frankfurter Ost-Oberhafen möglich ist. Daher kann nicht die Rede davon sein, dass die Geräuschspitzen die höchst zulässigen Immissionsrichtwerte nur gelegentlich überschreiten.</p> <p>4. Festzuhalten ist, dass sowohl der Gesamtlärmpegel als auch die aus dem Frankfurter Ost-Oberhafen resultierenden Immissionen die Mittelungspegel für ein Mischgebiet deutlich überschreiten. Der nächtliche Mittelungspegel der von dem Frankfurter Ost-Oberhafen verursachten Immissionen liegt bei mindestens 53 dB(A). Damit überschreitet er die nachtwerte für ein Mischgebiet um mindestens 8 dB(A). Er liegt sogar noch 3 dB(A) höher als der zulässige Mittelungspegel für ein Gewerbegebiet von 50 dB(A). Nichts anderes gilt für die Geräuschspitzen. Sie liegen ebenfalls deutlich über den Richtwerten für Mischgebiete. Schon deswegen kann auf der Maininsel kein Mischgebiet festgesetzt werden.</p> <p>II.</p> <p>Städtebauliche Belange, die abweichend von diesen Richtwerten eine Bebauung mit Wohnungen ermöglichen würden, liegen nicht vor. Die vorgesehenen, gegenüber der ersten Auslegung geänderten Festsetzungen Ziff. 8.2 und 8.3 betreffen den passiven Schallschutz. Sie lösen den Konflikt nicht.</p> <p>1. Die Bauleitplanung wird dazu führen, dass die Industriebetriebe im Frankfurter Ost-Oberhafen mit künftigen Nutzungseinschränkungen zu rechnen haben. Davon geht implizit auch der Bericht Nr. 05-074-2 der IBK vom 29. August 2007 aus, wenn es dort heißt, dass die Betriebstätigkeit der Betriebe nördlich des Mains "nicht nennenswert eingeschränkt" werden wird. Die Immissionsbelastungen, die diese Betriebe im künftigen Mischgebiete hervorrufen werden, werden – wie gezeigt – massiv unterschätzt. Sie müssen damit rechnen, dass ihr Betrieb durch nachträgliche Anordnungen (§17 BImSchG) bzw. durch zusätzliche Auflagen nach Maßgaben des Bauordnungsrechts oder gemäß §§ 22ff. BImSchG massiv einge-</p>	<p>Textbaustein 35: Bewertung der Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 40: Gesamtlärmbelastung</p> <p>Textbaustein 30: Keine Verschärfung der schalltechnischen Restriktionen im Vergleich zur derzeitigen Situation</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>schränkt werden. Anders als die Hintergrundgeräusche des Straßenverkehrs werden die betrieblichen Geräusche insbesondere auf dem Grundstück unserer Mandanten – LKW-Verkehr, Be- und Entladungen mit entsprechenden Geräuschspitzen – als besonders störend wahrgenommen. Anders als die Hintergrundbelastungen (Fluglärm, Straßenlärm etc.) sind diese Geräusche zum ersten sehr gut einer bestimmten Nutzung zuzuordnen und zum zweiten durch entsprechende Anordnungen leichter als etwa der Straßenlärm einzuschränken. Das gilt gerade für die Grundstücke unserer Mandanten. Sie liegen mit am nächsten zum künftigen Baugebiet. Unsere Mandanten müssen daher bei einer Realisierung des Baugebiets damit rechnen, dass entsprechende Verfügungen ergehen und ihren Betrieb massiv beschränken werden.</p> <p>2. Dieser Konflikt wird durch die Planänderung nicht entschärft.</p> <p>a) Die angeblich abschirmende Bebauung am Nordrand des Baugebiets wird – das haben wir bereits in der Stellungnahme vom 04.05.07 deutlich gemacht – keine ausreichende Lärmdämmung verursachen. Zum einen werden die vorgesehenen Gebäuderiegel durchbrochen. Zum anderen kommt hinzu, dass die Festsetzungen keine Ausrichtung der Gebäude in Ost-/Westrichtung erzwingen. Durch die Realisierung einer solchen Bebauung entfällt die abschirmende Wirkung sogar vollständig.</p> <p>b) Es kommt hinzu, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Höhenentwicklungen erlauben, bei denen die hinter dem "Absperrriegel" liegenden Gebäude höher sind als der "Absperrriegel" selbst. Diese Vorhaben sind dem Lärm uneingeschränkt ausgesetzt.</p> <p>3. Die vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen lösen diesen Konflikt nicht. Sie mögen vielleicht einen angemessenen Schutz bestimmter Innenräume ermöglichen. Sie gewährleisten aber keine angemessenen Schutz der Außenwohnbereiche, die auch hier nicht ausgeschlossen sind. Gerade dort sind die Bewohner einer Gesamtlärmbelastung ausgesetzt, die der eines Gewerbegebietes entspricht. Dies lässt sich für diese Bereiche letztlich nicht vermeiden. Daran ändert auch eine massive Verglasung von Wintergärten etc. nichts. Die Nutzung der Außenwohnbereiche ist zum einen nicht auf eine derartige Nutzung beschränkt, zum anderen lässt sie sich auch faktisch nicht in diesem Sinne einschränken.</p> <p>4. Gründe, die die Herbeiführung eines derartigen Konflikts rechtfertigen, sind nicht ersichtlich. Es ist bezeichnend, dass die übergeordnete Flächennutzungsplanung gerade den Westteil der Maininsel als gewerbliche Baufläche dar-</p>	<p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 14: Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Kopplung von Realisierungsabschnitten</p> <p>Textbaustein 18: Ausreichender passiver Schallschutz, nur Festsetzung für die nördliche Baugrenzen der Bebauung nördlich der Inselstraße</p> <p>Textbaustein 19: Außenlärmschutz gegen Gewerbelärm nach TA Lärm durch Wintergärten und Loggien</p> <p>Textbaustein 22: Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan Hierzu gelten ebenfalls die Ausführungen zum Flächennutz-</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>stellt und nicht als Misch- oder gar Wohnfläche. Warum die Stadt durch ihre Planung dennoch den auf der Ebene des Flächennutzungsplans berücksichtigten Konflikt zwischen gewerblicher und Mischnutzung verschärft, ist nicht verständlich. Die Begründung des Bebauungsplans führt keinen einzigen sachlichen Grund für dieses Konzept an. Es ist in der Abwägung nicht zu halten.</p> <p>5. Wir halten daher fest, dass die abwägungsrelevanten Belange fehlerhaft ermittelt sind. Wir halten weiter fest, dass die Planung gegen das sogenannte Trennungsgebot von gewerblicher und Wohnnutzung verstößt. Wir halten schließlich fest, dass die Planung den hervorgerufenen Konflikt nicht löst.</p> <p>III. Die Mandanten halten ausdrücklich an sämtlichen Punkten der Stellungnahme vom 04.05.07 fest. Wir haben insbesondere darauf hingewiesen, dass die beabsichtigten planerischen Festsetzungen nicht geeignet sind, die Eigenart eines Mischgebiets sicherzustellen. Wir haben auch dargelegt, dass die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 2 Satz 1 Bau GB). Auch darauf verweisen wir. Wir regen an, von der Planung in der vorgesehenen Form Abstand zu nehmen. Die Planung zeigt, dass die Maininsel - insbesondere ihr westlicher Teil - für eine Mischnutzung gänzlich ungeeignet ist. Der städtebauliche Konflikt ist noch gravierender als dies den bisher ausgelegten Unterlagen zu entnehmen war. Für unsere Mandanten ist in besonderem Maße belastend, dass gerade ihre Grundstücke erheblich zum Immissionsgeschehen in dem künftigen Baugebiet beitragen werden. Das gilt nicht nur im Zusammenhang mit der derzeitigen Nutzung eines Teils der Immobilie als Beach-Club, sondern auch für die künftige logistische Nutzung. Nochmals: Sie wird rund um die Uhr, an 7 Tagen in der Woche und 365 Tagen im Jahr stattfinden. Eine derartige Nutzungsmöglichkeit ist für ein Logistikzentrum unabdingbar, schon geringfügige Einschränkungen können den Standort in Frage stellen.</p> <p>Sollte die Stadt Offenbach den Bebauungsplan wie vorgesehen in Kraft setzen, werden wir unseren Mandanten daher empfehlen, zum einen gegen den Bebauungsplan selbst Normenkontrollantrag zu stellen, zum anderen jede Baugenehmigung im künftigen Plangebiet anzugreifen, soweit eine störungsanfällige Nutzung realisiert wird.</p>	<p>zungsplan auf Seite 78 dieser Wertung zur vorliegenden Stellungnahme. Eine Konfliktverschärfung findet gerade nicht statt, da die bei der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu berücksichtigenden Belange detailliert geprüft und in einem städtebaulichen und schalltechnischen Gesamtkonzept konfliktfrei verbunden wurden.</p> <p>Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung</p> <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
19. I. Falb-Simon, Offenbach	04.05.2007	<p>Die Ausweisung und Anlage eines Fußballplatzes und einer größeren, zusammenhängenden, begrünten Freifläche, die vielseitig genutzt werden kann, wird beantragt. Diese seien unabdingbar für das bestehende Nordend und für die neuen Bewohner im Hafen.</p> <p>Bei den bislang in der Planung ausgewiesenen Spielfeldern sei nicht ersichtlich, für welche Benutzer diese vorgesehen sind, z.B. nur für Kinder oder auch für Jugendliche und Erwachsene (Fußballplatz, Ballspielplatz, Inline-Skater-Bahn, Half-Pipe, Boule-Bahn etc.).</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplans und der weiteren konkreten Ausgestaltung der Planung erfolgt die angemessene Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Altersgruppen. Im Bebauungsplan sind Grün- und Freiflächen festgesetzt, die auch als Sportanlagen genutzt werden können. Die genaue Ausgestaltung der Nutzung erfolgt mit der Realisierung je nach Bedarf und Entwicklung des neuen Mainviertels.</p> <p>Die Äußerungen werden deshalb zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
20 RA Freshfields Bruckhaus Derringer für UPS - United Parcel Service Deutschland Inc. & Co. OHG, Frankfurt	04.05.2007	<p>UPS ist ein führendes, international tätiges Unternehmen der Speditions- und Logistikbranche. Mit einer Investitionssumme von über 80 Millionen Euro hat UPS in Fechenheim ein vollautomatisiertes Distributions- und Verteilungszentrum gebaut. Das Betriebsgrundstück hat eine Größe von 95.000 m², davon entfallen 22.000 m² auf Hallen und Büros. Täglich gehen 268 Container und 150 Zustellfahrzeuge ein. Die Anzahl der täglich sortierten Pakete beträgt ca. 200.000. Die wesentlichen lärm erzeugenden Betriebsabläufe am Standort finden im Freien statt. Dabei handelt es sich um Ladevorgänge, bei denen sog. Container-Brücken aufgeladen, rangiert und an den entsprechenden Ladeplätzen abgestellt werden. UPS beschäftigt in Fechenheim über 1.200 Mitarbeiter, die sich aus 30% Vollzeit und 70% Teilzeitmitarbeitern zusammensetzen. UPS zählt zu den führenden Unternehmen der Kurier-, Express- und Paket (KEP-) Branche in Deutschland, die seit Jahren einen anhaltenden Wachstumstrend verzeichnet. Für die kommenden Jahre wird sogar eine noch darüber liegende Wachstumsdynamik erwartet. Analog hierzu und den bisherigen innerbetrieblichen Entwicklungen wird folgend von einer kontinuierlichen Steigerung des Volumens am Standort Fechenheim ausgegangen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 563 A „Hafen Offenbach, Mainviertel“ führen zu einem planerisch unverträglichen und unzulässigen Heranrücken störungsempfindlicher Nutzungen- insbesondere Wohnbebauung- an das am nordmainischen Ufer gelegene Industrie- und Gewerbegebiet im Bereich des Frankfurter Oberhafens/ Frankfurt- Fechenheim. Die von den dort angesiedelten Industrie- und Gewerbebetrieben ausgehende Emissionen würden zu einer unzumutbaren Immissionssituation für die Nutzungen des Gebietes des Bebauungsplans führen, insbesondere hinsichtlich des darauf einwirkenden Lärms. Denn ungeachtet des Umstandes, dass seit 1996 für Neuansiedlungen für die im Bereich Frankfurt- Fechenheim bestehenden Betriebe Auflagen zum Lärmschutz im</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebstätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebstätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebstätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände der Firma UPS angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenebetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebstätigkeit der Firma UPS auf Basis eines vorliegenden Gutachtens berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Genehmigungsverfahren ergangen sind, ist davon auszugehen, dass die auf der Grundlage des Planentwurfs nach der TA-Lärm geltenden Immissionsrichtwerte im Offenbacher Hafen nicht mehr eingehalten werden könnten, insbesondere da auch planerisch vorgesehene Schallschutzkonzept ungeeignet ist, die insoweit entstehenden Konflikte zu bewältigen. Die Umsetzung der Planung würde deswegen kurz- bis spätestens mittelfristig zu Forderungen nach Reduzierung des entsprechenden Lärms- insbesondere in der Nacht- führen. Entsprechend nachträgliche Auflagen hätten Betriebseinschränkungen zur Folge und würden den aktuellen Bestand des Frankfurter Oberhafens gravierend beeinträchtigen oder diese sogar in ihrem Bestand gefährden. Mit der erforderlichen und absehbaren Fortentwicklung und Erweiterung der bestehenden Betriebe in der Zukunft wäre dies ebenfalls unvereinbar. Im einzelnen:</p> <p>1) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 563 A ließe im Bereich des Hafens Offenbach Wohnnutzungen zu, die unverträglich nah an das Industrie- und Gewerbegebiet im Frankfurter Oberhafen (u.a. Bebauungspläne NO 3b Nr. 1 und Nr. 457) heranrücke. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im nördlichen Bereich der Maininsel neben Büro- und Dienstleistungsgebäuden im östlichen Teil ausdrücklich auch Wohnnutzungen im Rahmen von Misch- bzw. Kerngebietsfestsetzungen vorgesehen. Für nahezu die gesamte nach Süden ausgerichtete Seite der Maininsel sowie für die südlichen des Offenbacher Hafens gelegenen Teile des Plangebiets gilt dies sogar in noch weit stärkerem Umfang.</p> <p>2) Das planerische Lärmschutzkonzept, mit dem die aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes- mit den dort vorgesehenen Wohnnutzungen- zu dem nord-mainischen Industrie- und Gewerbegebiet folgenden Konflikte bewältigt werden sollen, sei völlig unzureichend. Dem Planentwurf liege bereits keine sorgfältige und aktuelle Bestandsaufnahme und -analyse der Immissionssituation zugrunde. Die Planung stützt sich auf das Fachgutachten Immissionsschutz des Ingenieurbüros Kohlen (IBK) vom 09.06.2006 (IBK- Bericht Nr. 05-047-01), sowie auf die ergänzende Stellungnahme des Ingenieurbüros Kohlen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 26.02.2007 (Anlage zur Begründung des Bebauungsplans). Diese seien jedoch ebenfalls unzureichend und fehlerhaft.</p> <p>a) So wurden die Geräuscheinwirkungen des nord-mainischen Industrie- und Gewerbegebietes auf das Plangebiet im Hinblick auf Dauerschall- und Mittelungsspiegel in den Jahren 2002 und 2003 durch jeweils einwöchige Dauermessungen in den Sommermonaten ermittelt. Diese Messwerte wurden im Hinblick auf eine zukünftige Intensivierung der Betriebstätigkeit mit einem Zuschlag</p>	<p>nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <p>Textbaustein 1: Berücksichtigung des Schallschutzes bei künftigen Genehmigungen</p> <p>Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen</p> <p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 4: Bestandsaufnahme und –analyse zur Geräuschsituation</p> <p>Textbaustein 5: Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 und Stellungnahme IBK 2007</p> <p>Textbaustein 6: Vorgehensweise bei der Konfliktbewältigung des Schallschutzes im Bebauungsplan</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>von 3 dB (A) versehen und die so gegriffenen Lärmwerte als maßgeblicher Geräuscheintrag der Planung zugrunde gelegt. Eine Betrachtung der Häufigkeit und Intensität von bestehenden bzw. zukünftig zu erwartenden Maximalpegeln sei insoweit gar nicht erfolgt, weder für die Immissionen tagsüber noch für die für die heranrückende Wohnnutzung besonders relevanten- nächtlichen Schallereignisse. Im Hinblick auf das im südlichen Teil des Plangebiets befindliche Kohlelager des Kraftwerkes der EVO wurden ausweislich der Begründung des Bebauungsplans Erfahrungswerte der Schallabstrahlung zugrunde gelegt, aber keine Messungen. Unzureichend sei auch die Berücksichtigung der verkehrsbedingt zu erwartenden Lärmimmissionen, denn die insoweit herangezogene Verkehrsprognose sei mangelhaft; hier bestünden nicht begründbare Abweichungen zu vergleichbaren, bereits existierenden Prognosen, insbesondere zum geplanten Riederwald-Tunnel in Frankfurt. Schließlich sei weder eine angemessene Schutzzielvorgabe für die Wohn- und Lebensqualität prägende Gesamtlärmbelastung verwirklicht, noch überhaupt eine ausreichende Berücksichtigung der Summation verschiedener Lärmquellen und -arten erfolgt. Bezüglich der Untersuchung der Immissionssituation des Plangebietes habe die Stadt Offenbach schließlich auch die Einwirkung des Fluglärms außer Acht gelassen. Der Plan stelle auf den bestehenden Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens ab. Die Planung ließe damit die zukünftige Entwicklung durch die beantragte Erweiterung des Frankfurter Flughafens außer Acht. Auch die aufgrund dieses Vorhabens zu erwartenden Lärmbelastungen hätten jedoch ermittelt, bewertet und berücksichtigt werden müssen, da die Offenlage der Planfeststellungsunterlagen bereits im Jahr 2005 und somit zeitlich prioritär erfolgte. Ob das Plangebiet schon allein aufgrund seiner früheren Nutzung „als Umstrukturierungsgebiet im Siedlungsbestand“ zu qualifizieren sei und deshalb von zukünftigen Neufestlegungen des Siedlungsbeschränkungsbereiches im Zuge einer Erweiterung des Flughafens gänzlich unberührt bleibe, wie die Stadt Offenbach meint, ist zumindest nicht unzweifelhaft. Wäre dies der Fall, könnten jederzeit großflächige Gewerbeflächen für Wohnnutzungen überplant werden. Damit würden aber –ggf. selbst in unmittelbarer Nähe des Flughafens gerade entgegen dem Zweck des Siedlungsbeschränkungsbereichs neue Nutzungskonflikte und Lärmprobleme geschaffen. Die aufgezeigten Mängel des der Planung zugrunde liegenden Lärmgutachtens führten zu einer fehlerhaften und unzureichenden Sachverhaltsermittlung, die in der Folge auch dem darauf gestützten Schallschutzkonzept die Grundlage entziehe, da die Mängel bei der Datengrundlage zwangsläufig Folgefehler bei</p>	<p>Textbaustein 7: Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 8: Kohlekraftwerk</p> <p>Textbaustein 24: Verkehrsprognose</p> <p>Textbaustein 23: Fluglärm/Gesamtlärm</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>der Prognose der künftigen Lärmentwicklung und vor allem bei der Planung der insoweit erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nach sich zögen. Das Schallschutzkonzept stütze sich neben Fehlern bei der Ermittlung der tatsächlichen Situation auch auf falsche rechtliche Bewertungen der Immissionsituation des Plangebietes. Dies werde schon daran deutlich, dass auf den – im Rahmen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange seitens der Stadt Frankfurt am Main erfolgten - Vorhalt der Nicht-Berücksichtigung der im Bereich des Frankfurter Oberhafens gestatteten Lärmpegel für Industriegebiete von bis zu 70 dB (A) von der Stadt Offenbach im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt wird, diese Pegel ließen sich „nicht auf eine maximal zulässige flächenbezogene Schallabstrahlung eines Industriegebiets übertragen“, sondern seien nur für die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb von Industriegebieten maßgeblich (ergänzende Stellungnahme IBK vom 26.02.2007, Anlage A zur Begründung des Bebauungsplans). Dies sei falsch. Zwar gelten die entsprechenden Pegel in der Tat nicht am Immissionsort, wenn Lärm von weit entfernten Industriegebieten ausgeht. Bei der Planung heranrückender störungsempfindlicher Nutzungen müsse jedoch berücksichtigt werden, welche Immissionen auf der Basis entsprechender Lärmpegel im Bereich des Industriegebietes in dem vorgesehenen Plangebiet zu erwarten sind. Die Stadt Offenbach hätte also nicht allein auf – selektive und fehlerhafte- Lärmmessungen abstellen dürfen, sondern ihr Gutachten maßgeblich auf die nach den rechtsgültigen Bebauungsplänen zulässige Schallabstrahlung der nordmainischen Industrie- und Gewerbegebiete von bis zu 70 dB (A) stützen müssen. Die zu erwartenden Immissionspegel im Plangebiet hätten auf der Basis dieser Emissionen ermittelt werden müssen. Dies sei nicht erfolgt. Wäre die Lärmbegutachtung ordnungsgemäß erfolgt, hätte die Stadt Offenbach festgestellt, dass die im Plangebiet zu erwartenden Immissionen über den zulässigen Werten für die in Betracht gezogenen Misch-Nutzungen liegen und dass diese Lärmwerte auch durch Schallschutzfestsetzungen nicht eingehalten werden können. Vor allem die gar nicht untersuchten Maximalpegel wären für Wohnnutzungen unzumutbar und Quelle ständiger Konflikte. Deshalb liegt eine Unverträglichkeit der Planung mit dem benachbarten Gebietsbestand vor, welche die Planung unzulässig mache. Die Stadt Offenbach stellt auch ausdrücklich fest, dass Schallabstrahlungen aus dem Frankfurter Oberhafen von 70 dB (A) schon „an der vorhandenen Bebauung entlang des Nordrings den zur Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwert von 45 dB (A) in der Nacht deutlich überschritten“ würde (ergänzende Stel-</p>	<p>Textbaustein 11: Berücksichtigung des Immissionsrichtwerts für Industriegebiete von 70 dB(A)</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>lungnahme IBK vom 26.02.2007, Anlage A zur Begründung des Bebauungsplans). Wenn dies der Fall ist, kann für eine noch weiter heranrückende Wohnbebauung - insbesondere im Bereich der Maininsel- keinesfalls der insoweit maßgebliche Schallschutz gewährleistet werden. Diese sei dann auch ungeachtet des planerischen Schallschutzkonzepts und der geplanten schallabweisenden Riegelbebauung im nördlichen Bereich der Maininsel unzulässig.</p> <p>b) Der Bebauungsplan sieht für den nordöstlichen der vorgesehenen Maininselstraße gelegene Teil der Hafensinsel Offenbach ein Misch- bzw. Kerngebiet mit Wohnnutzungen vor. Eine entsprechende Bebauung läge direkt am Mainufer und wäre damit unmittelbar den Einwirkungen des Industrie- und Gewerbegebietes ausgesetzt; eine lärmabschirmende Bebauung zwischen den Wohnungen und den Emissionsquellen fehle hier gänzlich. Ein bezüglich Lärmschutzeffekten nicht ausreichender Bebauungsriegel bestehe nur in der westlichen Hälfte der Hafensinsel, wo nördlich der Maininselstraße Gewerbenutzungen festgesetzt sind. Die Stadt Offenbach gehe sogar selbst davon aus, dass die entsprechenden Lärmwirkungen auf der Hafensinsel die nächtlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch-, Kern-, und Gewerbegebiete überschreiten (Begründung S.32f.), bzw. dass im Bereich der nördlich ausgerichteten Mainuferseite der Maininsel auch der Wert für Gewerbegebiete überschritten wird (Begründung S.63), wobei diese Bewertung auf den dargestellten Mängeln des Lärmgutachtens beruhe. Aber auch ungeachtet dieser Mängel des Lärmgutachtens vermöge die geplante Riegelbebauung selbst auf der Basis der Lärmbetrachtung der Stadt Offenbach nur einen unzureichenden Lärmschutz zu vermitteln. Der Bebauungsplan sieht zwar für die zum Main ausgerichteten Bereiche der Hafensinsel mit den Plangebietsteilen 16 und 17 (Gewerbegebiet) sowie 1 und 2 (Mischgebiet) eine Mindestbauhöhe von 20 m vor. Diese sei jedoch für einen effektiven Lärmschutz zu niedrig, soweit in den südlicheren Bereichen des Plangebiets eine höhere Bebauung erfolgen darf, z.B. im Plangebietsteil 7 obwohl hier Wohnungen ausgeschlossen seien. Zudem fehle für die ebenfalls am Main gelegenen Plangebiete 12 und 13 die Festsetzungen eines entsprechenden Mindestbauhöhe ganz bzw. gelte sie nur reduziert. Vor allem aber fehle es für den gesamten nördlichen Teil der Hafensinsel an einer verbindlichen Vorgabe zur Schaffung eines durchgängigen Bauzusammenhangs, der für eine effektive Abschirmung der südlichen Teilbereiche des Plangebietes gegen vom nördlichen Mainufer einwirkende Immissionen erforderlich wäre. So sieht der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen vor, welche die Hafensinsel an</p>	<p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 13: Fehlende Festsetzung einer Mindesthöhe in den Plangebieten 12 und 13</p> <p>Textbaustein 14: Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Kopplung von Realisierungsabschnitten</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>zwei Stellen auf voller Breite in Nord-Süd-Richtung durchschneiden. Beide Grünflächen trennen und durchschneiden somit die Bebauung des nördlichen Teils der Maininsel vollständig bis zur Maininselstraße; südlich davon sind jeweils weitere Grünflächen geplant, welche sich im Ergebnis als Grünachse bis zum Hafenbacken verlängern. Diese offene Sicht- und Schallachsen öffnen auch die südlich gelegenen Teile des Plangebietes für vom nördlichen Mainufer – d.h. vom Industrie- und Gewerbegebiet Frankfurt- Frechenheim- ausgehende Immissionswirkungen. Entgegen der Begründung zum Bebauungsplan sei damit keine ausreichende Bewältigung der Lärmkonflikte gegeben. Und selbst in der Begründung werde eingeräumt, dass die Vorgaben zur geschlossenen Bauweise nur dazu führen, dass in den Mischgebieten südlich der Maininselstraße die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „weitgehend eingehalten“ werden (Begründung, S. 27), bzw. dass im Bereich der durch die Grünflächen-Festsetzung bedingten Öffnung des Plangebiets „der nächtliche Immissionswert der TA Lärm überschritten“ wird (a.a.O.). Tatsächlich seien die zu erwartenden Immissionsauswirkungen auf das Plangebiet höher, insbesondere für Maximalpegel und Einzelschallereignisse. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan aber auch für die einzelnen Plangebietsteile nicht zwingend eine vollständig geschlossene Bebauung vor. Gebäudeabstände bis zu 12 m seien zulässig. Auch aus Baulinien- Festsetzungen ergäbe sich nichts anderes. Es stehe dem Eigentümer also frei, die Flächen im nördlichen Teil der Maininsel auch durch einzelne schmale Gebäudesolitäre „auf Lücke“ zu bebauen und so eine Vielzahl in ihrer Wirkung den vorgesehenen Grünflächen entsprechende Sicht- und Schallachsen bis zu einer Breite von 12 m zu schaffen. Dies ginge notwendig mit gesteigerten Immissionen für das südliche Plangebiet einher, denn die Wirksamkeit der Gebäudeabstandsbeschränkungen von 12 m sei erst dann gegeben, wenn diese für den Schall prinzipiell voll durchlässigen Bebauungslücken nicht zu häufig auftreten. Berechnungen hätten gezeigt, dass eine Mindestgebäudelänge von 24 m erforderlich sei, um einen Mittelungspegel zur Nachtzeit von 45 dB (A) als Summe des Schalldurchtritts in den südlich angrenzenden Plangebietsteilen zu vermeiden. Eine solche Festsetzung sei im Bebauungsplan aber nicht erfolgt. Weiterhin gelte, dass die lärmabschirmende Wirkung der Mainufer- Bebauung - selbst bei einer effektiven Schallschutzplanung - allenfalls im Hinblick auf zeitlich gemittelte Geräuschimmissionen einigermaßen wirksam erreicht werden könnte. Für die ebenfalls zu beachtenden Geräuschspitzen und Maximalpegel, die die Stadt Offenbach bei ihrer Planung ignoriere, sei dieses</p>				

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Schallschutzkonzept hingegen nicht geeignet. Entsprechende Impulsgeräusche könnten vielmehr in Abhängigkeit vom jeweiligen, konkreten Emissionsort direkt und ungehindert - bzw. bei Reflexionen an den Fassaden zwischen den Gebäudekörpern sogar verstärkt - durch die Lücken in die dahinterliegenden Wohnbereiche eindringen. Eine entsprechende Prognoserechnung zeige für auf der Betriebsfläche der UPS emittierte Impulsschalleistungen in Bodennähe mit einem Spitzenschalleistungspegel von 130 dB (A) -wie er z. B. beim Absetzen von Wechselbrücken bei Speditionsbetrieben regelmäßig vorkommt-, dass hierdurch an der Baulinie des Plangebietsteils 5b ein Spitzenschallpegel von rund 69dB (A) verursacht wird, wo dieser eine auf 12m beschränkte Bebauungslücke im eigentlich vorgelagerten Plangebietsteil 16 durchlaufen kann. Da im ungünstigen Fall auch höhere Impulsschalleistungen emittiert werden können, sind in den nach dem planerischen Konzept „geschützten“ südlichen Plangebietsteilen sogar seltene Geräuschspitzen von 70 dB (A) und darüber möglich. Der Immissionsrichtwert für seltene Geräuschspitzen („Maximalpegel“) der TA Lärm für Mischgebiete zur Nachtzeit würde somit um rund 5 dB (A) und im ungünstigen Fall auch um einen noch größeren Wert überschritten. Darüber hinaus können diese Spitzengeräuscheinwirkungen dann wiederum durch erneute Reflexion auch an den rückwärtigen Fassaden der dem Main zugewandten Gebäude noch deutliche Richtwertüberschreitungen hervorrufen. Dies werde von der Planung vollständig außer Acht gelassen. Selbst wenn jedoch durch den Bebauungsriegel eine (bzgl. des Mittelungspegels) gerade ausreichende Minderungswirkung der Gewerbe Geräuschimmissionen ausgehend von Frankfurter Seite zur Einhaltung der TA Lärm-Richtwerte erzielt werden könnte, wäre dies nicht ausreichend. Die TA Lärm Richtwerte beziehen sich nämlich auf die Summe der Geräuschimmissionen aller gewerblichen Anlagen. Der Gewebelärm des Plangebiets selbst sei dabei noch nicht berücksichtigt. Dieses Zusammenwirken der verschiedenen Gewerbe Geräuschimmissionen und die sich hieraus ergebenden Einschränkungen sowohl für bestehende Betriebe als auch geplante gewerbliche Nutzungen seien nicht angemessen betrachtet worden und eine planerische Konfliktlösung sei auch an dieser Stelle nicht erkennbar.</p> <p>c) Unabhängig von Höhe, Zuschnitt und Flächenumgriff der Bebauung der nördlichen Teilbereiche der Maininsel sei auch unzureichend sichergestellt, dass diese Bebauung zeitlich vor der Bebauung der südlichen Plangebietsteile erfolgt, bzw. dass eine solche Bebauung auch dauerhaft im gleichen Umfang fortbestehe. Der Bebauungsplan-Entwurf sei entsprechend der generellen Natur von Be-</p>	<p>Textbaustein 7: Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 15: Summationswirkung der Geräuscheinwirkungen der vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen</p> <p>Textbaustein 16: Dauerhafte Sicherstellung der abschirmenden Bebauung</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>bauungsplänen eine reine Angebotsplanung. In dem Entwurf soll dies dadurch aufgefangen werden, dass gemäß Ziffer 11 der Textfestsetzungen eine Bebauung der südlichen Plangebietsteile 3,4, 5a und b sowie 6 (Mischgebiet) mit Wohnnutzungen „erst zulässig“ ist, nachdem zuvor in den nördlichen Plangebietsteilen 1 und 2 (Mischgebiet) sowie 16 und 17a- c (Gewerbegebiet) bauliche Anlagen in einer Weise errichtet wurden, „dass sichergestellt ist dass an den Fassaden mit Fenstern von außen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 die Beurteilungspegel die Werte von 60 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht nicht überschreiten. Der bebauungsplankonforme Bestand der Gebäude“ in den Plangebietsbestandteilen 1, 2, 16 und 17 a-c ist zudem „zusätzlich dauerhaft öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich zu sichern“. Diese Vorgaben des Bebauungsplans seien zur Sicherung eines effektiven und hinreichenden Immissionsschutz für Wohnnutzung im Plangebiet nicht geeignet. Zunächst gilt, dass nach Ziffer 11 eine Bebauung nicht Voraussetzung für Wohnnutzung in den Planungsteilen 7, 8a und b, 9a und b, 10a und b sowie 11a und b (Mischgebiet) ist, obgleich auch hier entsprechende Einwirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Vor allem stellt Ziffer 11 bezüglich der südlichen Teile der Maininsel -und damit für die am intensivsten von Immissionen betroffenen Plangebietsteile- nur darauf ab, dass „Gebäude oder bauliche Anlagen gemäß den hierfür maßgeblichen Festsetzungen errichtet sind“. Die planerischen Festsetzungen verlangen aber wie gezeigt gerade keine vollständige geschlossene Blockbebauung i.S. eines einzigen durchgehenden Gebäuderiegels, sondern lässt bei Beachtung des Abstandes von 12 m auch mehrere Solitärbauten zu, denen dann nur eine entsprechend eingeschränkte Immissionsschutzfunktion zukäme. Ohne eine strikt verbindliche Vorgabe zum Bau geschlossener Gebäuderiegel auf den nördlichen Plangebietsteilen sei die mit der Bebauung offensichtlich beabsichtigte Immissionsschutzwirkung aber nicht hinreichend gewährleistet. Die Konflikte zwischen einer Wohnnutzung im Plangebiet und den vom nord-mainschen Industrie- und Gewerbegebiet Frankfurt-Fechenheim ausgehenden Emissionen sind folglich nicht bewältigt. Dass im übrigen auch durch die planerische festgesetzten Grünachsen in Nord- Süd- Richtung Sicht- und Schallachsen entstehen, die den Immissionsschutz der südlichen Plangebietsteile beeinträchtigen, wurde schon ausgeführt. Auf diesen Flächen sei eine schallmindernde Bebauung der Mainseite also sogar planerisch unzulässig. Schließlich sei -auch in Ansehung der Vorgabe von Ziffer 11 der Textfestsetzungen- nicht mit der erforderlichen Sicherheit gewährleistet, dass eine entsprechende Bebauung vollumfänglich dauerhaft fortbe-</p>				
			<p>Textbaustein 17: Keine zeitliche Sicherung eines abschirmenden Schallschutzes für die Plangebiete zwischen Hafenbecken und Nordumfahrung</p> <p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 14: Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Kopplung von Realisierungsabschnitten</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>stehe. Die von der Stadt Offenbach in Bezug genommene Regelung des §9 Abs.2 Bau GB stelle gerade nicht auf Bedingungen ab, vor deren Eintritt bestimmte Nutzungen unzulässig sind, sondern begrenzt vielmehr die Zulässigkeit der Nutzungen zeitlich (sog. „Baurecht auf Zeit“) und greift insoweit eine andere Fallgestaltung auf. Die in Ziffer 11 des Bebauungsplans getroffene Regelung könne daher schon nicht auf §9 Abs.2 Bau GB gestützt werden. Die der Regelung zugrunde liegende Idee einer nicht näher spezifizierten öffentlich- rechtlichen oder privatrechtlichen Sicherung -ggf. als Baulast bzw. Grunddienstbarkeit- sei rechtlich nicht umsetzbar, da dies der Zielrichtung nach auf ein aktives Tun in Form einer Bauerhaltung oder ggf. sogar auf die Pflicht zu einer Ersatzbebauung hinausliefe. Als zivilrechtliche Grunddienstbarkeit oder beschränkte persönliche Dienstbarkeit könne eine solche Pflicht nicht begründet werden. Aber auch öffentlich- rechtlich sei die Möglichkeit zur effektiven Begründung einer solchen Verpflichtung mehr als zweifelhaft. Insoweit sei schon unklar, ob eine so weitreichende Bau-, Erhaltungs- bzw. Wiederbebauungspflicht überhaupt mit den Voraussetzungen des §75 HBO vereinbar ist. Selbst im Falle der Eintragung einer solchen -inhaltlich völlig unüblichen- Baulast wäre dies nicht effektiv durchsetzbar. Käme es etwa infolge bauordnungsrechtlicher Gefahren bei der Standsicherheit der Gebäude zu einer Abrissverfügung, würde die Baulast eine Pflicht zur sofortigen Wiederbebauung des Geländes in entsprechender Kubatur begründen. Ist ein Eigentümer dann nicht bauwillig oder nicht in der Lage zu bauen, ist es geradezu abwegig, dass die Behörde eine Bebauung in Ersatzvornahme selbst vornimmt. Der dauerhafte Fortbestand des unter Lärmaspekten erforderlichen Gebäuderiegels auf den nördlichen Plangebietsteilen ist also auch ungeachtet von Ziffer 11 des Bebauungsplans nicht gewährleistet. Auch insoweit ist daher die Konfliktbewältigung unzureichend.</p> <p>d) Für Wohnungen innerhalb der Plangebietsteile 1 und 2 (jeweils Mischgebiet), und 13a (Kerngebiet) bzw. 16, 17a,b und c (Gewerbegebiet) soll jeweils für alle Geschosse gelten, dass eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen ist, dass sich an allen Fassaden in Richtung der Karte S 1 zum Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sog. „Baugrenzen/ Baulinien“ -die sich allerdings ausweislich der maßgeblichen Planfestsetzung nicht mit dort vorgesehenen und maßgeblichen Baugrenzen und Baulinien i. S. d. Bebauungsplansrechts decken- keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“) vom November 1989 befinden. Eine Ausnahme von dieser Vorgabe soll nach §31 Abs.1 Bau GB ausnahmsweise zu-</p>	<p>Die hier benannte Regelung des § 9 Abs. 2 BauGB ist nur unvollständig wiedergegeben und besagt gemäß ihrer Nr. 2, dass im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, "dass bestimmte Anlagen der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände (...) unzulässig [sind]". Auf diesen Teil der maßgeblichen Regelung wird Bezug genommen. Die bestimmten Umstände, die eine Zulässigkeit auch aus schalltechnischer Sicht hier gewährleisten sind hinreichend beschrieben und vollziehbar. Im Übrigen wird in der einschlägigen Kommentarliteratur zu dieser Regelung des BauGB explizit auf schalltechnische Fallgestaltungen verwiesen.</p> <p>Textbaustein 16: Dauerhafte Sicherstellung der abschirmenden Bebauung</p> <p>Textbaustein 18: Ausreichender passiver Schallschutz, nur Festsetzung für die nördliche Baugrenzen der Bebauung nördlich der Inselstraße</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>lässig sein, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen ist, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass Beurteilungspegel von 60dB (A) am tag und 45 dB (A) in der Nacht eingehalten werden. Gleiches soll gelten, wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass diese Aufenthaltsräume durch Fenster an Fassaden in Richtung der in Karte S 1 nicht gekennzeichneten „Baugrenzen/ Baulinien“ her belüftet werden können und die Fenster in Richtung der in der Inselkarte gekennzeichneten „Baugrenzen/ Baulinien“ nicht zu öffnen sind. Auch insoweit bliebe zu berücksichtigen, dass die lärmspezifischen Festsetzungen des Bebauungsplans davon ausgehen, dass eine Bebauung der nördlichen Maininsel entsprechend den sog. „Baugrenzen/ Baulinien“ in der sog. Inselkarte S 1 geschlossen erfolgt, was aber – wie ausgeführt – ausweislich der insofern maßgeblichen Planfestsetzungen gerade nicht zwingend der Fall sei. Die planerischen Vorgaben zum Lärmschutz liefern daher in Anbetracht der nur bedingt verbindlichen Festsetzungen bei Art und Maß der Nutzung zum Teil ins Leere, da sie weitgehend auf die unmittelbare Mainufer-Bebauung - quasi die „erste Reihe“- begrenzt seien. Für Baulücken innerhalb der Plangebietsteile fehlte es folglich für die jeweiligen, in Nord- Süd- Richtung verlaufenden Außenwände an der Anwendbarkeit der genannten Lärmschutzvorgaben. Gleiches gelte für nach Norden ausgerichtete Wohnnutzungen südlich der Maininselstraße im Bereich der Bebauungslücken und der Grünflächen. Das Lärmschutzkonzept sei auch insoweit nicht geeignet, die sich aus der Nachbarschaft zu den Gewerbebetrieben in Frankfurt-Fechenheim ergebenden Konflikte zu bewältigen.</p> <p>e) Gemäß Ziffer 1.3 der Textfestsetzungen zum Bebauungsplanentwurf ist für die Gewerbegebiets-Festsetzungen der Plangebietsteile 16 bis 19 vorgesehen, dass diese vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Weitere Vorgaben für die verschiedenen Plangebietsteile sind nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen differenziert, wobei insbesondere auf die dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen abgestellt wird. Es werden Emissionskontingente vorgesehen. Konkret gelten dabei Emissionskontingente für das Plangebietsteil 16 von tagsüber 65 und nachts 45 dB (A)/qm, für das Plangebiet 17a von tags 65 und nachts 37 dB (A)/qm, für das Plangebiet 17b von tags 65 und nachts 44 dB (A)/qm, sowie für das Plangebiet 17c von tags 65 und nachts 37 dB (A)/qm. Betriebe und Anlagen sollen auch dann zulässig sein, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche das dem Betriebsgrundstück zugeordnete</p>				

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Immissionskontingent an dem jeweiligen Immissionsort nicht überschreitet. Der Bebauungsplan sieht weiter vor, dass nach §31 Bau GB eine Verschiebung der Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Grundstücksteils zulässig sein kann. Die insoweit festgesetzten Lärmkontingente für Schallabstrahlungen von gewerblichen Nutzungen im Plangebiet seien aber -auch in Ansehung der beabsichtigten „relativ geschlossenen Bebauungszeile“ im nördlichen Bereich der Maininsel (Begründung, S. 89) – nicht geeignet, für die in den angrenzenden Misch- und Kerngebieten allgemein zulässige Wohnnutzung den erforderlichen Lärmschutz zu gewährleisten. Die Ost- und Westfassaden des Plangebietsteils 6 müssten in voller Tiefe mit den Einschränkungen der textlichen Festsetzung 8.1 versehen und auch in der Karte S 1 entsprechend gekennzeichnet werden. Dies ist aber nicht der Fall. Bezüglich der nach Ziffer 8.1 zulässigen Abweichung von den getroffenen Einschränkungen bei der Grundrissgestaltung von Wohnungen bestünden ebenfalls Mängel. Wintergärten und Loggien seien als Aufenthaltsräume anzusehen und müssten auch Möglichkeiten zur Belüftung aufweisen. Der Außenlärmschutz nach TA Lärm sei hier also vor der Wintergarten- bzw. Loggienverglasung sicherzustellen, so dass diese und vergleichbare bauliche Vorkehrungen nicht als Schallschutzmaßnahme für gewerbliche Geräuschemissionen in Frage kämen. Zweifelhaft sei darüber hinaus, ob der Anbringung hinterlüfteter Glasfassaden nicht ggf. andere wichtige Belange – etwa Sicherheit z. B. mit Bezug zum Brandschutz – entgegenstehen, so dass auch diese Ausnahme letztlich die Lärmproblematik nicht ausreichend bewältige.</p> <p>f) Generell berücksichtige die Bebauungsplanung nicht ausreichend, dass es zu einer Summation von Lärm kommt. Die gewerblichen Geräuschemissionen aus Frankfurt, Offenbach und dem Plangebiet selbst und der Schiffsverkehr auf dem Main, der Fluglärm und die Verkehrsgeräusche von bestehenden, geplanten bzw. umgeplanten Straßen sowie der bestehenden Schienenwege mit besonders hoher Abstrahlung im Bereich der Mainüberbrückung führten in der Summe zu unzumutbaren Wohnbedingungen. Eine sachgerechte Konfliktbewältigung sei nicht gegeben. Der berechtigten Erwartungshaltung künftiger Anwohner im Plangebiet auf ein angemessenes Maß an Umweltqualität und insbesondere auch wirksamer Schutz vor unzumutbaren Lärmbelastungen könne eine singuläre Betrachtung einzelner Geräuschquellen und –arten in dieser extrem konfliktreichen Gesamtsituation keinesfalls gerecht werden. Insofern sei das geplante Schallschutzkonzept nicht nur hinsichtlich der Bewältigung singulärer durch die Planung aufgeworfener Lärmproble-</p>	<p>Textbaustein 19: Außenlärmschutz gegen Gewerbelärm nach TA Lärm durch Wintergärten und Loggien</p> <p>Textbaustein 23: Fluglärm/Gesamtlärm</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>me unzureichend, vielmehr mangle es bereits an einer angemessenen Schutzzielvorgabe für die die Wohn- und Lebensqualitäten prägende Gesamtlärmbelastung.</p> <p>g) Selbst wenn das planerische Schallschutzkonzept gerade noch ausreichend wäre, um die vielfältigen Nutzungskonflikte zu bewältigen, die aus der Nachbarschaft des Plangebietes zu den nord-mainischen Industrie- und Gewerbebetrieben resultieren, so bestehen erhebliche Zweifel, dass die Vielzahl der entsprechenden komplexen Vorgaben auch vollständig im Rahmen der Vorhabenszulassung umgesetzt werden. Schon die Fülle und der Detaillierungsgrad der entsprechenden Festsetzungen machen den grundsätzlichen Mangel der unzulänglichen Nutzungskonzeption der Planung offensichtlich erkennbar. Würde die entsprechenden Vorgaben im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auch nur in geringem Umfang nicht oder unvollständig umgesetzt, würde dies kaum lösbare Konflikte mit den Industrie- und Gewerbebetrieben in Frankfurt Oberhafen nach sich ziehen. Rechtswidrige Baugenehmigungen könnten auf dieser Grundlage dennoch bestandkräftig werden. Die dadurch entstandenen Risiken hätten die Unternehmen in Frankfurt zu tragen.</p> <p>3) Über die fehlerhafte und unzureichende Bewältigung der Lärmproblematik verstoße der Bebauungsplan Nr. 563 A auch gegen eine Reihe weiterer Vorschriften des zwingenden Rechts.</p> <p>So gegen das Entwicklungsgebot des §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, indem 3 Plangebietsteile im westlichen Bereich der Hafensinsel als Mischgebiet ausgewiesen werden, die in dem zugrunde liegenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen sind (ca. 3 ha), zumal diese Flächen gerade unter Immissionschutzaspekten für Wohnnutzungen besonders problematisch sind. Insgesamt würde mit dieser Veränderung die ausgewiesene Mischbaufläche nahezu verdoppelt. Die Stadt Offenbach überschreite damit die Grenze des ihr nach §8 Abs.2 Satz 1 BauGB zustehenden Entwicklungsspielraums. Die Planung weiche nämlich nicht nur im Rahmen der zulässigen Konkretisierung von den Festsetzungen des Flächennutzungsplans ab, sondern verschiebe mit der dargestellten Veränderung im Ergebnis die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes von einer überwiegende gewerblich-industriellen Nutzung der Maininsel zu einer mindestens gleichrangigen Wohnnutzung. Gerade im Hinblick auf die auch damit einhergehende unzureichende Bewältigung der Immissionsbelastungen der Maininsel von Seiten der nord-mainischen Industrie- und Gewerbebetriebe führe die Abweichung von den Flächennutzungsplan-Vorgaben zu einer Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung insgesamt. Die -insbesondere lärmbedingt- drohenden Be-</p>	<p>Textbaustein 21: Konkrete Umsetzung des Schallschutzkonzepts auf Ebene der Baugenehmigung</p> <p>Textbaustein 1: Berücksichtigung des Schallschutzes bei künftigen Genehmigungen</p> <p>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der zuständige Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main hat sich zuletzt am 30.10.2007 im Beteiligungsverfahren zu diesem Sachverhalt wie folgt geäußert: <i>"Gegen den Entwurf des Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Er entspricht der 7. Änderung des Flächennutzungsplans des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt für den Bereich der Stadt Offenbach am Main, Gebiet >Mainhafen Offenbach<. Die Abweichungen vom wirksamen FNP - Festsetzung von Mischgebieten auf Teilflächen der Hafensinsel, die im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind - liegen im Entwicklungsspielraum nach § 8 (2) BauGB und sind mit den städtebaulichen Zielen der 7. Änderung des FNP vereinbar."</i></p> <p>Durch die erarbeitete umfängliche Schallschutzkonzeption und die Berücksichtigung aller weiterer Immissions- und Nachbarschutzbelange in der Planung erfolgt gegenüber einer Ausweisung für gewerbliche Nutzungen keine Schlechterstellung der umliegenden Nutzungen.</p> <p>Textbaustein 22:</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>schränkungen für die nord-mainischen Industrie- und Gewerbenutzungen gefährden den Bestand und die zukünftige Entwicklungsfähigkeit des Frankfurter Oberhafens insgesamt. Insbesondere mittel- und langfristig drohen hier erhebliche Einschränkungen der Nutzbarkeit der Flächen und eine Beeinträchtigung der Funktion des Oberhafens für die Stadt Frankfurt am Main, wie auch für die ganze Rhein-Main-Region. Eine zeitlich und funktional uneingeschränkte Nutzung der Hafenumfläche für Industrie- und Gewerbe sei für die weitere Entwicklung Frankfurts und der Region unerlässlich. Die durch die heranrückende Wohnbebauung ausgelösten Konflikte verstießen daher gegen das Abstimmungsgebot des § 2 Abs.2 BauGB sowie ganz generell gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Planung.</p> <p>Die Festsetzung des Plangebiets greift im östlichen Bereich in unmittelbarer Nähe der Carl-Ulrich-Brücke in das bestehende Überschwemmungsgebiet ein und nimmt dies in erheblichem Umfang für die Planungsgebietsteile 12 und 13 in Anspruch. Nach der Begründung zum Bebauungsplan geht die Stadt Offenbach davon aus, dass die Voraussetzungen des §31b Abs.4 WHG für eine solche- nur ausnahmsweise zulässige – Ausweisung von Bauland in Überschwemmungsgebieten erfüllt sind. Dies sei aber jedenfalls zweifelhaft und mangels näherer Prüfung und Begutachtung nicht nachvollziehbar. Insbesondere die Voraussetzungen des §31b Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 WHG, dass für eine entsprechende Überplanung „keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können“, sei nicht belegt. Die Stadt Offenbach verweist hierzu generell und im Hinblick auf das gesamte Plangebiet darauf, dass kein weiteres innerstädtisches Gebiet dieser Größenordnung für die geplante Mischnutzung existiere, weshalb die Nähe zur Innenstadt und zu leistungskräftigen Erschließungsanlagen die Überplanung rechtfertige (Begründung, S. 57). Mag dies für das Gesamtgebiet ggf. noch zutreffen, so bleibe doch unklar, warum dafür das im Vergleich zum Plangebiet relativ kleine, im Randbereich gelegene Überschwemmungsgebiet ebenso zwingend benötigt wird. Die insoweit geltend gemachte Abschirmungswirkung der Mainufer-Bebauung sowie die verkehrliche Erschließung über die geplante Inselstraße (Begründung, S.57) wären jedenfalls wohl auch durch eine leichte Modifikation der Planung unter Verschonung des Überschwemmungsgebietes -ggf. bei Verkleinerung des vorgesehenen Stadtplatzes- möglich. Insgesamt sei deshalb davon auszugehen, dass die Begründung und die zugrunde liegende Sachverhaltsaufklärung den Anforderungen an eine Ausnahme nach §31b Abs.4 WHG unter Berücksichtigung der hohen Wertigkeit des Hochwasserschutzes nicht gerechnet werde. Der Nachweis einer die Ausnahme begründenden Alternativlosigkeit der Planung sei in der Begründung zum Bebauungsplan jedenfalls nur unzurei-</p>	<p>Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan</p> <p>Die begleitend zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren erarbeitete fachliche Ausarbeitung des Gutachters CDM bezieht sich auf die Vereinbarkeit der Planung mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes und auf Maßnahmen zum Ausgleich von in Anspruch zu nehmendem Retentionsvolumen wurde mit der zuständigen Behörde beim RP Darmstadt abgestimmt. Das RP äußert sich hierzu am 26.06.2007 im wie folgt:</p> <p><i>"Nachdem alle notwendigen Informationen zur Prüfung der wasserrechtlichen Rahmenbedingungen vorgelegt wurden, kommt die Abteilung Umwelt des RP zu dem Schluss, dass alle 9 Ziffern des § 31b Abs.4 Satz 2 WHG als erfüllt angesehen werden können. Damit kann auf Grundlage des § 31b Abs. 4 WHG ausnahmsweise der Ausweisung des teilweise im Überschwemmungsgebiet des Mains liegenden neuen Baugebiets >Hafen Offenbach, Mainviertel< wasserrechtlich zugestimmt werden."</i></p> <p>Vor Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet wird durch den Bauherrn eine Befreiung nach § 15 Hessisches Wassergesetz (HWG) beantragt. Die Abteilung Umwelt beim RP wird dabei weiterhin beteiligt. In Anspruch genommener Retentionsraum wird damit im Zusammenhang mit der jeweiligen eingreifenden Baumaßnahme unmittelbar kompensiert. Im Übrigen liegt der Mittelwasserstand des Mains hier aufgrund der regulierenden Staustufe Frankfurt-Osthafen in der Regel bei ca. 95,32 Meter; der Rückstaubereich reicht dabei etwa bis Mitte der Hafinsel Offenbach. Hierdurch sind die angrenzenden Uferlagen beiderseits des Flusses generell eher unempfindlich für Hochwasser. Selbst ein Hundertjähriges Hochwasser verursacht hier in der Regel nur Pegelerhöhungen von etwa 2 Meter. Insgesamt gesehen ergibt sich damit durch Verwirklichung der geplanten Bebauung in Offenbach keine Veränderungen der Hochwassersituation beiderseits des Maines.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>chend erfolgt.</p> <p>Wie bereits im Zusammenhang mit der Lärmsituation des Plangebietes ausgeführt, sei die herangezogene Verkehrsprognose unzureichend.</p> <p>Die Planung berücksichtige deshalb die tatsächlich zu erwartenden Luftschadstoffbelastungen des Gebietes nur unzureichend. Infolge der Verkehrszunahme spräche viel dafür, dass insbesondere die PM 10-Immissionswerte zukünftig unzulässig oft und unzulässig hoch überschritten werden.</p>	<p>Die Ermittlung der verkehrlichen Grundlagen und die weitere Planung hierzu erfolgte unter Einbeziehung aller relevanter Sachverhalte als integraler Bestandteil der Gesamtplanung. Grundlage der verkehrsplanerischen Arbeiten zum Projekt Hafen Offenbach (Verkehrserzeugung / Verkehrsumlegung) im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ist das Prognosemodell 2015, welches von der Stadt Offenbach entwickelt wurde. Dieses Prognosemodell baut auf die Verkehrsdatenbasis Rhein-Main auf und berücksichtigt zusätzliche Maßnahmen, welche in der Stadt Offenbach bis zum Prognosezeitpunkt realisiert werden sollen. Ein aktuelles Analyseverkehrsmodell für den Untersuchungsraum liegt bei der Stadt Offenbach vor. Grundlage der Wirkungsabschätzung zum Projekt Hafen Offenbach waren die Verkehrsbelastungszahlen für den Knoten an der Carl-Ulrich-Brücke der aktuellen o.g. Verkehrsuntersuchung. Die Verkehrskonzeption zum Mainviertel Offenbach wurde als integrierter Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung erarbeitet und in den folgenden Planungsphasen (B-Plan-Verfahren) fortgeschrieben. Das mit der Realisierung des Mainviertels verbundene Verkehrsaufkommen wurde analog einschlägiger Richtlinien ermittelt (insbesondere: Hessisches Landesamt für Straßen und Verkehr: Leitfaden zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Wiesbaden, 2005). Der Stellplatzbedarf wurde unter Berücksichtigung der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach vom Oktober 1999 ermittelt. Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens berücksichtigt das für den Prognosehorizont geplante Verkehrsangebot (MIV-Erschließung, Stellplatzangebot, geplante ÖPNV-Erschließung nach Nahverkehrsplan der Stadt Offenbach, Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz). Die geplante Verkehrserschließung wurde so dimensioniert, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen abgewickelt werden können. Alle relevanten Verkehrskorridore sind für eine Nutzung durch den ÖPNV ausgelegt. Weitergehende Strategien zur Reduzierung des MIV-Verkehrsaufkommens (z.B. weitergehende Verbesserung der ÖPNV-Erschließung, Mobilitätsmanagement) sind auf der Grundlage der Inhalte des Bebauungsplans möglich und können zu einer Reduzierung des MIV-Verkehrsaufkommens beitragen; dies ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Textbaustein 24: Verkehrsprognose</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen durch das mit der Planung einhergehende Verkehrsaufkommen. Diese Untersuchung</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Es sei weiter zweifelhaft, ob die Anforderungen an das planerische Gebot der Trennung unverträglicher Nutzungen im Hinblick auf die im Umfeld des Plangebietes bestehenden Störfallbetriebe und die davon ausgehenden Gefahren und Risiken gewahrt seien. Insoweit sind neben dem allgemeinen Abwägungsgebot vor allem die Vorgaben des § 50 BImSchG und der Seveso-II-Richtlinie relevant. Ob diesen Anforderungen genügt wurde, sei nicht hinreichend untersucht und wenigstens zweifelhaft. Ausweislich der Stellungnahme des RP Darmstadt vom 22.01.2007 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange liegt das Plangebiet „im Achtungsbereich des Betriebsbereiches“ verschiedener potentieller Störfallbetriebe. Dies gelte besonders für die VLS Group Germany GmbH, Lindleystr. 19, 60314 Frankfurt (ehemalig ABX Logistics Safety First GmbH). Für diesen Betriebsbereich –ein Gefahrstofflager für bis zu 9.900 t Gefahrenstoffe, in dem potentiell auch Gebinde mit Phosgen oder Chlor gelagert werden können– wurde von einem Achtungsbereich von 1500 m ausgegangen, der gegenüber den Mischgebietfestsetzungen gewahrt wäre. Darüber hinaus bestehen auch die Tanklager von Oiltanking, Petroplus und Pusback sowie Morgenstern im Umfeld des Plangebietes, für die von einem Achtungsabstand von 100 m ausgegangen wurde. Es sei jedoch nicht erkennbar und wurde nicht gutachterlich untersucht, ob und welche Abstände im Hinblick auf die durch die Planung vorgesehenen Nutzungen konkret erforderlich sind und ob die vom RP Darmstadt herangezogenen Achtungsabstände tatsächlich ausreichend sind. Insoweit beruhe die Planung auf unzureichenden Ermittlungen der abzuwägenden Belange bzw. auf einer unzureichenden Prüfung und Anwendung der einzuhaltenden Vorschriften.</p>	<p>ging bezogen auf die Verkehrsmengen (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an Wochentagen Montag bis Freitag) von einem konservativen Ansatz (ungünstigster Fall) aus. Die Berechnungsergebnisse für die jeweils am höchsten belasteten Teilabschnittes der untersuchten Strassen haben ergeben, dass in den untersuchten Fällen weder eine Überschreitung des Jahresmittel-Grenzwerts von 40 g/m³ noch der Überschreitungshäufigkeit des 24-h-Wertes von 50 µg/m³ zu erwarten sind.</p> <p>Das RP Darmstadt führt zum Themenbereich räumliche Sicherheit und Gerüche in einer Stellungnahme im Beteiligungsverfahren wie folgt aus: <i>"(..). befindet sich neu geplante Mainviertel im Achtungsbereich des Betriebsbereiches der VLS-Group Germany GmbH, Lindleystraße 19, 60314 Frankfurt. Es handelt sich bei diesem Betriebsbereich um ein Gefahrstofflager. Es wurde für das Lager ein Achtungsabstand von 1500m festgesetzt. Die erste Mischgebietsfläche im Hafenviertel (Nr. 7 westlich der Planstraße C), die ausgewiesen werden soll, befindet sich bereits in einem Abstand von mindestens 1500 Metern zum Gefahrstofflager; somit muss die Wohnbebauung in den Mischgebieten des Hafenviertels hier nicht mehr betrachtet werden. Im Abstand zwischen 1260m und 1450m war aber ursprünglich auf der Westspitze der Hafeninsel eine Grünfläche mit Spielanlage geplant; die Spielanlage wurde hierbei als schutzbedürftiges Gebiet gemäß §50 BImSchG eingestuft. In der jetzigen Auswertung der Stadt Offenbach vom 26. Feb. 2007 wurde der Abwägungsvorschlag (Seite 24) gemacht, den Spielplatz auf eine weiter östlich gelegene Fläche, die sich nicht mehr im Achtungsbereich befindet, zu verlegen. Dies ist auch nach Meinung der Abteilung Umwelt Frankfurt ein geeigneter Vorschlag, dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG ausreichend Rechnung zu tragen." (...)</i> <i>Alle drei Tanklager liegen (...) deutlich weiter als 200 m von dem Bebauungsplangebiet entfernt. Die Achtungsabstände für die Tanklager wurden auf 100 m ab Werkszaun bzw. auf 200 m punktförmig festgelegt. Die Achtungsabstände für die drei Tanklager sind somit – auch unter Berücksichtigung der Ungenauigkeit bei der Ermittlung mittels AISI - eingehalten."</i> Der betreffende Spielplatz wird mittlerweile andernorts geplant. Weitere beachtenswerte sicherheitsrelevante Nutzungen wurden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde RP nicht benannt. Der Stadt Offenbach liegen keine Genehmigungen der benannten Nutzungen nach BImSchG vor. Insofern wurden die relevanten Anforderungen in die Planung eingestellt; weitergehende Änderungserfordernisse ergaben sich daraus nicht.</p> <p>Textbaustein 26:</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Für die Tanklager Oiltanking, Petroplus und Pusback und Morgenstern komme hinzu, dass keine Ermittlung und Bewertung der entstehenden Geruchsbelästigungen erfolgte und die Vereinbarkeit mit der geplanten Bebauung vollkommen ungeklärt sei. Dass, wie das RP Darmstadt mit Schrieben vom 22.01.2007 mitteilte (Begründung des Bebauungsplan S.49), trotz unbestrittener Geruchsbelästigung bis zum heutigen Tag keine Nachbarschaftsbeschwerden bei der Abteilung für Umwelt, Frankfurt vorgetragen wurden, könne kein Maßstab für eine mögliche Konfliktbewältigung sein. Vielmehr hätte es einer Ermittlung der Belastung und Bewertung der Verträglichkeit mit der geplanten Bebauung vor dem Hintergrund der einschlägigen technischen Regelwerke und vor dem Hintergrund einer möglichen Unverträglichkeit bedurft.</p> <p>Nicht hinreichend erkennbar sei schließlich auch, ob die Planung die natur- und insbesondere die artenschutzrechtlichen Anforderungen wahre. Gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan-Entwurf wurden im Rahmen umweltfachlicher Untersuchungen verschiedene geschützte Arten im Plangebiet festgestellt. Es erfolgten hinsichtlich der Vogel- Bestandsermittlung „3 Begehungen außerhalb der Brutzeit“, wobei auch Arten der roten Liste und streng geschützte Arten festgestellt wurden. Dennoch wurden keine Untersuchungen während der</p>	<p>Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen weder durch benachbarte Nutzungen aus dem Industriegebiet nördlich des Mains bzw. durch das Heizkraftwerk der EVO noch durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst. Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter erneut untersuchen lassen. Im Ergebnis ist für Gerüche festzuhalten:</p> <p>Gerüche</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Geruchsimmissionssituation zu besorgen sind. Diese Einschätzung bestätigt sich auch in einer orientierenden Ausbreitungsberechnung derzufolge auch für die Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen im Bebauungsplangebiet Mainviertel der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Geruchswahrnehmung in 10 % der Jahresstunden) eingehalten ist, wenn die Betreiber der betrachteten geruchsemitierenden Anlagen an den jeweiligen nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten den dort einzuhaltenden Immissionswert der GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete von 0,15 (Geruchswahrnehmung in 15 % der Jahresstunden) unterschreiten. Zwar sind dementsprechend vereinzelte Geruchswahrnehmungen durch den Betrieb der Anlagen im Osthafen Frankfurt nicht auszuschließen, jedoch liegt die Wahrnehmungshäufigkeit unterhalb der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL).</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Lufthygiene gegen das Bebauungskonzept im Gebiet Hafen Offenbach gemäß dem B-Plan 563A keine Bedenken bestehen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Belebter Boden, Flora, Fauna und Landschaftsbild erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen im Bereich des Artenschutzes. Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erneut untersuchen lassen.</p> <p>Hierbei wurde festgestellt, dass bzgl. der Flora keine arten-</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Brutzeit durchgeführt, sondern ohne empirische Grundlage und ohne erkennbaren Hintergrund nur festgestellt, dass „wahrscheinlich alle [ermittelten Vögel] nicht im Untersuchungsgebiet“ brüten (Begründung, S.66). Dies ist umweltfachlich nicht haltbar, zumal Brutplätze des Mäusebussard ausdrücklich für möglich gehalten wurden (Begründung, S.66 einerseits und S.91 andererseits). Neben dem Vogelbestand wurden geschützte Tagfalter-, Libellen- und Heuschreckenarten festgestellt. Ob insoweit die Voraussetzungen für erforderliche Eingriffe bzw. natur- und artenschutzrechtliche Befreiungen vorliegen, könne in Anbetracht der unzureichenden Ausführungen oder jedenfalls der unzureichenden Darstellung der entsprechenden Untersuchungen und Bewertungen nicht festgestellt werden. Dies gelte insbesondere auch für die Aussagen zu Verdrängung der nachgewiesenen Fledermausarten, wo keine Nachweise entsprechender Jagd- und Bruthabitate im Umfeld des Planungsgebiete erfolgten. Und dies gilt auch für die Heuschreckenarten, wo zwar der großflächige Verlust entsprechender Habitate eingeräumt wird, eine Verdrängung aber allein unter Verweis auf „eine relativ gute Ausbreitungsfähigkeit und damit auch eine zumindest mittlere Mobilität“ erfolgt, ohne dass der Nachweis geeigneter Ausgleichflächen geführt worden wäre. Die Planung weise daher auch im Hinblick auf das Natur- und Artenschutzrecht Defizite auf.</p>	<p>schutzrechtliche Relevanz besteht. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützte Farn- oder Blütenpflanzen treten gemäß durchgeführter floristischer Kartierung im Plangebiet nicht auf.</p> <p>Innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes sind insgesamt 23 gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders und 7 gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützte Tierarten vorhanden. Anhand der gesetzlichen Regelungen erfolgte eine differenzierte, detaillierte Betrachtung und Wertung bezüglich der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung für die einzelnen geschützten Artvorkommen auf der Grundlage der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007. Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung in § 42 Abs. 5 BNatSchG ergibt sich in Zusammenhang mit der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Relevanz nur für in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten. Für alle anderen geschützten Arten liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nicht vor (siehe § 42 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG).</p> <p>Im Planungsgebiet wurden lediglich vier auf Grundlage Anhang IVa FFH-Richtlinie streng geschützte Arten, allesamt Fledermausarten, nachgewiesen. Bezüglich der nach der EU-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützten Arten ergibt sich eine mögliche Betroffenheit nur für die zwei gebäudebrütenden Vogelarten. Die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sind für alle diese Arten weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 3 bzw. 1 im Sinne des Absatz 5 Satz 2 kann vor diesem Hintergrund somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der Feststellung nur einzelner Individuen streng und besonders geschützter Arten (Fledermäuse, Vögel) im Plangebiet keine Beeinträchtigungen von Populationen der Arten zu erwarten sind, auf die die Schutzbestimmungen des BNatSchG abstellen. Damit liegen nach diesen Bestimmungen keine Verstöße gegen des Artenschutzrecht vor; somit sind auch Befreiungen von den Regelungen nicht erforderlich. Insgesamt ist damit kein Konflikt mit dem Artenschutzrecht durch die Planung zu verzeichnen.</p> <p>Selbst für den Fall, dass für einzelne Individuen dennoch artenschutzrechtliche Bestimmungen der Planung entgegenstünden, wäre auch aufgrund</p> <ul style="list-style-type: none"> - von zwingenden Gründen des öffentlichen Interesses, - des Nicht-Vorhandenseins von Alternativstandorten für die zum Erreichen der städtebaulichen Ziele mit dem Bebauungsplan verbundenen Nutzungen, 		X	X

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>- keiner damit einhergehend zu besorgenden Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der betroffenen Arten</p> <p>nicht von Umsetzungshindernissen aufgrund artenschutzrechtlicher Sachverhalte auszugehen.</p> <p>Weiterhin ist darüber hinaus aufgrund der festgestellten, mit der UNB erörterten Sachlage selbst für den Fall, dass Befreiungen erforderlich wären festzuhalten, dass diese für die in Rede stehenden vier streng bzw. besonders geschützte Arten (Fledermäuse, Vögel) auf Antrag vor den jeweiligen Bau- oder Erschließungsmaßnahmen erteilt würden, sofern sich bei anstehenden Maßnahmen überhaupt eine konkrete Betroffenheit ergäbe, d.h. sofern die Schutzatbestände bei der notwendigen Überprüfung vor Beginn von Maßnahmen tatsächlich vor Ort festgestellt würden.</p> <p>Insofern ist die Planung auch im Hinblick auf das Natur- und Artenschutzrecht konfliktfrei.</p> <p>Auf dieser Grundlage erfolgt eine redaktionelle Ergänzung des Bebauungsplans durch einen Hinweis auf das Artenschutzrecht und eine redaktionelle Ergänzung der Begründung bzw. des Umweltberichts.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	29.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	<p>Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Offenbach Nr. 563 A "Hafen Offenbach, Mainviertel" geben wir namens und im Auftrag von UPS unter Bezugnahme auf unsere Stellungnahme vom 04.05.2007 – auf die im übrigen verwiesen wird – die folgende ergänzende Stellungnahme zu der durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach a.M. vom 08.10.2007 gebilligten Änderung des Bebauungsplanes ab:</p> <p>Auch in Anbetracht der nunmehr beschlossenen Änderungen gelten die mit der Stellungnahme vom 04.05.2007 vorgebrachten Einwände gegen den Bebauungsplan uneingeschränkt fort. Die Änderungen haben nicht dazu geführt, dass die durch die Planung aufgeworfenen Konflikte und Unverträglichkeiten zwischen den geplanten Nutzungen – insbesondere Wohnen – und dem am nord-mainischen Ufer gelegenen Industrie- und Gewerbegebiet im Bereich des Frankfurter Oberhafens/ Frankfurt-Fechenheim gelöst würden. Die Planung am Hafen Offenbach führt vielmehr auch unter Berücksichtigung der jetzt beschlossenen Änderungen nach wie vor zu einem planerisch unverträglichen und unzulässigen Heranrücken störungsempfindlicher Nutzungen an das nord-mainische Industrie- und Gewerbegebiet.</p> <p>Dies ergibt sich schon daraus, dass die Planänderungen nach der Magistratsvorlage Nr. 325/07 vom 19.09.2007 zwar neue Bewertungsgrundlagen und Untersuchungen der schalltechnischen Beurteilung in Bezug nimmt, die Planung im Ergebnis aber nur "um ein Schallschutzkonzept gegen Fluglärm/ Gesamtlärm ergänzt" wird, während der eigentliche Konflikt der Planung mit der Nutzung des Frankfurter Oberhafens unverändert und ungelöst bleibt. Die Änderung der textlichen Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen für die zukünftig zulässigen Nutzungen/ Gebäude führt nämlich nicht zu Veränderungen bei den entsprechenden, bereits in unserer Stellungnahme vom 04.05.2007 in Bezug genommenen Unzulänglichkeiten der Planung im Hinblick auf die Immissionssituation. Das planerische Schallschutzkonzept ist deshalb nach wie vor ungeeignet, die insoweit entstehenden Konflikte zu bewältigen.</p> <p>Die von dem im Bereich des Frankfurter Oberhafens/ Frankfurt-Fechenheim angesiedelten Industrie- und Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen würden auch ungeachtet der Planänderungen zu einer unzumutbaren Immissionssituation für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen führen. Die Umsetzung der Planung würde deswegen kurz- bis mittelfristig zu Forderungen nach einer Reduzierung dieses Lärms – insbesondere in der Nacht – führen. Entsprechende Betriebseinschränkungen würden aber den aktuellen Bestand der Industrie- und Gewerbebetriebe im Bereich des Frankfurter Oberhafens gravierend beeinträchtigen bzw. diese sogar in</p>	<p>Textbaustein 29: Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 30: Keine Verschärfung der schalltechnischen Restriktionen im Vergleich zur derzeitigen Situation</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>ihrem Bestand gefährden. Mit der erforderlichen und absehbaren Fortentwicklung und Erweiterung der bestehenden Betriebe in der Zukunft wäre dies umso weniger vereinbar.</p> <p>UPS ist daher im Ergebnis auch ungeachtet der nunmehr erfolgten Planänderungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hafen Offenbach, Mainviertel" erheblich und unzumutbar betroffen. Eine Bebauung und Nutzung des Offenbacher Hafensareals entsprechend den planerischen Festsetzungen wäre mit den Interessen von UPS unvereinbar und verstößt gegen geltendes Recht; die entsprechenden Eingriffe in das Eigentum und die Berufsausübungs- bzw. die Gewerbefreiheit von UPS sind rechtswidrig. Im Einzelnen:</p> <p><u>Irrelevanz der Planänderung für die unzumutbare Betroffenheit von UPS</u></p> <p>Die Magistratsvorlage Nr. 325/07 vom 19.09.07 zur Änderung des Plans stützt sich unter anderem auf "seitens der Stadt Frankfurt zur Verfügung gestellte schalltechnische Untersuchungen/ Gutachten und Lärmschutzkonzepte für den Bereich des Osthafens in Frankfurt-Fechenheim" und sog. "Langzeitmessungen zur Erfassung der vorhandenen Geräuscheinwirkungen auf der Hafensinsel in Offenbach durch gewerbliche Schallquellen aus dem gegenüberliegenden Industriegebiet im Osthafen Frankfurt an zwei Messpunkten zur Aktualisierung und Verifizierung der Messungen aus 2002 und 2003 an einem Messpunkt." Seitens der Stadt Offenbach werden insbesondere die Ergänzung des Schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros Kohlen (IBK) vom 29.08.2007 (IBK-Bericht Nr. 05-074-2), und die diesem zugrunde liegende sog. "Langzeitmessung" (Messbericht IBK i.V.m. Kurz und Fischer vom 20.08.2007, IBK-Bericht Nr. 07-025-01/ KuF 6103) – Anlagen 3 bzw. 4 zur Begründung des geänderten Bebauungsplans – herangezogen, um die Vereinbarkeit des Planentwurfs mit den von dem Gewerbebetrieben im Bereich des Frankfurter Oberhafens ausgehenden Emissionen zu begründen. Dies gelingt jedoch nicht.</p> <p>1. <u>Unzureichendes planerisches Konzept zur Bewältigung lärmbedingter Konflikte:</u></p> <p><u>a) Unzureichende Ermittlung und fehlerhafte Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen</u></p> <p>Das planerische Lärmschutzkonzept, mit dem die aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets zu dem nordmainischen Industrie- und Gewerbegebiet folgenden Konflikte bewältigt werden sollen, ist auch im Anbetracht der erfolgten Planänderungen und der ergänzenden Gutachten nach wie vor völlig unzureichend.</p> <p>Dem Planentwurf liegt nach wie vor keine sorgfältige und ak-</p>				

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>tuelle Bestandsaufnahme und –analyse der Immissionssituation zugrunde. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hatte sich auf das Fachgutachten Immissionsschutz des Ingenieurbüros Kohnen (IBK) vom 09.06.06 (IBK-Bericht Nr. 05-047-01), sowie auf die ergänzende Stellungnahme des Ingenieurbüros Kohnen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 26.02.07 (Anlage A zur Begründung des Bebauungsplans) gestützt. Dass diese unzureichend und fehlerhaft sind, hatten wir bereits mit unserer Stellungnahme vom 04.05.2007 nachgewiesen. Dies hat auch offensichtlich zu der Änderung und Ergänzung der Planung geführt.</p> <p>Die Bewertung der unzureichenden Ermittlung und fehlerhaften Bewertung der Immissionskonflikte gilt aber auch – und gerade – unter Berücksichtigung der im Rahmen der nunmehr erfolgten Planänderung ergänzenden sog. "Langzeitmessung" des Messbericht IBK vom 20.08.07 und des darauf gestützten IBK-Ergänzungsgutachtens vom 29.08.07 nach wie vor. Denn auch diese ergänzende schalltechnische Untersuchung vermag die Vereinbarkeit des Planentwurfs mit den von dem nord-mainischen Industrie- und Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen im Ergebnis nicht nachzuweisen. Das Gegenteil ist vielmehr der Fall. Der der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zugrunde liegende Messbericht erfasst entgegen seiner Benennung keine "Langzeit"-Messung. Der Messzeitraum betrug vielmehr genau eine Woche (vom 13. bis 20.06.07) und reduziert sich auf Grund von Tagen mit sehr schlechtem Wetter auf eine auswertbare Nettomesszeit von rund 4 (!) Tagen. Schon dies belegt, dass der Begriff Langzeitmessung insofern verfehlt ist. Hinzu kommt, dass in den auswertbaren Messzeiträumen hauptsächlich eine Gegen- und Querwindsituation vorlag (IBK-Messbericht, S.4), d.h. Wind aus südlichen Richtungen, der den Schall nach Norden wegträgt und damit die von dem nord-mainisch gelegene Industrie- und Gewerbegebiet ausgehende Immissionen im Bereich der Hafensinsel erheblich abschwächt. Die enge zeitliche Begrenzung korreliert also zusätzlich mit einer meteorologischen Sondersituation, die der Messbericht ohne weitere Nachweise und Begründung dadurch letztlich ignoriert, dass er diese einfach als "eher üblich" bewertet (IBK-Messbericht, S. 4).</p> <p>Es ist offensichtlich, dass die notwendige Ermittlung und Bewertung der Emissionssituation eines großen, ganzjährig betriebenen Industrie- und Gewerbegebietes unter Einbeziehung aller insoweit in Betracht kommenden Wind- und Wetterlagen erfolgen muss, insbesondere unter Berücksichtigung der die Schallausbreitung nach Süden in Richtung Hafen Offenbach (also bei Wind aus nördlichen Richtungen) begünstigenden Witterung, da die Lärmimmissionen im Plangebiet dann gegenüber einer Quer- und Gegenwindsituation höher ausfallen. Dies ist aber nicht erfolgt. Der viel zu kurze Messzeitraum ist</p>	<p>Textbaustein 31: Langzeitmessung Dauer der Messung</p> <p>Textbaustein 32: Langzeitmessung Windverhältnisse während der Messung</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>aber vor allem auch im Hinblick auf die Schwankungen der Emissionssituation ungeeignet, die von dem nord-mainischen Industrie- und Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen realistisch zu erfassen. Besonders bei Betriebes des Frachturnschlags und des Speditionsgewerbes bestehen im Jahresverlauf teils erhebliche Schwankungen bei Art und Umfang der Betriebsvorgänge und der damit verbundenen Emissionen. Eine wirklichkeitsgetreue Erfassung des auf das Offenbacher Hafengebiet einwirkenden Lärms hätte daher eine weit längere, im Grundsatz ganzjährige Untersuchung erfordert. Eine nur wenige Tage dauernde Messreihe, die nicht einmal unterschiedliche Windwetterlagen erfasst, ist für die Ermittlung und Bewertung der in dem Plangebiet bestehenden Immissions-situation völlig unzureichend. Von einer "Langzeitmessung" kann hier offensichtlich keine Rede sein. Die Messung ist vielmehr eine Zufallsstichprobe sowohl was Art und Umfang der Geräuschemissionen der Frankfurter Betriebe als auch anderer Geräuschquellen betrifft als auch im Hinblick auf die maßgeblichen Schallausbreitungsbedingungen, insbesondere Windstärke und -richtung. Die Mängel der IBK-Messung setzen sich zwangsläufig in dem darauf gestützten Ergänzungsgutachten von IBK vom 29.08.07 fort; dieses ist daher ebenfalls nicht belastbar.</p> <p>Die fehlende Eignung der IBK-Messung und des IBK-Ergänzungsgutachtens für die erforderliche Ermittlung und Bewertung der von der Planung betroffenen Belange und die gebotene Abwägung setzen sich überdies darin fort, dass diese Untersuchungen – auch ungeachtet der zahlreichen aufgezeigten Mängel – nur den status quo des Immissionskonfliktes erfassen, während die betrieblich erforderlichen, in dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet zugelassenen und für die Zukunft auch absehbaren Fortentwicklungen und Erweiterung der bestehenden Betriebe insoweit völlig unberücksichtigt bleiben. Die seitens der Stadt Offenbach aus der Ergänzung des Schalltechnischen Gutachtens IBK und dem zugrunde liegenden Messbericht abgeleiteten Schlussfolgerungen und Bewertungen sind folglich im Ergebnis insgesamt nicht substantiiert, teils unzureichend und teils falsch. In der Folge sind deshalb auch die Ausführungen der Stadt Offenbach in der vom 10.09.07 datierenden Begründung zu dem geänderten Bebauungsplan mit Bezug zu den Ermittlungen und Bewertungen des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms unzutreffend (Begründung, S. 66 ff.).</p> <p><u>b) Erkennbarkeit unbewältigter Immissionskonflikte aufgrund der IBK-Messung</u></p> <p>Eine präzise Analyse der durch den IBK-Messbericht vom 20.08.07 abgebildeten zufälligen Momentaufnahme bestätigt vielmehr sogar im Gegenteil das Bestehen der schon mit un-</p>				
			<p>Textbaustein 33: Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der vorhandenen Betriebe nördlich des Mains</p>			
			<p>Siehe hierzu die o.a. entsprechende Wertung zur Stellungnahme vom 04.05.2007.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>serer Stellungnahme vom 04.05.07 aufgezeigten und in der Planung unbewältigten Immissionskonflikte:</p> <p><u>aa) Erkennbarkeit von Immissionskonflikten in Bezug auf den gemessenen Äquivalenten Dauerschallpegel</u> Dem Messbericht lässt sich (IBK-Messbericht, S. 6, Tab. 1) entnehmen, dass der gemessene Äquivalente Dauerschallpegel in der Nacht vom 16. auf den 17.06. (22:00 – 02:00 Uhr) am Messpunkt 1 Werte zwischen 52 und 53 dB(A) erreicht hat.</p> <p>Das Hintergrundgeräusch wurde im gleichen Zeitraum mit 50 dB(A) gemessen (S. 8, Tab. 3). Dieses Hintergrundgeräusch enthielt nach der Erläuterung zur Messung neben dem Fahrzeugverkehr auf der Autobahn zumindest einen gewissen Anteil von Dauergeräuschen (S. 7, Einl. zu Tab. 3, bzw. S. 5). Dies ist von besonderer Relevanz, weil der Verkehr auf der Autobahn am Sonntag, den 17.06. in den frühen Morgenstunden eher gering gewesen sein muss (insbesondere im Hinblick auf den besonders lärmrelevanten LKW-Anteil) und daher insoweit eine eher geringe Belastung anzunehmen ist. Da ganz generell eine Trennung der Geräuschanteile von Fahrzeug(bzw. LKW)-Verkehr im Hafengebiet bei einkanaligen Messungen nicht einwandfrei möglich ist, bezieht sich das "Hintergrundgeräusch" also substantiell auch auf entsprechende gewerbliche Emissionen von nord-mainischer Seite.</p> <p>Im gleichen Zeitraum – der allerdings zum Teil von einem "Messsystemausfall" betroffen war – weist der Messbericht für den gemessenen Äquivalenten Dauerschallpegel in der Nacht vom 16. auf den 17.06. (22:00 – 00:00 Uhr) am Messpunkt 2 Werte zwischen 52 und 54 dB(A) aus (S. 9, Tab. 4). Auch beim Messpunkt 2 gelten die zuvor genannten Hinweise zur Relevanz des Hintergrundgeräuschs (S.11, Tab. 6). Anzumerken ist allerdings, dass insoweit die Immissionsrelevanz des in unmittelbarer Nähe betriebenen Beach Clubs offen bleibt, eine Erläuterung hierzu erfolgt im Bericht nicht.</p> <p>Auch ungeachtet der jeweiligen Bewertung des Hintergrundgeräuschs ergeben sich schon nach der IBK-Messung – subtrahiert man das komplette Hintergrundgeräusch von den gemessenen Mittelungspegeln in den betreffenden Messzeiträumen - hintergrundgeräuschbereinigte unbewertete Mittelungspegel in einer Höhe von 48-50 dB(A), die von nord-mainischer Seite ausgehen. Da bei der Beurteilung von gewerblichen Geräuschimmissionen noch sog. Lästigkeitszuschläge zu berücksichtigen sind –die in dem IBK-Ergänzungsgutachten fälschlich unberücksichtigt bleiben (S. 12 f.)–, erhöhen sich die vorgenannten unbewerteten Mittelungspegel im vorliegenden Fall noch um 3 bis 4 dB(A), so dass der Beurteilungspegel für die gemäß TA Lärm zur Beurteilung heranzuziehende lauteste Nachtstunde bei 53 bzw. 54 dB(A) lag.</p>	<p>Textbaustein 34: Immissionskonflikte aufgrund der gemessenen äquivalenten Dauerschallpegel am MP 1 und am MP 2</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Zu weitgehend entsprechend hohen Lärmwerten kommt – unbeschadet der fälschlich unberücksichtigten Lästigkeitszuschläge – auch das IBK-Ergänzungsgutachten, etwa unter Verweis auf Beurteilungspegel für die lauteste Nachtstunde von rund 53 dB(A) in 2007 bei Messpunkt 1 (S. 6, Tab. 1) bzw. von über 54 dB(A) bei Messpunkt 2 (S. 9, Tab. 4). Hervorzuheben ist dabei, dass dieser Wert – wie festgestellt – bei einer Gegen- und Querwindsituation ermittelt wurde, konkret bei Wind mit 2 bis 5 m/s aus Süd/Südost (in der Zeit vom 16.06.07., 22:00. bis 17.06.07, 02:00 Uhr, vgl. Messbericht, Anl. 4 S. 2 f.). Dass dies die Schallausbreitung von Nord nach Süd – also von Frankfurt Richtung Offenbach – deutlich dämpft, hatten wir bereits betont.</p> <p>Die von IBK ermittelte mittlere Geräuschbelastung beträgt also selbst bei "günstigsten" Witterungsbedingungen zur lautesten Nachtstunde einen Beurteilungspegel von ca. 53 bzw. 54 dB(A), der damit nicht nur die Immissionsrichtwerte für Mischgebiet ganz erheblich überschreitet, sondern sogar die Werte für Gewerbegebiete. Dass diese an sich schon konfliktreiche Situation bei Vorliegen einer die Schallausbreitung nach Süden in Richtung Hafen Offenbach (also bei Wind aus nördlichen Richtungen) begünstigenden Witterung verschärft wird, ist offenkundig.</p> <p>Dies gilt umso mehr bei betrieblichen Vorgängen, die lärmintensiver sind als die in der hier nur von der Messung abgedeckten einen Woche. Höhere Werte sind schließlich auch anzusetzen, wenn die zulässigen, für die nahe und mittlere Zukunft zu erwartenden Fortentwicklungen und Erweiterungen der im Frankfurter Hafengebiet bestehenden Betriebe erfolgen.</p> <p>Die Messergebnisse von IBK bestätigen also sogar, dass das Immissionskonfliktpotenzial erheblich größer ist als bislang von der Stadt Offenbach angenommen und ihren Planungen zugrunde gelegt.</p> <p><u>bb) Erkennbare Immissionskonflikte im Bezug auf Lärm-Spitzenpegel</u></p> <p>Die Bedeutung des Immissionskonfliktpotenzials wird umso deutlicher, wenn ergänzend zu den ermittelten Beurteilungspegeln auch die gemessenen Spitzenpegel einbezogen werden.</p> <p>So wird dem IBK-Ergänzungsgutachten ausdrücklich und zutreffend festgestellt, dass der höchstzulässige Richtwert für Spitzenpegel für Mischgebiete von 65 dB(A) – der angeblich rechnerisch am Nordrand der Bebauung auf der Maininsel eingehalten werde (S. 7) – nach den gemessenen Lärmwerten – wenn auch "lediglich sehr selten" – überschritten worden ist (a.a.O.).</p> <p>Dass diese Messwerte bei Vorliegen einer von dem Zeitraum der Messung abweichenden Transmissions- und Emissionssi-</p>				
			Textbaustein 35: Bewertung der Spitzenpegel			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>tuation – konkret bei einer die Schallausbreitung nach Süden begünstigten Witterung und bei lärmintensiveren Betriebsvorgängen auf nord-mainischer Seite aktuell oder in der Zukunft – noch höher ausfallen würden, ist offenkundig. Auch dies unterstreicht noch einmal die Unzulänglichkeit und Untauglichkeit der letztlich nur als Stichprobe einzustufenden Kurzzeitmessung.</p> <p>Auch bezüglich der Spitzenpegel liefert die IKB-Messung somit Ergebnisse, die die unsererseits bereits vorgetragene Immissionskonfliktsituation deutlich unterstreichen.</p> <p>Wie angesichts dieser Ergebnisse die in dem IKB-Ergänzungsgutachten gezogene Schlussfolgerungen gezogen werden kann, dass das "im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzkonzept zum Gewerbelärm auch nach Durchführung der Schallpegelmessungen im Jahre 2007 nach wie vor angemessen und ausreichend [ist], gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sowie die Betriebstätigkeit der Betriebe nördlich des Mains nicht nennenswert einzuschränken" (S. 6 f.), ist nicht ansatzweise nachzuvollziehen.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als in dem Ergänzungsgutachten – in direkter Gegenüberstellung zu dieser Behauptung der generellen Wirksamkeit des Schallschutzkonzepts – ausdrücklich eingeräumt wird, dass anderes gelten muss, wenn "ein Vorgang, der einen Spitzenpegel hervorruft, genau in der Achse einer Lücke zwischen der abschirmenden Bebauung stattfindet" (S.7).</p> <p>Die inhaltsgleiche Bewertung in der Begründung zu dem geänderten Bebauungsplan (Begründung, S- 98 i.V.m. S. 123) ist daher unrichtig.</p> <p><u>c) Zusammenfassende Bewertung der IBK-Messung</u></p> <p>Die IBK-Messung ist nach Ansatz und Dauer nicht geeignet, um den mit der Planung einhergehenden Immissionskonflikt im gebotenen Umfang zu ermitteln und zu bewerten. Eine an diese Messung und die darauf gestützte lärmfachliche Begutachtung anknüpfende Abwägung ist daher fehlerhaft; die planerisch ausgelösten Konflikte werden nicht bewältigt.</p> <p>Die Ergebnisse der Kurzzeitmessung von IBK sind aufgrund der aufgezeigten Unzulänglichkeiten nicht nur ungeeignet, die Planung und das zugrunde liegende Schallschutzkonzept positiv abzustützen. Die stichprobenartig gemessenen Lärmwerte belegen vielmehr sogar im Gegenteil eindeutig negativ, dass das planerische Schallschutzkonzept ungeeignet ist und der Immissionskonflikt ungelöst bleibt. Schon die Messergebnisse zeigen Unvereinbarkeiten der Planung mit den Emissionen der bestandsgeschützten nord-mainischen Industrie- und Gewerbebetriebe. Bei der gebotenen Berücksichtigung weniger günstiger Wind- und Wetterbedingungen und lärmintensiverer Betriebsvorgängen als zum Zeitpunkt der IBK-Messung</p>				

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>gilt dies zwangsläufig im verstärktem Umfang.</p> <p><u>Zusammenfassung</u> Im Ergebnis ist die bereits mit unserer Stellungnahme vom 04.05.07 erhobene Kritik an dem planerisch herangezogenen sog. "Gewerbelärmschallschutzkonzept" auch in Anbetracht der Änderungen des Bebauungsplans und der dazu eingeholten ergänzenden Lärmgutachten vollumfänglich aufrechtzuerhalten.</p> <p>Die aufgezeigten Mängel der der Planung zugrunde liegenden Lärmgutachten – sowohl des IBK-Gutachten vom 09.06.07 mit der ergänzenden Stellungnahme vom 26.02.07 als auch des nunmehr im Zuge der Planänderung vorgelegten IBK-Ergänzungsgutachtens vom 29.08.07 und der diesem zugrunde liegenden Messung – führen zu einer fehlerhaften und unzureichenden Sachverhaltsermittlung, da die Mängel der Datengrundlage zwangsläufig Fehler bei der Bewertung der Immissionssituation, der Prognose der künftigen Lärmentwicklung und der Planung des insoweit erforderlichen Lärmschutzes nach sich ziehen.</p> <p>Die Messung von IBK ist dabei nicht nur unzureichend, um die behauptete Eignung des planerisch herangezogenen Schallschutzkonzeptes zu begründen; sie belegt vielmehr durch die selbst bei günstigsten Rahmenbedingungen gemessenen unzulässig hohen Lärmwerte im Gegenteil gerade dessen Untauglichkeit.</p> <p>Auch im Hinblick auf die rechtliche Bewertungen der Immissionssituation des Plangebietes gilt deshalb die mit unserer Stellungnahme vom 04.05.07 erhobene Kritik nach wie vor (ebenda, S. 11). Die Stadt Offenbach lässt bei ihrer Bewertung des Immissionskonflikts den Umstand des unzulässigen Heranrückens der störungsempfindlichen Wohnnutzungen in den Emissionsbereich der nord-mainischen Industrie- und Gewerbegebiete außer Acht und bewertet die Immissionssituation im Plangebiet unzulässig isoliert, auch und gerade im Hinblick auf die zugelassenen und damit zukünftig noch zu erwartenden Steigerungen der Lärmemissionen. Dieser zu berücksichtigende und zu lösende Konflikt der Unverträglichkeit der Planung mit dem benachbarten Gebietsbestand wird unzulässig ignoriert.</p> <p>Darüber hinaus werden die weiteren, bereits mit unserer Stellungnahme vom 04.05.07 geltend gemachten Fehler des Lärmschutzkonzeptes – die lärmspezifisch ungeeignete planerische Verortung der Nutzungen, die unzureichende zeitliche Sicherung der geplanten lärmabschirmenden Riegelbebauung, unzureichende Vorgaben zum passiven Lärmschutz für Wohnnutzungen und auch für Gewerbenutzungen, die unzureichende Berücksichtigung von Lärmsummationen sowie die Gefahr der unzureichenden Umsetzung des planerischen Schallschutzkonzeptes im Rahmen der Vorhabenzulassung –</p>	<p>Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>auch im Rahmen der erfolgten Änderung des Bebauungsplanes nicht korrigiert. Die Änderung des Bebauungsplans lässt dies vielmehr unberücksichtigt, so dass die Planung insoweit fehlerhaft bleibt.</p> <p>Die Stadt Offenbach ist deshalb nicht in der Lage, die durch die Planung selbst aufgeworfen Immissionskonflikte angemessen planerisch zu lösen. Der Bebauungsplan Nr. 563 A "Hafen Offenbach, Mainviertel" wäre daher auch unter Berücksichtigung der nunmehr beschlossenen Änderungen nach wie vor rechtswidrig und unwirksam.</p>	<p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
<p>21 RA Freshfields Bruckhaus Derringer für Schenker Deutschland AG und Zweite Kommanditgesellschaft Stinnes Immobiliendienst GmbH & Co.</p>	04.05.2007	<p>Schenker ist ein führendes, international tätiges Unternehmen der Speditions- und Logistikbranche. Das Grundstück der Geschäftsstelle in Frankfurt hat eine Größe von ca. 55.000 m². Davon stehen etwa 3.500 m² im Eigentum von Stinnes, etwa 25.000 m² sind von den Hafengebieten (HFM) gemietet, die Restfläche von der Stadt Frankfurt gemietet. Von der Gesamtfläche entfallen etwa 20.000 m² auf Büros bzw. Logistikflächen /-lager und 7.000 m² auf Umschlagsfläche/-lager. Die Bauten stehen insgesamt im Eigentum von Schenker bzw. Stinnes. Die Schenker- Geschäftsstelle Frankfurt hat seit 1986 ihren Sitz in der Uhlfelder Straße im Industriegebiet des Hafens Frankfurt am Main. 2004 erfolgte aufgrund einer positiven Geschäftsentwicklung ein erheblicher Aus- und Umbau der Betriebsanlagen. Insgesamt wurden ca. 20 Mio. € investiert. Von der Geschäftsstelle werden derzeit ca. 750 Menschen beschäftigt. Ein konkretes Ziel für die Zukunft ist die Bahnverkehrsaktivitäten erheblich auszubauen und LKW- Verkehre stärker auf die Schiene zu verlagern. Im Hinblick auf Betriebsgegenstand und -abläufe sind in der Geschäftsstelle die nationalen und europäischen grenzüberschreitenden Landverkehrsaktivitäten der Region per LKW und Bahn sowie Logistikaktivitäten konzentriert. Der Geschäftsstelle kommt darüber hinaus auch eine bedeutende Ent- und Versorgungsfunktion der Industrie und Handelsunternehmen in Frankfurt und der Rhein- Main- Region mit Ersatzteilen und Waren aller Art zu. Die aktuellen Betriebsabläufe können im Hinblick auf den ver-</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebs-tätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebs-tätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebs-tätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände der Schenker Deutschland AG angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafengebieten der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebs-tätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angren-</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>ursachen Lärm nicht modifiziert werden. Schenker betreibt insbesondere eine Stückgutumschlaganlage im 24-Stundenbetrieb. Der Hauptbetrieb der Anlage findet aufgrund der Anforderungen des Logistikmarktes (mit Sendungslaufzeiten innerhalb Deutschland von 12 bis maximal 24 Stunden) in der Zeit von 17.00 Uhr bis 08.00 Uhr statt. Daher muss die Nachtzeit für Sortierung und Umschlag am Stückgutterminal(lager) genutzt werden. Die logistische Organisation erfolgt in den Stückgutverkehren mit sog. Wechselbrücken (Containern), die in der Uhlfelder Straße entladen und wieder für 50 deutsche und ca. 30 europäische Zielstationen beladen werden. Der eigentliche Sortier- und Umschlagbetrieb findet innerhalb der abgeschlossenen Umschlaghallen statt. Vor dem Hintergrund der Fertigstellung der Betriebsanlage im Jahr 2005 wurden alle technischen Möglichkeiten des Schallschutzes beachtet. Die Anforderungen des Logistikmarktes und der Betrieb von Schenker verlangen einen uneingeschränkten Tag- und Nachtbetrieb, der im Industriegebiet Frankfurt auch durch Beschlüsse des Magistrats der Stadt Frankfurt langfristig gesichert wurde. Aufgrund dieser und infrastruktureller Rahmenbedingungen des Industrie- und Gewerbegebietes Frankfurt-Frechenheim wurde im Vertrauen auf die langfristige Standortsicherheit des Standortes erheblich in dessen Ausbau investiert.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 563 A „Hafen Offenbach, Mainviertel“ führen zu einem planerisch unverträglichen und unzulässigen Heranrücken störungsempfindlicher Nutzungen- insbesondere Wohnbebauung- an das am nordmainischen Ufer gelegen Industrie- und Gewerbegebiet im Bereich des Frankfurter Oberhafens/ Frankfurt-Frechenheim. Die von den dort angesiedelten Industrie- und Gewerbebetrieben ausgehende Emissionen würden zu einer unzumutbaren Immissionssituation für die Nutzungen des Gebietes des Bebauungsplans führen, insbesondere hinsichtlich des darauf einwirkenden Lärms. Denn ungeachtet des Umstandes, dass seit 1996 für Neuansiedlungen für die im Bereich Frankfurt-Frechenheim bestehenden Betriebe Auflagen zum Lärmschutz im Genehmigungsverfahren ergangen sind, ist davon auszugehen, dass die auf der Grundlage des Planentwurfs nach der TA-Lärm geltenden Immissionsrichtwerte im Offenbacher Hafen nicht mehr eingehalten werden könnten, insbesondere da auch planerisch vorgesehene Schallschutzkonzept ungeeignet ist, die insoweit entstehenden Konflikte zu bewältigen. Die Umsetzung der Planung würde deswegen kurz- bis spätestens mittelfristig zu Forderungen nach Reduzierung des entsprechenden Lärms- insbesondere in der Nacht- führen. Entsprechend nachträgliche Auflagen hätten Betriebseinschränkungen zur Folge und würden den aktuellen Bestand des Frankfurter Oberhafens gravierend beeinträchtigen oder diese sogar in ihrem Bestand gefährden. Mit der erforderlichen und</p>	<p>zenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebstätigkeit auf dem Betriebsgelände der Schenker Deutschland AG mit einem Tag- und Nachtbetrieb berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>absehbaren Fortentwicklung und Erweiterung der bestehenden Betriebe in der Zukunft wäre dies ebenfalls unvereinbar. Im einzelnen:</p> <p>1) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 563 A ließe im Bereich des Hafens Offenbach Wohnnutzungen zu, die unverträglich nah an das Industrie- und Gewerbegebiet im Frankfurter Oberhafen (u.a. Bebauungspläne NO 3b Nr. 1 und Nr. 457) heranrücke. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im nördlichen Bereich der Maininsel neben Büro- und Dienstleistungsgebäuden im östlichen Teil ausdrücklich auch Wohnnutzungen im Rahmen von Misch- bzw. Kerngebietsfestsetzungen vorgesehen. Für nahezu die gesamte nach Süden ausgerichtete Seite der Maininsel sowie für die südlichen des Offenbacher Hafens gelegenen Teile des Plangebiets gilt dies sogar in noch weit stärkerem Umfang.</p> <p>2) Das planerische Lärmschutzkonzept, mit dem die aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes- mit den dort vorgesehenen Wohnnutzungen- zu dem nord-mainischen Industrie- und Gewerbegebiet folgenden Konflikte bewältigt werden sollen, sei völlig unzureichend. Dem Planentwurf liege bereits keine sorgfältige und aktuelle Bestandsaufnahme und -analyse der Immissionssituation zugrunde. Die Planung stützt sich auf das Fachgutachten Immissionsschutz des Ingenieurbüros Kohnen (IBK) vom 09.06.2006 (IBK- Bericht Nr. 05-047-01), sowie auf die ergänzende Stellungnahme des Ingenieurbüros Kohnen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 26.02.2007 (Anlage zur Begründung des Bebauungsplans). Diese seien jedoch ebenfalls unzureichend und fehlerhaft.</p> <p>a) So wurden die Geräuscheinwirkungen des nord-mainischen Industrie- und Gewerbegebietes auf das Plangebiet im Hinblick auf Dauerschall- und Mittelungspegel in den Jahren 2002 und 2003 durch jeweils einwöchige Dauermessungen in den Sommermonaten ermittelt. Diese Messwerte wurden im Hinblick auf eine zukünftige Intensivierung der Betriebstätigkeit mit einem Zuschlag von 3 dB (A) versehen und die so gegriffenen Lärmwerte als maßgeblicher Geräuscheintrag der Planung zugrunde gelegt. Eine Betrachtung der Häufigkeit und Intensität von bestehenden bzw. zukünftig zu erwartenden Maximalpegeln sei insoweit gar nicht erfolgt, weder für die Immissionen tagsüber noch für die- für die heranrückende Wohnnutzung besonders relevanten- nächtlichen Schallereignisse. Im Hinblick auf das im südlichen Teil des Plangebiets befindliche Kohlelager des Kraftwerkes der EVO wurden ausweislich der Begründung des Bebauungsplans Erfahrungswerte der Schallabstrahlung zugrunde gelegt, aber keine Messungen. Unzureichend sei auch die Berücksichtigung der verkehrsbedingt zu erwartenden Lärm-</p>	<p>Textbaustein 4: Bestandsaufnahme und -analyse zur Geräuschsituation</p> <p>Textbaustein 5: Textbaustein Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 und Stellungnahme IBK 2007</p> <p>Textbaustein 7: Spitzenpegel</p> <p>Textbaustein 8: Kohlekraftwerk</p> <p>Textbaustein 24: Verkehrsprognose</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>immissionen, denn die insoweit herangezogene Verkehrsprognose sei mangelhaft; hier bestünden nicht begründbare Abweichungen zu vergleichbaren, bereits existierenden Prognosen, insbesondere zum geplanten Riederwald-Tunnel in Frankfurt. Schließlich sei weder eine angemessene Schutzzielvorgabe für die Wohn- und Lebensqualität prägende Gesamtlärmbelastung verwirklicht, noch überhaupt eine ausreichende Berücksichtigung der Summation verschiedener Lärmquellen und -arten erfolgt. Bezüglich der Untersuchung der Immissionssituation des Plangebietes habe die Stadt Offenbach schließlich auch die Einwirkung des Fluglärms außer Acht gelassen. Der Plan stelle auf den bestehenden Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens ab. Die Planung ließe damit die zukünftige Entwicklung durch die beantragte Erweiterung des Frankfurter Flughafens außer Acht. Auch die aufgrund dieses Vorhabens zu erwartenden Lärmbelastungen hätten jedoch ermittelt, bewertet und berücksichtigt werden müssen, da die Offenlage der Planfeststellungsunterlagen bereits im Jahr 2005 und somit zeitlich prioritär erfolgte. Ob das Plangebiet schon allein aufgrund seiner früheren Nutzung „als Umstrukturierungsgebiet im Siedlungsbestand“ zu qualifizieren sei und deshalb von zukünftigen Neufestlegungen des Siedlungsbeschränkungsbereiches im Zuge einer Erweiterung des Flughafens gänzlich unberührt bleibe, wie die Stadt Offenbach meint, ist zumindest nicht unzweifelhaft. Wäre dies der Fall, könnten jederzeit großflächige Gewerbeflächen für Wohnnutzungen überplant werden. Damit würden aber –ggf. selbst in unmittelbarer Nähe des Flughafens gerade entgegen dem Zweck des Siedlungsbeschränkungsbereichs neue Nutzungskonflikte und Lärmprobleme geschaffen. Die aufgezeigten Mängel des der Planung zugrunde liegenden Lärmgutachtens führten zu einer fehlerhaften und unzureichenden Sachverhaltsermittlung, die in der Folge auch dem darauf gestützten Schallschutzkonzept die Grundlage entziehe, da die Mängel bei der Datengrundlage zwangsläufig Folgefehler bei der Prognose der künftigen Lärmentwicklung und vor allem bei der Planung der insoweit erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nach sich zögen. Das Schallschutzkonzept stütze sich neben Fehlern bei der Ermittlung der tatsächlichen Situation auch auf falsche rechtliche Bewertungen der Immissionssituation des Plangebietes. Dies werde schon daran deutlich, dass auf den – im Rahmen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange seitens der Stadt Frankfurt am Main erfolgten - Vorhalt der Nicht-Berücksichtigung der im Bereich des Frankfurter Oberhafens gestatteten Lärmpegel für Industriegebiete von bis zu 70 dB (A) von der Stadt Offenbach im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt wird,</p>	<p>Textbaustein 23: Fluglärm/Gesamtlärm</p> <p>Textbaustein 11: Berücksichtigung des Immissionsrichtwerts für Industriegebiete von 70 dB(A)</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>diese Pegel ließen sich „nicht auf eine maximal zulässige flächenbezogene Schallabstrahlung eines Industriegebiets übertragen“, sondern seien nur für die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb von Industriegebieten maßgeblich (ergänzende Stellungnahme IBK vom 26.02.2007, Anlage A zur Begründung des Bebauungsplans). Dies sei falsch. Zwar gelten die entsprechenden Pegel in der Tat nicht am Immissionsort, wenn Lärm von weit entfernten Industriegebieten ausgeht. Bei der Planung heranrückender störungsempfindlicher Nutzungen müsse jedoch berücksichtigt werden, welche Immissionen auf der Basis entsprechender Lärmpegel im Bereich des Industriegebietes in dem vorgesehenen Plangebiet zu erwarten sind. Die Stadt Offenbach hätte also nicht allein auf – selektive und fehlerhafte- Lärmmessungen abstellen dürfen, sondern ihr Gutachten maßgeblich auf die nach den rechtsgültigen Bebauungsplänen zulässige Schallabstrahlung der nordmainischen Industrie- und Gewerbegebiete von bis zu 70 dB (A) stützen müssen. Die zu erwartenden Immissionspegel im Plangebiet hätten auf der Basis dieser Emissionen ermittelt werden müssen. Dies sei nicht erfolgt. Wäre die Lärmbegutachtung ordnungsgemäß erfolgt, hätte die Stadt Offenbach festgestellt, dass die im Plangebiet zu erwartenden Immissionen über den zulässigen Werten für die in Betracht gezogenen Misch-Nutzungen liegen und dass diese Lärmwerte auch durch Schallschutzfestsetzungen nicht eingehalten werden können. Vor allem die gar nicht untersuchten Maximalpegel wären für Wohnnutzungen unzumutbar und Quelle ständiger Konflikte. Deshalb liegt eine Unverträglichkeit der Planung mit dem benachbarten Gebietsbestand vor, welche die Planung unzulässig mache. Die Stadt Offenbach stellt auch ausdrücklich fest, dass Schallabstrahlungen aus dem Frankfurter Oberhafen von 70 dB (A) schon „an der vorhandenen Bebauung entlang des Nordrings den zur Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwert von 45 dB (A) in der Nacht deutlich überschritten“ würde (ergänzende Stellungnahme IBK vom 26.02.2007, Anlage A zur Begründung des Bebauungsplans). Wenn dies der Fall ist, kann für eine noch weiter heranrückende Wohnbebauung – insbesondere im Bereich der Maininsel- keinesfalls der insoweit maßgebliche Schallschutz gewährleistet werden. Diese sei dann auch ungeachtet des planerischen Schallschutzkonzepts und der geplanten schallabweisenden Riegelbebauung im nördlichen Bereich der Maininsel unzulässig.</p> <p>b) Der Bebauungsplan sieht für den nordöstlichen der vorgesehenen Maininselstraße gelegene Teil der Hafinsel Offenbach ein Misch- bzw. Kerngebiet mit Wohnnutzungen vor. Eine entsprechende Bebauung läge direkt am Main-</p>				
			<p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>ufer und wäre damit unmittelbar den Einwirkungen des Industrie- und Gewerbegebietes ausgesetzt; eine lärmabschirmende Bebauung zwischen den Wohnungen und den Emissionsquellen fehle hier gänzlich. Ein bezüglich Lärmschutzeffekten nicht ausreichender Bebauungsriegel bestehe nur in der westlichen Hälfte der Hafensinsel, wo nördlich der Maininselstraße Gewerbenutzungen festgesetzt sind. Die Stadt Offenbach gehe sogar selbst davon aus, dass die entsprechenden Lärmwirkungen auf der Hafensinsel die nächtlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch-, Kern-, und Gewerbegebiete überschreiten (Begründung S.32f.), bzw. dass im Bereich der nördlich ausgerichteten Mainuferseite der Maininsel auch der Wert für Gewerbegebiete überschritten wird (Begründung S.63), wobei diese Bewertung auf den dargestellten Mängeln des Lärmgutachtens beruhe. Aber auch ungeachtet dieser Mängel des Lärmgutachtens vermöge die geplante Riegelbebauung selbst auf der Basis der Lärmbetrachtung der Stadt Offenbach nur einen unzureichenden Lärmschutz zu vermitteln. Der Bebauungsplan sieht zwar für die zum Main ausgerichteten Bereiche der Hafensinsel mit den Plangebietsteilen 16 und 17 (Gewerbegebiet) sowie 1 und 2 (Mischgebiet) eine Mindestbauhöhe von 20 m vor. Diese sei jedoch für einen effektiven Lärmschutz zu niedrig, soweit in den südlicheren Bereichen des Plangebietes eine höhere Bebauung erfolgen darf, z.B. im Plangebietsteil 7 obwohl hier Wohnungen ausgeschlossen seien. Zudem fehle für die ebenfalls am Main gelegenen Plangebiete 12 und 13 die Festsetzungen eines entsprechenden Mindestbauhöhe ganz bzw. gelte sie nur reduziert. Vor allem aber fehle es für den gesamten nördlichen Teil der Hafensinsel an einer verbindlichen Vorgabe zur Schaffung eines durchgängigen Bebauungszusammenhangs, der für eine effektive Abschirmung der südlichen Teilbereiche des Plangebietes gegen vom nördlichen Mainufer einwirkende Immissionen erforderlich wäre. So sieht der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen vor, welche die Hafensinsel an zwei Stellen auf voller Breite in Nord-Süd-Richtung durchschneiden. Beide Grünflächen trennen und durchschneiden somit die Bebauung des nördlichen Teils der Maininsel vollständig bis zur Maininselstraße; südlich davon sind jeweils weitere Grünflächen geplant, welche sich im Ergebnis als Grünachse bis zum Hafenbacken verlängern. Diese offene Sicht- und Schallachsen öffnen auch die südlich gelegenen Teile des Plangebietes für vom nördlichen Mainufer – d.h. vom Industrie- und Gewerbegebiet Frankfurt- Frechenheim- ausgehende Immissionswirkungen. Entgegen der Begründung zum Bebauungsplan sei damit keine ausreichende Bewältigung der Lärmkonflikte gegeben. Und selbst in der Begründung werde einge-</p>				
			<p>Textbaustein 13: Fehlende Festsetzung einer Mindesthöhe in den Plangebieten 12 und 13</p> <p>Textbaustein 14: Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Kopplung von Realisierungsabschnitten</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>räumt, dass die Vorgaben zur geschlossenen Bauweise nur dazu führen, dass in den Mischgebieten südlich der Maininselstraße die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „weitgehend eingehalten“ werden (Begründung, S. 27), bzw. dass im Bereich der durch die Grünflächen-Festsetzung bedingten Öffnung des Plangebiets „der nächtliche Immissionswert der TA Lärm überschritten“ wird (a.a.O.). Tatsächlich seien die zu erwartenden Immissionsauswirkungen auf das Plangebiet höher, insbesondere für Maximalpegel und Einzelschallereignisse. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan aber auch für die einzelnen Plangebietsteile nicht zwingend eine vollständig geschlossene Bebauung vor. Gebäudeabstände bis zu 12 m seien zulässig. Auch aus Baulinien-Festsetzungen ergäbe sich nichts anderes. Es stehe dem Eigentümer also frei, die Flächen im nördlichen Teil der Maininsel auch durch einzelne schmale Gebäudesolitäre „auf Lücke“ zu bebauen und so eine Vielzahl in ihrer Wirkung den vorgesehenen Grünflächen entsprechende Sicht- und Schallachsen bis zu einer Breite von 12 m zu schaffen. Dies ginge notwendig mit gesteigerten Immissionen für das südliche Plangebiet einher, denn die Wirksamkeit der Gebäudeabstandsbeschränkungen von 12 m sei erst dann gegeben, wenn diese für den Schall prinzipiell voll durchlässigen Bebauungslücken nicht zu häufig auftreten. Berechnungen hätten gezeigt, dass eine Mindestgebäudelänge von 24 m erforderlich sei, um einen Mittelungspegel zur Nachtzeit von 45 dB (A) als Summe des Schalldurchtritts in den südlich angrenzenden Plangebietsteilen zu vermeiden. Eine solche Festsetzung sei im Bebauungsplan aber nicht erfolgt. Weiterhin gelte, dass die lärmabschirmende Wirkung der Mainufer-Bebauung - selbst bei einer effektiven Schallschutzplanung - allenfalls im Hinblick auf zeitlich gemittelte Geräuschemissionen einigermaßen wirksam erreicht werden könnte. Für die ebenfalls zu beachtenden Geräuschspitzen und Maximalpegel, die die Stadt Offenbach bei ihrer Planung ignoriere, sei dieses Schallschutzkonzept hingegen nicht geeignet. Entsprechende Impulsgeräusche könnten vielmehr in Abhängigkeit vom jeweiligen, konkreten Emissionsort direkt und ungehindert - bzw. bei Reflexionen an den Fassaden zwischen den Gebäudekörpern sogar verstärkt - durch die Lücken in die dahinterliegenden Wohnbereiche eindringen. Eine entsprechende Prognoserechnung zeige für auf der Betriebsfläche der UPS emittierte Impulsschalleistungen in Bodennähe mit einem Spitzenschalleistungspegel von 130 dB (A) - wie er z. B. beim Absetzen von Wechselbrücken bei Speditionsbetrieben regelmäßig vorkommt -, dass hierdurch an der Baulinie des Plangebietsteils 5b ein Spitzenschallpegel von rund 69dB (A) verursacht wird,</p>				
			Textbaustein 7: Spitzenpegel			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>wo dieser eine auf 12m beschränkte Bebauungslücke im eigentlich vorgelagerten Plangebietsteil 16 durchlaufen kann. Da im ungünstigen Fall auch höhere Impulsschallleistungen emittiert werden können, sind in den nach dem planerischen Konzept „geschützten“ südlichen Plangebietsteilen sogar seltene Geräuschspitzen von 70 dB (A) und darüber möglich. Der Immissionsrichtwert für seltene Geräuschspitzen („Maximalpegel“) der TA Lärm für Mischgebiete zur Nachtzeit würde somit um rund 5 dB (A) und im ungünstigen Fall auch um einen noch größeren Wert überschritten. Darüber hinaus können diese Spitzengeräuscheinwirkungen dann wiederum durch erneute Reflexion auch an den rückwärtigen Fassaden der dem Main zugewandten Gebäude noch deutliche Richtwertüberschreitungen hervorrufen. Dies werde von der Planung vollständig außer Acht gelassen. Selbst wenn jedoch durch den Bebauungsriegel eine (bzgl. des Mittelungspegels) gerade ausreichende Minderungswirkung der Gewerbe Geräuschimmissionen ausgehend von Frankfurter Seite zur Einhaltung der TA Lärm-Richtwerte erzielt werden könnte, wäre dies nicht ausreichend. Die TA Lärm Richtwerte beziehen sich nämlich auf die Summe der Geräuschimmissionen aller gewerblichen Anlagen. Der Gewerbelärm des Plangebiets selbst sei dabei noch nicht berücksichtigt. Dieses Zusammenwirken der verschiedenen Gewerbe Geräuschimmissionen und die sich hieraus ergebenden Einschränkungen sowohl für bestehende Betriebe als auch geplante gewerbliche Nutzungen seien nicht angemessen betrachtet worden und eine planerische Konfliktlösung sei auch an dieser Stelle nicht erkennbar.</p> <p>c) Unabhängig von Höhe, Zuschnitt und Flächenumgriff der Bebauung der nördlichen Teilbereiche der Maininsel sei auch unzureichend sichergestellt, dass diese Bebauung zeitlich vor der Bebauung der südlichen Plangebietsteile erfolgt, bzw. dass eine solche Bebauung auch dauerhaft im gleichen Umfang fortbestehe. Der Bebauungsplan-Entwurf sei entsprechend der generellen Natur von Bebauungsplänen eine reine Angebotsplanung. In dem Entwurf soll dies dadurch aufgefangen werden, dass gemäß Ziffer 11 der Textfestsetzungen eine Bebauung der südlichen Plangebietsteile 3,4, 5a und b sowie 6 (Mischgebiet) mit Wohnnutzungen „erst zulässig“ ist, nachdem zuvor in den nördlichen Plangebietsteilen 1 und 2 (Mischgebiet) sowie 16 und 17a- c (Gewerbegebiet) bauliche Anlagen in einer Weise errichtet wurden, „dass sichergestellt ist dass an den Fassaden mit Fenstern von außen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 die Beurteilungspegel die Werte von 60 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht nicht überschreiten. Der bebauungsplankonforme Bestand der Gebäude“ in den Plangebietsbestandteilen 1, 2, 16 und 17</p>	<p>Textbaustein 15: Summationswirkung der Geräuscheinwirkungen der vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen</p> <p>Textbaustein 16: Dauerhafte Sicherstellung der abschirmenden Bebauung</p> <p>Textbaustein 17: Keine zeitliche Sicherung eines abschirmenden Schallschutzes für die Plangebietsbestandteile 1, 2, 16 und 17</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>a-c ist zudem „zusätzlich dauerhaft öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich zu sichern“. Diese Vorgaben des Bebauungsplans seien zur Sicherung eines effektiven und hinreichenden Immissionsschutz für Wohnnutzung im Plangebiet nicht geeignet. Zunächst gilt, dass nach Ziffer 11 eine Bebauung nicht Voraussetzung für Wohnnutzung in den Planungsteilen 7, 8a und b, 9a und b, 10a und b sowie 11a und b (Mischgebiet) ist, obgleich auch hier entsprechende Einwirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Vor allem stellt Ziffer 11 bezüglich der südlichen Teile der Maininsel -und damit für die am intensivsten von Immissionen betroffenen Plangebietsteile- nur darauf ab, dass „Gebäude oder bauliche Anlagen gemäß den hierfür maßgeblichen Festsetzungen errichtet sind“. Die planerischen Festsetzungen verlangen aber wie gezeigt gerade keine vollständige geschlossene Blockbebauung i.S. eines einzigen durchgehenden Gebäuderiegels, sondern lässt bei Beachtung des Abstandes von 12 m auch mehrere Solitärbauten zu, denen dann nur eine entsprechend eingeschränkte Immissionsschutzfunktion zukäme. Ohne eine strikt verbindliche Vorgabe zum Bau geschlossener Gebäuderiegel auf den nördlichen Plangebietsteilen sei die mit der Bebauung offensichtlich beabsichtigte Immissionsschutzwirkung aber nicht hinreichend gewährleistet. Die Konflikte zwischen einer Wohnnutzung im Plangebiet und den vom nord-mainischen Industrie- und Gewerbegebiet Frankfurt-Fechenheim ausgehenden Emissionen sind folglich nicht bewältigt. Dass im übrigen auch durch die planerische festgesetzten Grünachsen in Nord- Süd- Richtung Sicht- und Schallachsen entstehen, die den Immissionsschutz der südlichen Plangebietsteile beeinträchtigen, wurde schon ausgeführt. Auf diesen Flächen sei eine schallmindernde Bebauung der Mainseite also sogar planerisch unzulässig. Schließlich sei -auch in Ansehung der Vorgabe von Ziffer 11 der Textfestsetzungen- nicht mit der erforderlichen Sicherheit gewährleistet, dass eine entsprechende Bebauung vollumfänglich dauerhaft fortbestehe. Die von der Stadt Offenbach in Bezug genommene Regelung des §9 Abs.2 Bau GB stelle gerade nicht auf Bedingungen ab, vor deren Eintritt bestimmten Nutzungen unzulässig sind, sondern begrenzt vielmehr die Zulässigkeit der Nutzungen zeitlich (sog. „Baurecht auf Zeit“) und greift insoweit eine andere Fallgestaltung auf. Die in Ziffer 11 des Bebauungsplans getroffene Regelung könne daher schon nicht auf §9 Abs.2 Bau GB gestützt werden. Die der Regelung zugrunde liegende Idee einer nicht näher spezifizierten öffentlich- rechtlichen oder privatrechtlichen Sicherung -ggf. als Baulast bzw. Grunddienstbarkeit- sei rechtlich nicht umsetzbar, da dies der Zielrichtung nach auf ein aktives Tun in Form einer Bauerhaltung oder ggf.</p>	<p>fahrung</p> <p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 14: Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Kopplung von Realisierungsabschnitten</p> <p>Die hier benannte Regelung des § 9 Abs. 2 BauGB ist nur unvollständig wiedergegeben und besagt gemäß ihrer Nr. 2, dass im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, "dass bestimmte Anlagen der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände (...) unzulässig [sind]". Auf diesen Teil der maßgeblichen Regelung wird Bezug genommen. Die bestimmten Umstände, die eine Zulässigkeit auch aus schalltechnischer Sicht hier gewährleisten sind hinreichend beschrieben und vollziehbar. Im Übrigen wird in der einschlägigen Kommentarliteratur zu dieser Regelung des BauGB explizit auf schalltechnische Fallgestaltungen verwiesen.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>sogar auf die Pflicht zu einer Ersatzbebauung hinausliefe. Als zivilrechtliche Grunddienstbarkeit oder beschränkte persönliche Dienstbarkeit könne eine solche Pflicht nicht begründet werden. Aber auch öffentlich- rechtlich sei die Möglichkeit zur effektiven Begründung einer solchen Verpflichtung mehr als zweifelhaft. Insoweit sei schon unklar, ob eine so weitreichende Bau-, Erhaltungs- bzw. Wiederbebauungspflicht überhaupt mit den Voraussetzungen des §75 HBO vereinbar ist. Selbst im Falle der Eintragung einer solchen -inhaltlich völlig unüblichen- Baulast wäre dies nicht effektiv durchsetzbar. Käme es etwa infolge bauordnungsrechtlicher Gefahren bei der Standsicherheit der Gebäude zu einer Abrissverfügung, würde die Baulast eine Pflicht zur sofortigen Wiederbebauung des Geländes in entsprechender Kubatur begründen. Ist ein Eigentümer dann nicht bauwillig oder nicht in der Lage zu bauen, ist es geradezu abwegig, dass die Behörde eine Bebauung in Ersatzvornahme selbst vornimmt. Der dauerhafte Fortbestand des unter Lärmaspekten erforderlichen Gebäuderiegels auf den nördlichen Plangebietsteilen ist also auch ungeachtet von Ziffer 11 des Bebauungsplans nicht gewährleistet. Auch insoweit ist daher die Konfliktbewältigung unzureichend.</p> <p>d) Für Wohnungen innerhalb der Plangebietsteile 1 und 2 (jeweils Mischgebiet), und 13a (Kerngebiet) bzw. 16, 17a,b und c (Gewerbegebiet) soll jeweils für alle Geschosse gelten, dass eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen ist, dass sich an allen Fassaden in Richtung der Karte S 1 zum Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sog. „Baugrenzen/ Baulinien“ -die sich allerdings ausweislich der maßgeblichen Planfestsetzung nicht mit dort vorgesehenen und maßgeblichen Baugrenzen und Baulinien i. S. d. Bebauungsplansrechts decken- keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“) vom November 1989 befinden. Eine Ausnahme von dieser Vorgabe soll nach §31 Abs.1 Bau GB ausnahmsweise zulässig sein, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen ist, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass Beurteilungspegel von 60dB (A) am tag und 45 dB (A) in der Nacht eingehalten werden. Gleiches soll gelten, wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass diese Aufenthaltsräume durch Fenster an Fassaden in Richtung der in Karte S 1 nicht gekennzeichneten „Baugrenzen/ Baulinien“ her belüftet werden können und die Fenster in Richtung der in der Inselkarte gekennzeichneten „Baugrenzen/ Baulinien“ nicht zu öffnen sind. Auch insoweit bliebe zu berücksichtigen, dass die lärmspezifischen Festsetzungen des Bebauungsplans da-</p>				
			<p>Textbaustein 16: Dauerhafte Sicherstellung der abschirmenden Bebauung</p> <p>Textbaustein 18: Ausreichender passiver Schallschutz, nur Festsetzung für die nördliche Baugrenzen der Bebauung nördlich der Inselstraße</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>von ausgehen, dass eine Bebbauung der nördlichen Maininsel entsprechend den sog. „Baugrenzen/ Baulinien“ in der sog. Inselkarte S 1 geschlossen erfolgt, was aber – wie ausgeführt – ausweislich der insofern maßgeblichen Planfestsetzungen gerade nicht zwingend der Fall sei. Die planerischen Vorgaben zum Lärmschutz liefen daher in Anbetracht der nur bedingt verbindlichen Festsetzungen bei Art und Maß der Nutzung zum Teil ins Leere, da sie weitgehend auf die unmittelbare Mainufer-Bebauung - quasi die „erste Reihe“- begrenzt seien. Für Baulücken innerhalb der Plangebietsteile fehltees folglich für die jeweiligen, in Nord- Süd- Richtung verlaufenden Außenwände an der Anwendbarkeit der genannten Lärmschutzvorgaben. Gleiches gelte für nach Norden ausgerichtete Wohnnutzungen südlich der Maininselstraße im Bereich der Bebauungslücken und der Grünflächen. Das Lärmschutzkonzept sei auch insoweit nicht geeignet, die sich aus der Nachbarschaft zu den Gewerbebetrieben in Frankfurt-Fechenheim ergebenden Konflikte zu bewältigen.</p> <p>e) Gemäß Ziffer 1.3 der Textfestsetzungen zum Bebauungsplanentwurf ist für die Gewerbegebiets-Festsetzungen der Plangebietsteile 16 bis 19 vorgesehen, dass diese vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Weitere Vorgaben für die verschiedenen Plangebietsteile sind nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen differenziert, wobei insbesondere auf die dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen abgestellt wird. Es werden Emissionskontingente vorgesehen. Konkret gelten dabei Emissionskontingente für das Plangebietsteil 16 von tagsüber 65 und nachts 45 dB (A)/qm, für das Plangebiet 17a von tags 65 und nachts 37 dB (A)/qm, für das Plangebiet 17b von tags 65 und nachts 44 dB (A)/qm, sowie für das Plangebiet 17c von tags 65 und nachts 37 dB (A)/qm. Betriebe und Anlagen sollen auch dann zulässig sein, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an dem jeweiligen Immissionsort nicht überschreitet. Der Bebauungsplan sieht weiter vor, dass nach §31 Bau GB eine Verschiebung der Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Grundstücksteils zulässig sein kann. Die insoweit festgesetzten Lärmkontingente für Schallabstrahlungen von gewerblichen Nutzungen im Plangebiet seien aber -auch in Ansehung der beabsichtigten „relativ geschlossenen Bebauungszeile“ im nördlichen Bereich der Maininsel (Begründung, S. 89) – nicht geeignet, für die in den angrenzenden Misch- und Kerngebieten allgemein zulässige Wohnnutzung den erforderlichen Lärmschutz zu gewährleisten. Die Ost- und Westfassaden des Plangebietsteils 6 müssten in voller</p>				

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Tiefe mit den Einschränkungen der textlichen Festsetzung 8.1 versehen und auch in der Karte S 1 entsprechend gekennzeichnet werden. Dies ist aber nicht der Fall. Bezüglich der nach Ziffer 8.1 zulässigen Abweichung von den getroffenen Einschränkungen bei der Grundrissgestaltung von Wohnungen bestünden ebenfalls Mängel. Wintergärten und Loggien seien als Aufenthaltsräume anzusehen und müssten auch Möglichkeiten zur Belüftung aufweisen. Der Außenlärmschutz nach TA Lärm sei hier also vor der Wintergarten- bzw. Loggienverglasung sicherzustellen, so dass diese und vergleichbare bauliche Vorkehrungen nicht als Schallschutzmaßnahme für gewerbliche Geräuschmissionen in Frage kämen. Zweifelhaft sei darüber hinaus, ob der Anbringung hinterlüfteter Glasfassaden nicht ggf. andere wichtige Belange – etwa Sicherheit z. B. mit Bezug zum Brandschutz – entgegenstehen, so dass auch diese Ausnahme letztlich die Lärmproblematik nicht ausreichend bewältige.</p> <p>f) Generell berücksichtige die Bebauungsplanung nicht ausreichend, dass es zu einer Summation von Lärm kommt. Die gewerblichen Geräuschmissionen aus Frankfurt, Offenbach und dem Plangebiet selbst und der Schiffsverkehr auf dem Main, der Fluglärm und die Verkehrsgeräusche von bestehenden, geplanten bzw. umgeplanten Straßen sowie der bestehenden Schienenwege mit besonders hoher Abstrahlung im Bereich der Mainüberbrückung führten in der Summe zu unzumutbaren Wohnbedingungen. Eine sachgerechte Konfliktbewältigung sei nicht gegeben. Der berechtigten Erwartungshaltung künftiger Anwohner im Plangebiet auf ein angemessenes Maß an Umweltqualität und insbesondere auch wirksamer Schutz vor unzumutbaren Lärmbelastungen könne eine singuläre Betrachtung einzelner Geräuschquellen und –arten in dieser extrem konfliktreichen Gesamtsituation keinesfalls gerecht werden. Insofern sei das geplante Schallschutzkonzept nicht nur hinsichtlich der Bewältigung singulärer durch die Planung aufgeworfener Lärmprobleme unzureichend, vielmehr mangle es bereits an einer angemessenen Schutzzielvorgabe für die die Wohn- und Lebensqualitäten prägende Gesamtlärmbelastung.</p> <p>g) Selbst wenn das planerische Schallschutzkonzept gerade noch ausreichend wäre, um die vielfältigen Nutzungskonflikte zu bewältigen, die aus der Nachbarschaft des Plangebietes zu den nord-mainischen Industrie- und Gewerbebetrieben resultieren, so bestehen erhebliche Zweifel, dass die Vielzahl der entsprechenden komplexen Vorgaben auch vollständig im Rahmen der Vorhabenzulassung umgesetzt werden. Schon die Fülle und der Detaillierungsgrad der entsprechenden Festsetzungen machen</p>	<p>Textbaustein 19: Außenlärmschutz gegen Gewerbelärm nach TA Lärm durch Wintergärten und Loggien</p> <p>Textbaustein 20: Bauphysikalische und brandschutztechnische Probleme der 2. Glasfassade</p> <p>Textbaustein 23: Fluglärm/Gesamtlärm</p> <p>Textbaustein 21: Konkrete Umsetzung des Schallschutzkonzepts auf Ebene der Baugenehmigung</p> <p>Textbaustein 1: Berücksichtigung des Schallschutzes bei künftigen Genehmigungen</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>den grundsätzlichen Mangel der unzulänglichen Nutzungskonzeption der Planung offensichtlich erkennbar. Würde die entsprechenden Vorgaben im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auch nur in geringem Umfang nicht oder unvollständig umgesetzt, würde dies kaum lösbare Konflikte mit den Industrie- und Gewerbebetrieben in Frankfurt Oberhafen nach sich ziehen. Rechtswidrige Baugenehmigungen könnten auf dieser Grundlage dennoch bestandkräftig werden. Die dadurch entstandenen Risiken hätten die Unternehmen in Frankfurt zu tragen.</p> <p>3) Über die fehlerhafte und unzureichende Bewältigung der Lärmproblematik verstoße der Bebauungsplan Nr. 563 A auch gegen eine Reihe weiterer Vorschriften des zwingenden Rechts.</p> <p>So gegen das Entwicklungsgebot des §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, indem 3 Plangebietsteile im westlichen Bereich der Hafensinsel als Mischgebiet ausgewiesen werden, die in dem zugrunde liegenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen sind (ca. 3 ha), zumal diese Flächen gerade unter Immissionsschutzaspekten für Wohnnutzungen besonders problematisch sind. Insgesamt würde mit dieser Veränderung die ausgewiesene Mischbaufläche nahezu verdoppelt. Die Stadt Offenbach überschreite damit die Grenze des ihr nach §8 Abs.2 Satz 1 BauGB zustehenden Entwicklungsspielraums. Die Planung weiche nämlich nicht nur im Rahmen der zulässigen Konkretisierung von den Festsetzungen des Flächennutzungsplans ab, sondern verschiebe mit der dargestellten Veränderung im Ergebnis die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes von einer überwiegend gewerblich-industriellen Nutzung der Maininsel zu einer mindestens gleichrangigen Wohnnutzung. Gerade im Hinblick auf die auch damit einhergehende unzureichende Bewältigung der Immissionsbelastungen der Maininsel von Seiten der nord-mainischen Industrie- und Gewerbebetriebe führe die Abweichung von den Flächennutzungsplan-Vorgaben zu einer Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung insgesamt. Die -insbesondere lärmbeding- drohenden Beschränkungen für die nord-mainischen Industrie- und Gewebenutzungen gefährden den Bestand und die zukünftige Entwicklungsfähigkeit des Frankfurter Oberhafens insgesamt. Insbesondere mittel- und langfristig drohten hier erhebliche Einschränkungen der Nutzbarkeit der Flächen und eine Beeinträchtigung der Funktion des Oberhafens für die Stadt Frankfurt am Main, wie auch für die ganze Rhein-Main-Region. Eine zeitlich und funktional uneingeschränkte Nutzung der Hafensfläche für Industrie- und Gewerbe sei für die weitere Entwicklung Frankfurts und der Region unerlässlich. Die durch die heranrückende Wohnbebauung ausgelösten Konflikte verstießen daher gegen das Abstimmungsgebot des § 2 Abs.2 BauGB sowie ganz generell gegen die Grundsätze ordnungs-</p>	<p>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der zuständige Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main hat sich zuletzt am 30.10.2007 im Beteiligungsverfahren zu diesem Sachverhalt wie folgt geäußert: <i>"Gegen den Entwurf des Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Er entspricht der 7. Änderung des Flächennutzungsplans des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt für den Bereich der Stadt Offenbach am Main, Gebiet >Mainhafen Offenbach<. Die Abweichungen vom wirksamen FNP - Festsetzung von Mischgebieten auf Teilflächen der Hafensinsel, die im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind - liegen im Entwicklungsspielraum nach § 8 (2) BauGB und sind mit den städtebaulichen Zielen der 7. Änderung des FNP vereinbar."</i></p> <p>Durch die erarbeitete umfängliche Schallschutzkonzeption und die Berücksichtigung aller weiterer Immissions- und Nachbarnschutzbelange in der Planung erfolgt gegenüber einer Ausweisung für gewerbliche Nutzungen keine Schlechterstellung der umliegenden Nutzungen.</p> <p>Textbaustein 22: Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan</p> <p>Die begleitend zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren erarbeitete fachliche Ausarbeitung des Gutachters CDM bezo-</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>gemäßiger Planung.</p> <p>Die Festsetzung des Plangebiets greift im östlichen Bereich in unmittelbarer Nähe der Carl-Ulrich-Brücke in das bestehende Überschwemmungsgebiet ein und nimmt dies in erheblichem Umfang für die Planungsgebietsteile 12 und 13 in Anspruch. Nach der Begründung zum Bebauungsplan geht die Stadt Offenbach davon aus, dass die Voraussetzungen des §31b Abs.4 WHG für eine solche- nur ausnahmsweise zulässige – Ausweisung von Bauland in Überschwemmungsgebieten erfüllt sind. Dies sei aber jedenfalls zweifelhaft und mangels näherer Prüfung und Begutachtung nicht nachvollziehbar. Insbesondere die Voraussetzungen des §31b Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 WHG, dass für eine entsprechende Überplanung „keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können“, sei nicht belegt. Die Stadt Offenbach verweist hierzu generell und im Hinblick auf das gesamte Plangebiet darauf, dass kein weiteres innerstädtisches Gebiet dieser Größenordnung für die geplante Mischnutzung existiere, weshalb die Nähe zur Innenstadt und zu leistungs-kraftigen Erschließungsanlagen die Überplanung rechtfertige (Begründung, S. 57). Mag dies für das Gesamtgebiet ggf. noch zutreffen, so bleibe doch unklar, warum dafür das im Vergleich zum Plangebiet relativ kleine, im Randbereich gelegene Überschwemmungsgebiet ebenso zwingend benötigt wird. Die insoweit geltend gemachte Abschirmungswirkung der Mainufer-Bebauung sowie die verkehrliche Erschließung über die geplante Inselstraße (Begründung, S.57) wären jedenfalls wohl auch durch eine leichte Modifikation der Planung unter Verschonung des Überschwemmungsgebietes -ggf. bei Verkleinerung des vorgesehenen Stadtplatzes- möglich. Insgesamt sei deshalb davon auszugehen, dass die Begründung und die zugrunde liegende Sachverhaltsaufklärung den Anforderungen an eine Ausnahme nach §31b Abs.4 WHG unter Berücksichtigung der hohen Wertigkeit des Hochwasserschutzes nicht gerechnet werde. Der Nachweis einer die Ausnahme begründenden Alternativlosigkeit der Planung sei in der Begründung zum Bebauungsplan jedenfalls nur unzureichend erfolgt.</p> <p>Wie bereits im Zusammenhang mit der Lärmsituation des Plangebietes ausgeführt, sei die herangezogene Verkehrsprognose unzureichend.</p>	<p>gen auf die Vereinbarkeit der Planung mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes und auf Maßnahmen zum Ausgleich von in Anspruch zu nehmendem Retentionsvolumen wurde mit der zuständigen Behörde beim RP Darmstadt abgestimmt. Das RP äußert sich hierzu am 26.06.2007 im wie folgt:</p> <p><i>"Nachdem alle notwendigen Informationen zur Prüfung der wasserrechtlichen Rahmenbedingungen vorgelegt wurden, kommt die Abteilung Umwelt des RP zu dem Schluss, dass alle 9 Ziffern des § 31b Abs.4 Satz 2 WHG als erfüllt angesehen werden können. Damit kann auf Grundlage des § 31b Abs. 4 WHG ausnahmsweise der Ausweisung des teilweise im Überschwemmungsgebiet des Mains liegenden neuen Baugebiets >Hafen Offenbach, Mainviertel< wasserrechtlich zugestimmt werden."</i></p> <p>Vor Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet wird durch den Bauherrn eine Befreiung nach § 15 Hessisches Wassergesetz (HWG) beantragt. Die Abteilung Umwelt beim RP wird dabei weiterhin beteiligt. In Anspruch genommener Retentionsraum wird damit im Zusammenhang mit der jeweiligen eingreifenden Baumaßnahme unmittelbar kompensiert. Im Übrigen liegt der Mittelwasserstand des Mains hier aufgrund der regulierenden Staustufe Frankfurt-Osthafen in der Regel bei ca. 95,32 Meter; der Rückstaubereich reicht dabei etwa bis Mitte der Hafensinsel Offenbach. Hierdurch sind die angrenzenden Uferlagen beiderseits des Flusses generell eher unempfindlich für Hochwasser. Selbst ein Hundertjähriges Hochwasser verursacht hier in der Regel nur Pegelerhöhungen von etwa 2 Meter. Insgesamt gesehen ergibt sich damit durch Verwirklichung der geplanten Bebauung in Offenbach keine Veränderungen der Hochwassersituation beiderseits des Maines.</p> <p>Die Ermittlung der verkehrlichen Grundlagen und die weitere Planung hierzu erfolgte unter Einbeziehung aller relevanter Sachverhalte als integraler Bestandteil der Gesamtplanung. Grundlage der verkehrsplanerischen Arbeiten zum Projekt Hafen Offenbach (Verkehrserzeugung / Verkehrsumlegung) im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ist das Prognosemodell 2015, welches von der Stadt Offenbach entwickelt wurde. Dieses Prognosemodell baut auf die Verkehrsdatenbasis Rhein-Main auf und berücksichtigt zusätzliche Maßnahmen, welche in der Stadt Offenbach bis zum Prognosezeitpunkt realisiert werden sollen. Ein aktuelles Analyseverkehrsmodell für den Untersu-</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Die Planung berücksichtige deshalb die tatsächlich zu erwartenden Luftschadstoffbelastungen des Gebietes nur unzureichend. Infolge der Verkehrszunahme spräche viel dafür, dass insbesondere die PM 10- Immissionswerte zukünftig unzulässig oft und unzulässig hoch überschritten werden.</p> <p>Es sei weiter zweifelhaft, ob die Anforderungen an das planerische Gebot der Trennung unverträglicher Nutzungen im Hinblick auf die im Umfeld des Plangebietes bestehenden Stör-</p>	<p>chungsraum liegt bei der Stadt Offenbach vor. Grundlage der Wirkungsabschätzung zum Projekt Hafen Offenbach waren die Verkehrsbelastungszahlen für den Knoten an der Carl-Ulrich-Brücke der aktuellen o.g. Verkehrsuntersuchung. Die Verkehrskonzeption zum Mainviertel Offenbach wurde als integrierter Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung erarbeitet und in den folgenden Planungsphasen (B-Plan-Verfahren) fortgeschrieben. Das mit der Realisierung des Mainviertels verbundene Verkehrsaufkommen wurde analog einschlägiger Richtlinien ermittelt (insbesondere: Hessisches Landesamt für Straßen und Verkehr: Leitfaden zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Wiesbaden, 2005). Der Stellplatzbedarf wurde unter Berücksichtigung der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach vom Oktober 1999 ermittelt. Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens berücksichtigt das für den Prognosehorizont geplante Verkehrsangebot (MIV-Erschließung, Stellplatzangebot, geplante ÖPNV-Erschließung nach Nahverkehrsplan der Stadt Offenbach, Anbindung an das Fuß- und Radwegnetz). Die geplante Verkehrserschließung wurde so dimensioniert, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen abgewickelt werden können. Alle relevanten Verkehrskorridore sind für eine Nutzung durch den ÖPNV ausgelegt. Weitergehende Strategien zur Reduzierung des MIV-Verkehrsaufkommens (z.B. weitergehende Verbesserung der ÖPNV-Erschließung, Mobilitätsmanagement) sind auf der Grundlage der Inhalte des Bebauungsplans möglich und können zu einer Reduzierung des MIV-Verkehrsaufkommens beitragen; dies ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Textbaustein 24: Verkehrsprognose</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen durch das mit der Planung einhergehende Verkehrsaufkommen. Diese Untersuchung ging bezogen auf die Verkehrsmengen (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an Wochentagen Montag bis Freitag) von einem konservativen Ansatz (ungünstigster Fall) aus. Die Berechnungsergebnisse für die jeweils am höchsten belasteten Teilabschnittes der untersuchten Strassen haben ergeben, dass in den untersuchten Fällen weder eine Überschreitung des Jahresmittel-Grenzwerts von 40 g/m³ noch der Überschreitungshäufigkeit des 24-h-Wertes von 50 µg/m³ zu erwarten sind.</p> <p>Das RP Darmstadt führt zum Themenbereich räumliche Sicherheit und Gerüche in einer Stellungnahme im Beteiligungsverfahren wie folgt aus:</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>fallbetriebe und die davon ausgehenden Gefahren und Risiken gewahrt seien. Insoweit sind neben dem allgemeinen Abwägungsgebot vor allem die Vorgaben des § 50 BImSchG und der Seveso-II-Richtlinie relevant. Ob diesen Anforderungen genügt wurde, sei nicht hinreichend untersucht und wenigstens zweifelhaft. Ausweislich der Stellungnahme des RP Darmstadt vom 22.01.2007 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange liegt das Plangebiet „im Achtungsbereich des Betriebsbereiches“ verschiedener potentieller Störfallbetriebe. Dies gelte besonders für die VLS Group Germany GmbH, Lindleystr. 19, 60314 Frankfurt (ehemalig ABX Logistics Safety First GmbH). Für diesen Betriebsbereich –ein Gefahrstofflager für bis zu 9.900 t Gefahrenstoffe, in dem potentiell auch Gebinde mit Phosgen oder Chlor gelagert werden können– wurde von einem Achtungsbereich von 1500 m ausgegangen, der gegenüber den Mischgebietfestsetzungen gewahrt wäre. Darüber hinaus bestehen auch die Tanklager von Oiltanking, Petroplus und Pusback sowie Morgenstern im Umfeld des Plangebietes, für die von einem Achtungsabstand von 100 m ausgegangen wurde. Es sei jedoch nicht erkennbar und wurde nicht gutachterlich untersucht, ob und welche Abstände im Hinblick auf die durch die Planung vorgesehenen Nutzungen konkret erforderlich sind und ob die vom RP Darmstadt herangezogenen Achtungsabstände tatsächlich ausreichend sind. Insoweit beruhe die Planung auf unzureichenden Ermittlungen der abzuwägenden Belange bzw. auf einer unzureichenden Prüfung und Anwendung der einzuhaltenden Vorschriften.</p> <p>Für die Tanklager Oiltanking, Petroplus und Pusback und Morgenstern komme hinzu, dass keine Ermittlung und Bewertung der entstehenden Geruchsbelästigungen erfolgte und die Vereinbarkeit mit der geplanten Bebauung vollkommen ungeklärt sei. Dass, wie das RP Darmstadt mit Schreiben vom 22.01.2007 mitteilte (Begründung des Bebauungsplan S.49), trotz unbestrittener Geruchsbelästigung bis zum heutigen Tag keine Nachbarschaftsbeschwerden bei der Abteilung für Umwelt, Frankfurt vorgetragen wurden, könne kein Maßstab für eine mögliche Konfliktbewältigung sein. Vielmehr hätte es einer Ermittlung der Belastung und Bewertung der Verträglich-</p>	<p>"(..). befindet sich neu geplante Mainviertel im Achtungsbereich des Betriebsbereiches der VLS-Group Germany GmbH, Lindleystraße 19, 60314 Frankfurt. Es handelt sich bei diesem Betriebsbereich um ein Gefahrstofflager. Es wurde für das Lager ein Achtungsabstand von 1500m festgesetzt. Die erste Mischgebietsfläche im Hafenviertel (Nr. 7 westlich der Planstraße C), die ausgewiesen werden soll, befindet sich bereits in einem Abstand von mindestens 1500 Metern zum Gefahrstofflager; somit muss die Wohnbebauung in den Mischgebieten des Hafenviertels hier nicht mehr betrachtet werden. Im Abstand zwischen 1260m und 1450m war aber ursprünglich auf der Westspitze der Hafensinsel eine Grünfläche mit Spielanlage geplant; die Spielanlage wurde hierbei als schutzbedürftiges Gebiet gemäß §50 BImSchG eingestuft. In der jetzigen Auswertung der Stadt Offenbach vom 26. Feb. 2007 wurde der Abwägungsvorschlag (Seite 24) gemacht, den Spielplatz auf eine weiter östlich gelegene Fläche, die sich nicht mehr im Achtungsbereich befindet, zu verlegen. Dies ist auch nach Meinung der Abteilung Umwelt Frankfurt ein geeigneter Vorschlag, dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG ausreichend Rechnung zu tragen." (...)</p> <p>Alle drei Tanklager liegen (...) deutlich weiter als 200 m von dem Bebauungsplangebiet entfernt. Die Achtungsabstände für die Tanklager wurden auf 100 m ab Werkszaun bzw. auf 200 m punktförmig festgelegt. Die Achtungsabstände für die drei Tanklager sind somit – auch unter Berücksichtigung der Ungenauigkeit bei der Ermittlung mittels AISI - eingehalten."</p> <p>Der betreffende Spielplatz wird mittlerweile andernorts geplant. Weitere beachtenswerte sicherheitsrelevante Nutzungen wurden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde RP nicht benannt. Der Stadt Offenbach liegen keine Genehmigungen der benannten Nutzungen nach BImSchG vor. Insofern wurden die relevanten Anforderungen in die Planung eingestellt; weitergehende Änderungserfordernisse ergaben sich daraus nicht.</p> <p>Textbaustein 26: Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen weder durch benachbarte Nutzungen aus dem Industriegebiet nördlich des Mains bzw. durch das Heizkraftwerk der EVO noch durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst. Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter erneut untersuchen lassen. Im Ergebnis ist für Gerüche festzuhalten:</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>keit mit der geplanten Bebauung vor dem Hintergrund der einschlägigen technischen Regelwerke und vor dem Hintergrund einer möglichen Unverträglichkeit bedurft.</p> <p>Nicht hinreichend erkennbar sei schließlich auch, ob die Planung die natur- und insbesondere die artenschutzrechtlichen Anforderungen wahre. Gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan-Entwurf wurden im Rahmen umweltfachlicher Untersuchungen verschiedene geschützte Arten im Plangebiet festgestellt. Es erfolgten hinsichtlich der Vogel- Bestandsermittlung „3 Begehungen außerhalb der Brutzeit“, wobei auch Arten der roten Liste und streng geschützte Arten festgestellt wurden. Dennoch wurden keine Untersuchungen während der Brutzeit durchgeführt, sondern ohne empirische Grundlage und ohne erkennbaren Hintergrund nur festgestellt, dass „wahrscheinlich alle [ermittelten Vögel] nicht im Untersuchungsgebiet“ brüten (Begründung, S.66). Dies ist umweltfachlich nicht haltbar, zumal Brutplätze des Mäusebussard ausdrücklich für möglich gehalten wurden (Begründung, S.66 einerseits und S.91 andererseits). Neben dem Vogelbestand wurden geschützte Tagfalter-, Libellen- und Heuschreckenarten festgestellt. Ob insoweit die Voraussetzungen für erforderliche Eingriffe bzw. natur- und artenschutzrechtliche Befreiungen vorliegen, könne in Anbetracht der unzureichenden Ausführungen oder jedenfalls der unzureichenden Darstellung der entsprechenden Untersuchungen und Bewertungen nicht</p>	<p>Gerüche</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Geruchsimmissionssituation zu besorgen sind. Diese Einschätzung bestätigt sich auch in einer orientierenden Ausbreitungsberechnung derzufolge auch für die Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen im Bebauungsplangebiet Mainviertel der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Geruchswahrnehmung in 10 % der Jahresstunden) eingehalten ist, wenn die Betreiber der betrachteten geruchsemitierenden Anlagen an den jeweiligen nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten den dort einzuhaltenden Immissionswert der GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete von 0,15 (Geruchswahrnehmung in 15 % der Jahresstunden) unterschreiten. Zwar sind dementsprechend vereinzelte Geruchswahrnehmungen durch den Betrieb der Anlagen im Osthafen Frankfurt nicht auszuschließen, jedoch liegt die Wahrnehmungshäufigkeit unterhalb der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL).</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Lufthygiene gegen das Bebauungskonzept im Gebiet Hafen Offenbach gemäß dem B-Plan 563A keine Bedenken bestehen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Belebter Boden, Flora, Fauna und Landschaftsbild erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf erhebliche Umweltauswirkungen im Bereich des Artenschutzes. Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erneut untersuchen lassen.</p> <p>Hierbei wurde festgestellt, dass bzgl. der Flora keine artenschutzrechtliche Relevanz besteht. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützte Farn- oder Blütenpflanzen treten gemäß durchgeführter floristischer Kartierung im Plangebiet nicht auf.</p> <p>Innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes sind insgesamt 23 gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders und 7 gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützte Tierarten vorhanden. Anhand der gesetzlichen Regelungen erfolgte eine differenzierte, detaillierte Betrachtung und Wertung bezüglich der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung für die einzelnen geschützten Artvorkommen auf der Grundlage der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007. Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung in § 42 Abs. 5</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>festgestellt werden. Dies gelte insbesondere auch für die Aussagen zu Verdrängung der nachgewiesenen Fledermausarten, wo keine Nachweise entsprechender Jagd- und Bruthabitate im Umfeld des Planungsgebiete erfolgten. Und dies gilt auch für die Heuschreckenarten, wo zwar der großflächige Verlust entsprechender Habitate eingeräumt wird, eine Verdrängung aber allein unter Verweis auf „eine relativ gute Ausbreitungsfähigkeit und damit auch eine zumindest mittlere Mobilität“ erfolgt, ohne dass der Nachweis geeigneter Ausweichflächen geführt worden wäre. Die Planung weise daher auch im Hinblick auf das Natur- und Artenschutzrecht Defizite auf.</p>	<p>BNatSchG ergibt sich in Zusammenhang mit der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Relevanz nur für in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten. Für alle anderen geschützten Arten liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nicht vor (siehe § 42 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG).</p> <p>Im Planungsgebiet wurden lediglich vier auf Grundlage Anhang IVa FFH-Richtlinie streng geschützte Arten, allesamt Fledermausarten, nachgewiesen. Bezüglich der nach der EU-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützten Arten ergibt sich eine mögliche Betroffenheit nur für die zwei gebäudebrütenden Vogelarten. Die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sind für alle diese Arten weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 3 bzw. 1 im Sinne des Absatz 5 Satz 2 kann vor diesem Hintergrund somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der Feststellung nur einzelner Individuen streng und besonders geschützter Arten (Fledermäuse, Vögel) im Plangebiet keine Beeinträchtigungen von Populationen der Arten zu erwarten sind, auf die die Schutzbestimmungen des BNatSchG abstellen. Damit liegen nach diesen Bestimmungen keine Verstöße gegen des Artenschutzrecht vor; somit sind auch Befreiungen von den Regelungen nicht erforderlich. Insgesamt ist damit kein Konflikt mit dem Artenschutzrecht durch die Planung zu verzeichnen.</p> <p>Selbst für den Fall, dass für einzelne Individuen dennoch artenschutzrechtliche Bestimmungen der Planung entgegenstünden, wäre auch aufgrund</p> <ul style="list-style-type: none"> - von zwingenden Gründen des öffentlichen Interesses, - des Nicht-Vorhandenseins von Alternativstandorten für die zum Erreichen der städtebaulichen Ziele mit dem Bebauungsplan verbundenen Nutzungen, - keiner damit einhergehend zu besorgenden Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der betroffenen Arten <p>nicht von Umsetzungshindernissen aufgrund artenschutzrechtlicher Sachverhalte auszugehen.</p> <p>Weiterhin ist darüber hinaus aufgrund der festgestellten, mit der UNB erörterten Sachlage selbst für den Fall, dass Befreiungen erforderlich wären festzuhalten, dass diese für die in Rede stehenden vier streng bzw. besonders geschützte Arten (Fledermäuse, Vögel) auf Antrag vor den jeweiligen Bau- oder Erschließungsmaßnahmen erteilt würden, sofern sich bei anstehenden Maßnahmen überhaupt eine konkrete Betroffenheit ergäbe, d.h. sofern die Schutztatbestände bei der notwendi-</p>		X	X

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	29.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	<p>Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Offenbach Nr. 563 A "Hafen Offenbach, Mainviertel" geben wir namens und im Auftrag von Schenker und Stinnes unter Bezugnahme auf unsere Stellungnahme vom 04.05.2007 – auf die im übrigen verwiesen wird – die folgende ergänzende Stellungnahme zu der durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach a.M. vom 08.10.2007 gebilligten Änderung des Bebauungsplanes ab:</p> <p>Auch in Anbetracht der nunmehr beschlossenen Änderungen gelten die mit der Stellungnahme vom 04.05.2007 vorgebrachten Einwände gegen den Bebauungsplan uneingeschränkt fort. Die Änderungen haben nicht dazu geführt, dass die durch die Planung aufgeworfenen Konflikte und Unverträglichkeiten zwischen den geplanten Nutzungen – insbesondere Wohnen – und dem am nord-mainischen Ufer gelegenen Industrie- und Gewerbegebiet im Bereich des Frankfurter Oberhafens/ Frankfurt-Fechenheim gelöst würden. Die Planung am Hafen Offenbach führt vielmehr auch unter Berücksichtigung der jetzt beschlossenen Änderungen nach wie vor zu einem planerisch unverträglichen und unzulässigen Heranrücken störungsempfindlicher Nutzungen an das nord-mainische Industrie- und Gewerbegebiet.</p> <p>Dies ergibt sich schon daraus, dass die Planänderungen nach der Magistratsvorlage Nr. 325/07 vom 19.09.2007 zwar neue Bewertungsgrundlagen und Untersuchungen der schalltechnischen Beurteilung in Bezug nimmt, die Planung im Ergebnis aber nur "um ein Schallschutzkonzept gegen Fluglärm/ Gesamtlärm ergänzt" wird, während der eigentliche Konflikt der Planung mit der Nutzung des Frankfurter Oberhafens unverändert und ungelöst bleibt. Die Änderung der textlichen Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen für die zukünftig zulässigen Nutzungen/ Gebäude führt nämlich nicht zu Veränderungen bei den entsprechenden, bereits in unserer Stellungnahme vom 04.05.2007 in Bezug genommenen Unzulänglichkeiten der Planung im Hinblick auf die Immissionssituation. Das planerische Schallschutzkonzept ist deshalb nach wie vor ungeeignet, die insoweit entstehenden Konflikte zu bewältigen.</p> <p>Die von dem im Bereich des Frankfurter Oberhafens/ Frank-</p>	<p>gen Überprüfung vor Beginn von Maßnahmen tatsächlich vor Ort festgestellt würden.</p> <p>Insofern ist die Planung auch im Hinblick auf das Natur- und Artenschutzrecht konfliktfrei.</p> <p>Auf dieser Grundlage erfolgt eine redaktionelle Ergänzung des Bebauungsplans durch einen Hinweis auf das Artenschutzrecht und eine redaktionelle Ergänzung der Begründung bzw. des Umweltberichts.</p> <p>Textbaustein 29: Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 30: Keine Verschlechterung der schalltechnischen Restriktionen im Vergleich zur derzeitigen Situation</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>furt-Fechenheim angesiedelten Industrie- und Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen würden auch ungeachtet der Planänderungen zu einer unzumutbaren Immissionssituation für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen führen. Die Umsetzung der Planung würde deswegen kurz- bis mittelfristig zu Forderungen nach einer Reduzierung dieses Lärms – insbesondere in der Nacht – führen. Entsprechende Betriebseinschränkungen würden aber den aktuellen Bestand der Industrie- und Gewerbebetriebe im Bereich des Frankfurter Oberhafens gravierend beeinträchtigen bzw. diese sogar in ihrem Bestand gefährden. Mit der erforderlichen und absehbaren Fortentwicklung und Erweiterung der bestehenden Betriebe in der Zukunft wäre dies umso weniger vereinbar. Schenker und Stinnes sind daher im Ergebnis auch ungeachtet der nunmehr erfolgten Planänderungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hafen Offenbach, Mainviertel" erheblich und unzumutbar betroffen. Eine Bebauung und Nutzung des Offenbacher Hafensareals entsprechend den planerischen Festsetzungen wäre mit den Interessen von Schenker und Stinnes unvereinbar und verstößt gegen geltendes Recht; die entsprechenden Eingriffe in das Eigentum und die Berufsausübungs- bzw. die Gewerbefreiheit von Schenker und Stinnes sind rechtswidrig. Im Einzelnen:</p> <p><u>Irrelevanz der Planänderung für die unzumutbare Betroffenheit von Schenker und Stinnes</u> Die Magistratsvorlage Nr. 325/07 vom 19.09.07 zur Änderung des Plans stützt sich unter anderem auf "seitens der Stadt Frankfurt zur Verfügung gestellte schalltechnische Untersuchungen/ Gutachten und Lärmschutzkonzepte für den Bereich des Osthafens in Frankfurt-Fechenheim" und sog. "Langzeitmessungen zur Erfassung der vorhandenen Geräuscheinwirkungen auf der Hafensinsel in Offenbach durch gewerbliche Schallquellen aus dem gegenüberliegenden Industriegebiet im Osthafen Frankfurt an zwei Messpunkten zur Aktualisierung und Verifizierung der Messungen aus 2002 und 2003 an einem Messpunkt." Seitens der Stadt Offenbach werden insbesondere die Ergänzung des Schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros Kohlen (IBK) vom 29.08.2007 (IBK-Bericht Nr. 05-074-2), und die diesem zugrunde liegende sog. "Langzeitmessung" (Messbericht IBK i.V.m. Kurz und Fischer vom 20.08.2007, IBK-Bericht Nr. 07-025-01/ KuF 6103) – Anlagen 3 bzw. 4 zur Begründung des geänderten Bebauungsplans – herangezogen. um die Vereinbarkeit des Planentwurfs mit den von dem Gewerbebetrieben im Bereich des Frankfurter Oberhafens ausgehenden Emissionen zu begründen. Dies gelingt jedoch nicht.</p>	<p>Textbaustein 38: Messungen dokumentieren keine höheren Belastungen als die Messungen in den Jahren 2002 und 2003</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Begrenzung korreliert also zusätzlich mit einer meteorologischen Sondersituation, die der Messbericht ohne weitere Nachweise und Begründung dadurch letztlich ignoriert, dass er diese einfach als "eher üblich" bewertet (IBK-Messbericht, S. 4).</p> <p>Es ist offensichtlich, dass die notwendige Ermittlung und Bewertung der Emissionssituation eines großen, ganzjährig betriebenen Industrie- und Gewerbegebietes unter Einbeziehung aller insoweit in Betracht kommenden Wind- und Wetterlagen erfolgen muss, insbesondere unter Berücksichtigung der die Schallausbreitung nach Süden in Richtung Hafen Offenbach (also bei Wind aus nördlichen Richtungen) begünstigenden Witterung, da die Lärmimmissionen im Plangebiet dann gegenüber einer Quer- und Gegenwindsituation höher ausfallen. Dies ist aber nicht erfolgt. Der viel zu kurze Messzeitraum ist aber vor allem auch im Hinblick auf die Schwankungen der Emissionssituation ungeeignet, die von dem nord-mainischen Industrie- und Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen realistisch zu erfassen. Besonders bei Betriebes des Frachtumschlags und des Speditionsgewerbes bestehen im Jahresverlauf teils erhebliche Schwankungen bei Art und Umfang der Betriebsvorgänge und der damit verbundenen Emissionen. Eine wirklichkeitsgetreue Erfassung des auf das Offenbacher Hafengebiet einwirkenden Lärms hätte daher eine weit längere, im Grundsatz ganzjährige Untersuchung erfordert. Eine nur wenige Tage dauernde Messreihe, die nicht einmal unterschiedliche Windwetterlagen erfasst, ist für die Ermittlung und Bewertung der in dem Plangebiet bestehenden Immissions-situation völlig unzureichend. Von einer "Langzeitmessung" kann hier offensichtlich keine Rede sein. Die Messung ist vielmehr eine Zufallsstichprobe sowohl was Art und Umfang der Geräuschemissionen der Frankfurter Betriebe als auch anderer Geräuschquellen betrifft als auch im Hinblick auf die maßgeblichen Schallausbreitungsbedingungen, insbesondere Windstärke und -richtung. Die Mängel der IBK-Messung setzen sich zwangsläufig in dem darauf gestützten Ergänzungsgutachten von IBK vom 29.08.07 fort; dieses ist daher ebenfalls nicht belastbar.</p> <p>Die fehlende Eignung der IBK-Messung und des IBK-Ergänzungsgutachtens für die erforderliche Ermittlung und Bewertung der von der Planung betroffenen Belange und die gebotene Abwägung setzen sich überdies darin fort, dass diese Untersuchungen – auch ungeachtet der zahlreichen aufgezeigten Mängel – nur den status quo des Immissionskonfliktes erfassen, während die betrieblich erforderlichen, in dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet zugelassenen und für die Zukunft auch absehbaren Fortentwicklungen und Erweiterung der bestehenden Betriebe insoweit völlig unberücksichtigt bleiben. Die seitens der Stadt Offenbach aus der Ergänzung des Schalltechnischen Gutachtens IBK und dem</p>				
			<p>Textbaustein 33: Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der vorhandenen Betriebe nördlich des Mains</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>zugrunde liegenden Messbericht abgeleiteten Schlussfolgerungen und Bewertungen sind folglich im Ergebnis insgesamt nicht substantiiert, teils unzureichend und teils falsch. In der Folge sind deshalb auch die Ausführungen der Stadt Offenbach in der vom 10.09.07 datierenden Begründung zu dem geänderten Bebauungsplan mit Bezug zu den Ermittlungen und Bewertungen des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms unzutreffend (Begründung, S. 66 ff.).</p> <p><u>b) Erkennbarkeit unbewältigter Immissionskonflikte aufgrund der IBK-Messung</u></p> <p>Eine präzise Analyse der durch den IBK-Messbericht vom 20.08.07 abgebildeten zufälligen Momentaufnahme bestätigt vielmehr sogar im Gegenteil das Bestehen der schon mit unserer Stellungnahme vom 04.05.07 aufgezeigten und in der Planung unbewältigten Immissionskonflikte:</p> <p><u>aa) Erkennbarkeit von Immissionskonflikten in Bezug auf den gemessenen Äquivalenten Dauerschallpegel</u></p> <p>Dem Messbericht lässt sich (IBK-Messbericht, S. 6, Tab. 1) entnehmen, dass der gemessene Äquivalente Dauerschallpegel in der Nacht vom 16. auf den 17.06. (22:00 – 02:00 Uhr) am Messpunkt 1 Werte zwischen 52 und 53 dB(A) erreicht hat.</p> <p>Das Hintergrundgeräusch wurde im gleichen Zeitraum mit 50 dB(A) gemessen (S. 8, Tab. 3). Dieses Hintergrundgeräusch enthielt nach der Erläuterung zur Messung neben dem Fahrzeugverkehr auf der Autobahn zumindest einen gewissen Anteil von Dauergeräuschen (S. 7, Einl. zu Tab. 3, bzw. S. 5). Dies ist von besonderer Relevanz, weil der Verkehr auf der Autobahn am Sonntag, den 17.06. in den frühen Morgenstunden eher gering gewesen sein muss (insbesondere im Hinblick auf den besonders lärmrelevanten LKW-Anteil) und daher insoweit eine eher geringe Belastung anzunehmen ist. Da ganz generell eine Trennung der Geräuschanteile von Fahrzeug(bzw. LKW)-Verkehr im Hafengebiet bei einkanaligen Messungen nicht einwandfrei möglich ist, bezieht sich das "Hintergrundgeräusch" also substantiell auch auf entsprechende gewerbliche Emissionen von nord-mainischer Seite.</p> <p>Im gleichen Zeitraum – der allerdings zum Teil von einem "Messsystemausfall" betroffen war – weist der Messbericht für den gemessenen Äquivalenten Dauerschallpegel in der Nacht vom 16. auf den 17.06. (22:00 – 00:00 Uhr) am Messpunkt 2 Werte zwischen 52 und 54 dB(A) aus (S. 9, Tab. 4). Auch beim Messpunkt 2 gelten die zuvor genannten Hinweise zur Relevanz des Hintergrundgeräuschs (S.11, Tab. 6). Anzumerken ist allerdings, dass insoweit die Immissionsrelevanz des in unmittelbarer Nähe betriebenen Beach Clubs offen bleibt, eine</p>	<p>Siehe hierzu die o.a. entsprechende Wertung zur Stellungnahme vom 04.05.2007.</p> <p>Textbaustein 34: Immissionskonflikte aufgrund der gemessenen äquivalenten Dauerschallpegel am MP 1 und am MP 2</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Erläuterung hierzu erfolgt im Bericht nicht.</p> <p>Auch ungeachtet der jeweiligen Bewertung des Hintergrundgeräuschs ergeben sich schon nach der IBK-Messung – subtrahiert man das komplette Hintergrundgeräusch von den gemessenen Mittelungspegeln in den betreffenden Messzeiträumen - hintergrundgeräuschbereinigte unbewertete Mittelungspegel in einer Höhe von 48-50 dB(A), die von nordmainischer Seite ausgehen. Da bei der Beurteilung von gewerblichen Geräuschimmissionen noch sog. Lästigkeitszuschläge zu berücksichtigen sind –die in dem IBK-Ergänzungsgutachten fälschlich unberücksichtigt bleiben (S. 12 f.)–, erhöhen sich die vorgenannten unbewerteten Mittelungspegel im vorliegenden Fall noch um 3 bis 4 dB(A), so dass der Beurteilungspegel für die gemäß TA Lärm zur Beurteilung heranzuziehende lauteste Nachtstunde bei 53 bzw. 54 dB(A) lag.</p> <p>Zu weitgehend entsprechend hohen Lärmwerten kommt – unbeschadet der fälschlich unberücksichtigten Lästigkeitszuschläge – auch das IBK-Ergänzungsgutachten, etwa unter Verweis auf Beurteilungspegel für die lauteste Nachtstunde von rund 53 dB(A) in 2007 bei Messpunkt 1 (S. 6, Tab. 1) bzw. von über 54 dB(A) bei Messpunkt 2 (S. 9, Tab. 4). Hervorzuheben ist dabei, dass dieser Wert – wie festgestellt – bei einer Gegen- und Querwindsituation ermittelt wurde, konkret bei Wind mit 2 bis 5 m/s aus Süd/Südost (in der Zeit vom 16.06.07., 22:00. bis 17.06.07, 02:00 Uhr, vgl. Messbericht, Anl. 4 S. 2 f.). Dass dies die Schallausbreitung von Nord nach Süd – also von Frankfurt Richtung Offenbach – deutlich dämpft, hatten wir bereits betont.</p> <p>Die von IBK ermittelte mittlere Geräuschbelastung beträgt also selbst bei "günstigsten" Witterungsbedingungen zur lautesten Nachtstunde einen Beurteilungspegel von ca. 53 bzw. 54 dB(A), der damit nicht nur die Immissionsrichtwerte für Mischgebiet ganz erheblich überschreitet, sondern sogar die Werte für Gewerbegebiete. Dass diese an sich schon konfliktreiche Situation bei Vorliegen einer die Schallausbreitung nach Süden in Richtung Hafen Offenbach (also bei Wind aus nördlichen Richtungen) begünstigenden Witterung verschärft wird, ist offenkundig.</p> <p>Dies gilt umso mehr bei betrieblichen Vorgängen, die lärmintensiver sind als die in der hier nur von der Messung abgedeckten einen Woche. Höhere Werte sind schließlich auch anzusetzen, wenn die zulässigen, für die nahe und mittlere Zukunft zu erwartenden Fortentwicklungen und Erweiterungen der im Frankfurter Hafengebiet bestehenden Betriebe erfolgen.</p> <p>Die Messergebnisse von IBK bestätigen also sogar, dass das Immissionskonfliktpotenzial erheblich größer ist als bislang von der Stadt Offenbach angenommen und ihren Planungen zugrunde gelegt.</p>				
			Textbaustein 38: Messungen dokumentieren keine höheren Belastungen als die Messungen in den Jahren 2002 und 2003			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>bb) Erkennbare Immissionskonflikte im Bezug auf Lärm-Spitzenpegel</u></p> <p>Die Bedeutung des Immissionskonfliktpotenzials wird umso deutlicher, wenn ergänzend zu den ermittelten Beurteilungspegeln auch die gemessenen Spitzenpegel einbezogen werden.</p> <p>So wird dem IBK-Ergänzungsgutachten ausdrücklich und zutreffend festgestellt, dass der höchstzulässige Richtwert für Spitzenpegel für Mischgebiete von 65 dB(A) – der angeblich rechnerisch am Nordrand der Bebauung auf der Maininsel eingehalten werde (S. 7) – nach den gemessenen Lärmwerten – wenn auch "lediglich sehr selten" – überschritten worden ist (a.a.O.).</p> <p>Dass diese Messwerte bei Vorliegen einer von dem Zeitraum der Messung abweichenden Transmissions- und Emissionssituation – konkret bei einer die Schallausbreitung nach Süden begünstigten Witterung und bei lärmintensiveren Betriebsvorgängen auf nord-mainischer Seite aktuell oder in der Zukunft – noch höher ausfallen würden, ist offenkundig. Auch dies unterstreicht noch einmal die Unzulänglichkeit und Untauglichkeit der letztlich nur als Stichprobe einzustufenden Kurzzeitmessung.</p> <p>Auch bezüglich der Spitzenpegel liefert die IKB-Messung somit Ergebnisse, die die unsererseits bereits vorgetragene Immissionskonfliktsituation deutlich unterstreichen.</p> <p>Wie angesichts dieser Ergebnisse die in dem IBK-Ergänzungsgutachten gezogene Schlussfolgerungen gezogen werden kann, dass das "im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzkonzept zum Gewerbelärm auch nach Durchführung der Schallpegelmessungen im Jahre 2007 nach wie vor angemessen und ausreichend [ist], gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sowie die Betriebstätigkeit der Betriebe nördlich des Mains nicht nennenswert einzuschränken" (S. 6 f.), ist nicht ansatzweise nachzuvollziehen. Dies gilt umso mehr, als in dem Ergänzungsgutachten – in direkter Gegenüberstellung zu dieser Behauptung der generellen Wirksamkeit des Schallschutzkonzepts – ausdrücklich eingeräumt wird, dass anderes gelten muss, wenn "ein Vorgang, der einen Spitzenpegel hervorruft, genau in der Achse einer Lücke zwischen der abschirmenden Bebauung stattfindet" (S.7).</p> <p>Die inhaltsgleiche Bewertung in der Begründung zu dem geänderten Bebauungsplan (Begründung, S- 98 i.V.m. S. 123) ist daher unrichtig.</p> <p><u>c) Zusammenfassende Bewertung der IBK-Messung</u></p> <p>Die IBK-Messung ist nach Ansatz und Dauer nicht geeignet, um den mit der Planung einhergehenden Immissionskonflikt</p>	<p>Textbaustein 35: Bewertung der Spitzenpegel</p>			
			<p>Wie die bereits getroffenen Ausführungen belegen, ist die</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>im gebotenen Umfang zu ermitteln und zu bewerten. Eine an diese Messung und die darauf gestützte lärmfachliche Begutachtung anknüpfende Abwägung ist daher fehlerhaft; die planerisch ausgelösten Konflikte werden nicht bewältigt. Die Ergebnisse der Kurzzeitmessung von IBK sind aufgrund der aufgezeigten Unzulänglichkeiten nicht nur ungeeignet, die Planung und das zugrunde liegende Schallschutzkonzept positiv abzustützen. Die stichprobenartig gemessenen Lärmwerte belegen vielmehr sogar im Gegenteil eindeutig negativ, dass das planerische Schallschutzkonzept ungeeignet ist und der Immissionskonflikt ungelöst bleibt. Schon die Messergebnisse zeigen Unvereinbarkeiten der Planung mit den Emissionen der bestandsgeschützten nord-mainischen Industrie- und Gewerbebetriebe. Bei der gebotenen Berücksichtigung weniger günstiger Wind- und Wetterbedingungen und lärmintensiverer Betriebsvorgängen als zum Zeitpunkt der IBK-Messung gilt dies zwangsläufig im verstärktem Umfang.</p> <p><u>Zusammenfassung</u> Im Ergebnis ist die bereits mit unserer Stellungnahme vom 04.05.07 erhobene Kritik an dem planerisch herangezogenen sog. "Gewerbelärmschallschutzkonzept" auch in Anbetracht der Änderungen des Bebauungsplans und der dazu eingeholten ergänzenden Lärmgutachten vollumfänglich aufrechtzuerhalten.</p> <p>Die aufgezeigten Mängel der der Planung zugrunde liegenden Lärmgutachten – sowohl des IBK-Gutachten vom 09.06.07 mit der ergänzenden Stellungnahme vom 26.02.07 als auch des nunmehr im Zuge der Planänderung vorgelegten IBK-Ergänzungsgutachtens vom 29.08.07 und der diesem zugrunde liegenden Messung – führen zu einer fehlerhaften und unzureichenden Sachverhaltsermittlung, da die Mängel der Datengrundlage zwangsläufig Fehler bei der Bewertung der Immissionssituation, der Prognose der künftigen Lärmentwicklung und der Planung des insoweit erforderlichen Lärmschutzes nach sich ziehen.</p> <p>Die Messung von IBK ist dabei nicht nur unzureichend, um die behauptete Eignung des planerisch herangezogenen Schallschutzkonzeptes zu begründen; sie belegt vielmehr durch die selbst bei günstigsten Rahmenbedingungen gemessenen unzulässig hohen Lärmwerte im Gegenteil gerade dessen Untauglichkeit.</p> <p>Auch im Hinblick auf die rechtliche Bewertungen der Immissionssituation des Plangebietes gilt deshalb die mit unserer Stellungnahme vom 04.05.07 erhobene Kritik nach wie vor (ebenda, S. 11). Die Stadt Offenbach lässt bei ihrer Bewertung des Immissionskonflikts den Umstand des unzulässigen Heranrückens der störungsempfindlichen Wohnnutzungen in den Emissionsbereich der nord-mainischen Industrie- und Gewerbegebiete außer Acht und bewertet die Immissionssituation im</p>	<p>Stadt Offenbach der Meinung, dass mit den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen insbesondere durch die Messungen der Jahre 2002, 2003 und 2007 eine umfassende und fachlich zutreffende Ermittlung der derzeitigen Geräuscheinwirkungen erfolgt ist. Weder die Methodik noch die Interpretation der Messergebnisse lassen die angeführten Mängel erkennen.</p> <p>Durch die Berücksichtigung eines Entwicklungszuschlags für die künftige Intensivierung der Betriebstätigkeit in der Größenordnung von 3 dB(A), wird eine künftig mögliche Erweiterung der Betriebstätigkeit der Betriebe angemessen Rücksicht getragen.</p> <p>Auf Basis der künftig zu erwarten Betriebstätigkeit wurde ein umfassendes Schallschutzkonzept gegen den Gewerbelärm erarbeitet, dass durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gesamtlärm ergänzt wird.</p> <p>Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Plangebiet unzulässig isoliert, auch und gerade im Hinblick auf die zugelassenen und damit zukünftig noch zu erwartenden Steigerungen der Lärmemissionen. Dieser zu berücksichtigende und zu lösende Konflikt der Unverträglichkeit der Planung mit dem benachbarten Gebietsbestand wird unzulässig ignoriert.</p> <p>Darüber hinaus werden die weiteren, bereits mit unserer Stellungnahme vom 04.05.07 geltend gemachten Fehler des Lärmschutzkonzeptes – die lärmspezifisch ungeeignete planerische Verortung der Nutzungen, die unzureichende zeitliche Sicherung der geplanten lärmabschirmenden Riegelbebauung, unzureichende Vorgaben zum passiven Lärmschutz für Wohnnutzungen und auch für Gewerbenutzungen, die unzureichende Berücksichtigung von Lärmsumationen sowie die Gefahr der unzureichenden Umsetzung des planerischen Schallschutzkonzeptes im Rahmen der Vorhabenzulassung – auch im Rahmen der erfolgten Änderung des Bebauungsplanes nicht korrigiert. Die Änderung des Bebauungsplans lässt dies vielmehr unberücksichtigt, so dass die Planung insoweit fehlerhaft bleibt.</p> <p>Die Stadt Offenbach ist deshalb nicht in der Lage, die durch die Planung selbst aufgeworfenen Immissionskonflikte angemessen planerisch zu lösen. Der Bebauungsplan Nr. 563 A "Hafen Offenbach, Mainviertel" wäre daher auch unter Berücksichtigung der nunmehr beschlossenen Änderungen nach wie vor rechtswidrig und unwirksam.</p>	<p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
22 Siemens	08.05.2007	<p>Im Werk in der Carl-Benz-Straße 22 in Fechenheim werden mit 1.250 Mitarbeitern Mittelspannungsschaltanlagen hergestellt. Am Standort wird im Dreischichtbetrieb sonntags von 22.00 Uhr bis samstags 22.00 Uhr gearbeitet. Mittelfristig ist geplant, an allen 7 Wochentagen zu produzieren. Anlieferungen und Abholungen erfolgen von morgens 06.00 Uhr bis abends um 22.00 Uhr. Innerbetriebliche Transporte finden 24 Stunden statt. Entscheidend für den Standort waren u.a. die Möglichkeit zum Tag- und Nachbetrieb sowie die Verkehrsanbindung. Der Standort war und ist bauplanungsrechtlich als Industriegebiet festgesetzt. Schallschutzaufgaben existieren in Form der Einhaltung der Polizeiverordnung vom 08.12.1970 über die Bekämpfung des Lärms, der VDI-Richtlinie 2058, Bl.</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebs-tätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebs-tätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Die-</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	17.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	<p>1 vom Juni 1973 sowie des BImSchG vom 15.03.1974. Die Bestimmungen werden bisher eingehalten.</p> <p>Es werde erforderlich, auch nachts und an den Wochenenden verstärkt zu produzieren, was ggf. zu Lieferzeiten abends und nachts führen kann. Bei dem geplanten näheren baulichen Heranrücken auf Offenbacher Seite, vor allem als Wohnbebauung, kann die Einhaltung der Lärmimmissionswerte nicht sichergestellt werden. Eine gemäß bestehendem Bebauungsplan zulässige Erweiterung des Werkes um eine oder zwei Fertigungshallen sei dann aufgrund zu erwartender Auflagen nur mit erheblichen Mehraufwendungen oder überhaupt nicht mehr möglich, was den Standort in Frage stellen würde. Auf die Stellungnahme der Gemeinschaft der Frankfurter Hafenanlieger wird verwiesen.</p> <p>Bereits mit unserem Schreiben vom 02.05.07 haben wir, unter Punkt 3, unsere Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 563 A der Stadt Offenbach zu Ausdruck gebracht.</p> <p>Wir halten die Auslegung des Gutachten der Firma Kurz & Fischer nicht für in Ordnung. Die Ergebnisse zeigen, dass die mittlere Geräuschbelastung, speziell in der Nachtzeit, bereits</p>	<p>ser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebstätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände der Siemens AG angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenebetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebstätigkeit auf dem Betriebsgelände der Siemens AG mit einem Tag- und Nachtbetrieb berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <p>Textbaustein 1: Berücksichtigung des Schallschutzes bei künftigen Genehmigungen</p> <p>Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen</p> <p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 29: Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 30:</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>heute um mehr als die 3 dB(A) überschritten werden. Die Beurteilung Ihres Gutachters Köhnen von einer angemessenen und ausreichenden Lärmbelastung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auszugehen halten wir für sehr zweifelhaft.</p> <p>In unserem Schreiben haben wir Ihnen mitgeteilt, dass wir unsere Produktion am Standort Carl-Benz-Straße in Frankfurt-Fechenheim erweitern wollen. Diese Erweiterung um mehrere Fertigungs- und Lagerhallen befindet sich in der Planungsphase.</p> <p>Sollten wir durch, die von Ihnen geplanten Bebauungsmaßnahmen, zusätzliche Auflagen erhalten, so sehen wir den gesamten Standort und die Arbeitsplätze gefährdet. Wir weisen im Übrigen darauf, dass ein Teil unserer Mitarbeiter in Offenbach seinen Wohnsitz hat.</p>	<p>Keine Verschärfung der schalltechnischen Restriktionen im Vergleich zur derzeitigen Situation</p> <p>Textbaustein 31: Langzeitmessung Dauer der Messung</p> <p>Textbaustein 32: Langzeitmessung Windverhältnisse während der Messung</p> <p>Textbaustein 33: Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der vorhandenen Betriebe nördlich des Mains</p> <p>Textbaustein 34: Immissionskonflikte aufgrund der gemessenen äquivalenten Dauerschallpegel am MP 1 und am MP 2</p> <p>Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung</p> <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
23 H Gaca, Offenbach	08.05.2007	<p>Es werden Auskünfte zu folgenden Fragen erbeten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Welches Amt, welche Behörde mit welchen Mitarbeitern ist verantwortlich und federführend für das Projekt? 2. Wie groß ist der Personaleinsatz? Welche Personalkosten sind bisher und werden für die folgenden Jahre veranschlagt? 3. Welche Kosten sind bisher für das Projekt angefallen und werden für die folgenden Jahre bis zum Beginn von Einnahmen erwartet? (Personalkosten, Rückbau der bisherigen Nutzungen, Entsorgungsmaßnahmen, Gutachten). 4. Zeitplanung. 5. Finanzplanung. Investitionskosten, Amortisationsrechnung. 6. Aus dem Bebauungsplan ist nur ein Spielplatz ersichtlich Ein Bolzplatz für Ballspiele ist nicht zu erkennen. Ballspiele. Ebenso fehlt eine Sporthalle. Diese sind für ein sinnvolle Betätigung von Kinder und Jugendlichen unbedingt erforderlich. 7. Für die erheblichen Baumaßnahmen für den Umbau und Neubau der Verkehrswege (Kreisel Carl-Ulrich-Brücke, Parkhäuser) fehlen die Kostenangaben. Welche Kosten 	<p>Die Äußerungen unter 1. bis 5. und 9. sind für die hier vorzunehmende Abwägung über die Inhalte der vorgelegten Planung irrelevant, da sie keinen Regelungsgegenstand des Bebauungsplans selbst darstellen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans und der weiteren konkreten Ausgestaltung der Planung erfolgt die angemessene Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Altersgruppen. Eine eigene Sporthalle für ca. 1.000 bis 1.200 zukünftige Anwohner im neuen Stadtteil ist städtebaulich nicht erforderlich und wirtschaftlich nicht tragbar. Die ansässigen Vereine im Nordend verfügen bereits über eine ausreichende Infrastruktur. Anfragen aus diesem Kreis liegen keine vor.</p> <p>Die genauen Baukosten sind abschließend noch nicht ermittelbar. Die Beitragsfähigkeit der Maßnahmen wird derzeit noch geprüft.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>haben die Anlieger des Nordrings zu erwarten?</p> <p>8. Durch den erforderlichen Einbau von Lüftern in Fenster von Schlafräumen entstehen höhere Energiekosten und ständige Geräusche im Schlafraum. Wer wird dies akzeptieren.</p> <p>9. Die Hochwasserdeiche werden zur Zeit saniert. Umweltgutachter sagen für die Zukunft Starkregenfälle und Hochwasser voraus. Das Baugebiet liegt laut Gutachten in einem hochwassergefährdetem Gebiet. Es rät, alle Versorgungsleitungen hochwassergeschützt zu verlegen. Die Gebäude sollen gegen Auftrieb bei Hochwasser gesichert, Tiefgaragen geschützt werden. Wurde dies als Verteuerung der Baukosten und bei der Beschaffung und späteren Vermietung berücksichtigt. Wer deckt versicherungstechnisch die Risiken von Hochwasserschäden?</p>	<p>Die hierbei i.d.R. verwendeten Lüftungssysteme arbeiten geräuschlos, da mechanisch und somit ohne Elektrifizierung.</p> <p>Die Äußerungen werden zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
24 VION Food Group, Frankfurt	30.05.2007	<p>VION ist ein fleischverarbeitendes Unternehmen in der Cal-Benz-Straße mit 150 Arbeitsplätzen. Anlieferungen per Lkw mit lärmemittierenden Kühlaggregaten erfolgen zwingend auch nachts über den Gebäudehof. Es werden Konflikte mit einer Wohnnutzung im Mainviertel für wahrscheinlich gehalten.</p> <p>Eine lärmindernde Überdachung sei wirtschaftlich vertretbar nicht darstellbar. Die Einschränkung der Expansions- und Nutzungsmöglichkeiten wird befürchtet. Der Lärmpegel werde die zulässigen 45 dB(A) im Bereich der neuen Bebauung des Mainviertels deutlich überschreiten. Diese Bebauung würde bis auf 200 Meter an ein bestehendes Industriegebiet heranrücken; gesunde Wohnverhältnisse könnten so nicht geschaffen werden. Die getätigten Investitionen und die Arbeitsplätze seien dadurch gefährdet.</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebs-tätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebstätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebstätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände der VION Food Group angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenbetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	23.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	<p>Entsprechende Ihren amtlichen Bekanntmachungen und den vorab zugegangenen Informationen durch die Gemeinschaft der Frankfurter Hafenanlieger möchten wir als betroffenes Unternehmen Stellung zu Ihrem Bebauungsplan nehmen.</p> <p>Wir sind ein fleischverarbeitendes Unternehmen, welches in der Carl-Benz-Straße, also auf der anderen Mainseite angesiedelt ist. Die Fleischanlieferungen und Fleischauslieferungen finden zwingend, ad wir mit einem Frischeartikel handeln, auch nachts statt. Dieses bedingt, dass die Anlieferfahrzeuge mit laufenden Kühlmaschinen auf dem Hof unseres Gelände stehen. Wir halten es für sehr wahrscheinlich, dass dieser Maschinenlärm zu Beschwerden der Bewohner des Mainviertel führen wird und eine konfliktfreie Wohnnutzung nicht zulassen wird.</p> <p>Eine lärmindernde Überdachung dieses Bereiches ist mit vertretbarem wirtschaftlichen Aufwand für uns nicht möglich. Außerdem werden wir in unserem Expansionsmöglichkeiten eingeschränkt. Wir befürchten erhebliche Nutzungseinschränkungen für unser Unternehmen, die Entwicklungsmöglichkeiten werden eingeschränkt und bislang legale Nutzungen teilweise unterbunden. Der Lärmpegel wird in dem geplanten</p>	<p>begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebsstätigkeit auf dem Betriebsgelände der VION Food Group mit einem Tag- und Nachtbetrieb berücksichtigt. Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebsstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <p>Textbaustein 1: Berücksichtigung des Schallschutzes bei künftigen Genehmigungen</p> <p>Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen</p> <p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 29: Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 30: Keine Verschärfung der schalltechnischen Restriktionen im Vergleich zur derzeitigen Situation</p> <p>Textbaustein 31: Langzeitmessung Dauer der Messung</p> <p>Textbaustein 32: Langzeitmessung Windverhältnisse während der Messung</p> <p>Textbaustein 33: Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der vorhandenen Betriebe nördlich des Mains</p> <p>Textbaustein 34: Immissionskonflikte aufgrund der gemessenen äquivalenten Dauerschallpegel am MP 1 und am MP 2</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Mischgebiet im Offenbacher Hafen u.E. in der Nacht deutlich die dort erlaubten 45 dB(A) überschreiten und eine konfliktfreie Wohnnutzung nicht zulassen.</p> <p>Mit der Bebauung rücken Sie bis auf ca. 200 m an ein intaktes, geschlossenes und prosperierendes Industriegebiet heran. Das Ziel der Planung, gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, geht damit ins Leere. Im Ergebnis werden bei der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes die von uns getätigten Investitionen und 150 Arbeitsplätze, die unser Unternehmen an der Carl-Benz-Straße bietet, gefährdet.</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit aus unserer Sicht nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Textbaustein 38: Messungen dokumentieren keine höheren Belastungen als die Messungen in den Jahren 2002 und 2003</p> <p>Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung</p> <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
25 SegelClub Undine e.V	04.06.2007	<p>Die vorgesehenen Bereiche für Sportboothäfen welche einerseits innenliegend durch eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke im hinteren Bereich und durch die geplante Brücke für Schwerlastverkehr begrenzt werden, sind für die Nutzer von Segelbootliegeplätzen nicht oder nur eingeschränkt nutzbar. Damit eine gewisse Attraktivität der Gesamtanlage für diese potentiellen Nutzer entsteht ist es unabdingbar, die geplanten Brücken mit Klappmechanismen zu versehen um mit stehendem Mast überhaupt den Fluss erreichen zu können. Dies sei auch erforderlich, sofern mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen auch Bootsliegeplätze angeboten werden</p> <p>Vielleicht ist es auch vorstellbar, dass außer den ortsansässigen Vereinen evtl. Personenschiffahrtsgesellschaften wie die Fa. Nauheimer mit eine Anlegesteile vertreten sein könnten und die Nutzer der dortigen Wohnungen zu abendlichen Ausflugsfahrten direkt innerhalb des Areals einsteigen können. Wohnen und leben am Fluss muss durch eine Vielzahl von sportlichen Aktivitäten begleitet und attraktiv gemacht werden, z.B. durch Regattaveranstaltungen der Ruderer, der Segler, der Drachenbootfahrer könnten vor einer beeindruckenden Kulisse veranstaltet, besucht und begleitet werden. Dieses Potential würde die Attraktivität des gesamten Areals in höchstem Masse positiv begleiten. Wassersport auf der Offenbacher Mainseite, mit Blick auf die Frankfurter Skylinie. Wo ist das sonst so möglich?</p> <p>Eine Brücke für Schwerlastverkehr scheint mir die ansonsten gefällige Planungsstruktur völlig durcheinander zu bringen. Welchen Belastungen (Lärm, Staub und sonstigen Verschmutzungen) werden die Menschen in 10-20 Jahren ausge-</p>	<p>Die grundsätzliche Zustimmung zum Projekt und die Anregungen zur späteren Umsetzung werden begrüßt.</p> <p>Brückenkonstruktionen mit Klappmechanismen sind wirtschaftlich nicht darstellbar. Der gemeinsame Verkauf von Grundstücken mit Liegeplätzen ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Vorschläge werden seitens der Mainviertel geprüft, sind aber nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die Umweltauswirkungen durch Verkehr wurden gutachterlich untersucht; im Ergebnis sind keine unverträglichen Beeinträchtigungen festzustellen. Die geplante Ausführung der Brücken ist erforderlich, um die grundsätzliche Ertüchtigung für die</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>setzt sein. Ist es dann notwendig, Lastwagen in einer Größenordnung von mehr als 30 Tonnen auf die Hafensinsel zu bringen? Ist es nicht möglich dazu eine weniger monströse Lösung zu versuchen und Fahrzeuge die mehr als 3,5 Tonnen wiegen erst gar nicht in den Bereich eindringen zu lassen?</p>	<p>Aufnahme von Busverkehren des ÖPNV gewährleisten zu können. Überdies wird durch diese Maßnahme die Verwirklichung späterer Bauabschnitte durch die Abwicklung von Baustellenverkehren auf diesen Brücken ohne Inanspruchnahme der bereits genutzten Teile des Hafens (erster Bauabschnitt) ermöglicht.</p> <p>Die Äußerungen werden insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			

Behörden, TöB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
1 Deutsche Telekom AG	02.05.2007	<p>Die Deutsche Telekom AG ist von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffen und nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit bedarfsgerecht versorgt. Bedingt durch die Änderungen im öffentlichen Straßennetz müssen wir im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes auch Änderung an unseren Anlagen vornehmen. Weiterhin ist zur Versorgung des o.g. Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Deutsche Telekom AG die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich. Da die Erschließung des Neubaugebietes bereits deutlich früher erfolgt als die konkrete Nachfrage nach Telekommunikationsleistungen ist der zeitgleiche Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur für uns eine stark risikobehaftete Vorleistung. Eine solche Vorleistung müssen wir daher unter dem Vorbehalt einer wirtschaftlich vertretbaren Risikobegrenzung stellen. Daher beantragen wir folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche entsprechend §9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, - dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen, - dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. <p>Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. <p>Bei einer von den Kommunen oft gewünschten Erdverkabelung lässt es eine Koordination mit den Versorgungsträgern</p>	<p>Der Äußerung wird, wie nachstehend beschrieben, gefolgt. Die zu beachtenden technischen und rechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung werden bei der Realisierung berücksichtigt. Insbesondere wird dabei die mit allen Leitungsträgern bereits abgestimmte Vorplanung zugrunde gelegt. Im Rahmen der derzeitigen Erschließungsplanung für den ersten Bauabschnitt erfolgt mit allen Leitungsträgern begleitend die Abstimmung aller technischen Belange.</p> <p>Die Grundstücke im Geltungsbereich sind im Eigentum bzw. in der Verfügungsgewalt der Stadt Offenbach selbst oder der Stadtwerke Offenbach Holding. Insofern ist die Nutzung öffentlicher und privater Flächen zukünftig möglich. Dadurch ist auch eine Abstimmung hinsichtlich einer Kooperation mit der deutschen Telekom bei Vorleistungen möglich.</p> <p>Damit ist es insgesamt nicht erforderlich, den dargestellten Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. Änderungen für den Plan ergeben sich nicht.</p>			

Behörden, TöB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	31.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	<p>allein erfahrungsgemäß oft nicht zu, dass die Grenze eines für uns vertretbaren Vorleistungsrisikos eingehalten wird. Sollten Sie an einer unterirdischen Bauweise in Vorleistung interessiert sein, so sehen wir gute Möglichkeiten, in einer Kooperation mit Ihrer Kommune Ihren besonderen Wünschen entgegenzukommen. Dies könnte z.B. die Verlegung der Kabel durch oder unter Federführung der Kommune bei einer Vergütung durch die T-Com in Höhe des vertretbaren Vorleistungsrisikos bedeuten.</p> <p>Wir sind überzeugt, dass wir nach Darlegung unserer Beweggründe sowohl Verständnis für unsere Position als auch einen gemeinsamen Weg finden, der den berechtigten Belangen beider Seiten Rechnung trägt. Um rechtzeitig vor Baubeginn eine Einigung zu erzielen, bitten wir Sie, mit uns Kontakt aufzunehmen, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig und die Umsetzung terminiert ist.</p> <p>Die Stellungnahme vom 02.05.07 hat weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Die hierzu oben vorgebrachte Wertung gilt gleichermaßen.</p> <p>Der Äußerung wird wie dargestellt gefolgt.</p>			
2 IHK Frankfurt am Main	02.05.2007	<p>Die IHK äußert gegen die geplante Bebauung starke Bedenken:</p> <p>Auf der gegenüberliegenden Mainseite (nördlich des Mainbogens) liegt der Frankfurter Oberhafen mit seinen angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen. In diesem Bereich befindet sich eine Vielzahl von Betrieben des Speditions- und Logistikgewerbes sowie des verarbeitenden Gewerbes. Insgesamt sind im Osthafen/Oberhafen ca. 380 Betriebe ansässig, davon 49 Betriebe des Wirtschaftszweiges Verkehr und Nachrichtenübermittlung sowie 47 Betriebe der Industrie. Zu den Speditionen und Logistikbetrieben gehören Paket- und Frachtschlaganlagen, die – insbesondere während der Nachtzeit – erhebliche Aktivitäten durch Be- und Entladevorgänge sowie LKW-Verkehr entfalten.</p> <p>Die Unternehmen im Oberhafen beschäftigen derzeit ca. 4.300 Mitarbeiter (davon haben ca. 1.200 ihren Wohnort in Offenbach). In den letzten 20 Jahren sind dort Investitionen in Höhe von ca. 300 Millionen Euro getätigt worden.</p> <p>Durch das zu erwartende Heranrücken von störungsempfindlichen Nutzungen auf der südlichen Mainseite, insbesondere von hochwertigen Wohnungen auf den als Mischgebiet geplanten Flächen, wird eine erhebliche Konfliktsituation geschaffen. Bereits seit 1996 sind für Neuansiedlungen gewerblicher Anlagen auf der nördlichen Mainseite (Gebiet der Stadt Frankfurt) im Rahmen der Genehmigungsverfahren Auflagen zum Lärmschutz ergangen. Diese sind so gestaltet, dass die</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebsfähigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebsfähigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebsfähigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen der Betriebe im Ost-Oberhafen und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenbetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebsfähigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angren-</p>			

Behörden, TöB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (für Mischgebiete) an der weiter südlich gelegenen Bebauung am Nordring in Offenbach eingehalten werden müssen. Sollte – entsprechend der Planungen der Stadt Offenbach – die Wohnnutzung näher an die gewerblichen und industriellen Nutzungen auf der nördlichen Mainseite heranrücken, ist mit sehr großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die nach der TA-Lärm geltenden Immissionsrichtwerte für die heranrückende Wohnbebauung nicht mehr eingehalten werden können. Dies wird zur Folge haben, dass für die genehmigten gewerblichen Betriebe mit nachträglichen Auflagen nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes, welches für solche Fälle keinen Bestandsschutz vorsieht, zu rechnen ist. Lärminderungspotentiale gibt es im Übrigen in diesem Industriegebiet kaum, weil sich wesentliche Aktivitäten im Freien abspielen, wie z.B. LKW-Bewegungen und Ladevorgänge. Es besteht daher aus Sicht der IHK Frankfurt am Main die begründete Gefahr, dass die Offenbacher Planungen, insbesondere durch das Zulassen von Wohnen auf dem früheren Hafengelände, das Industriegebiet im Frankfurter Oberhafen gravierend in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird und infolgedessen erhebliche Betriebseinschränkungen – bis hin zur Stilllegung der lärmemittierenden Betriebe – möglich sein können. Nach sorgfältiger Prüfung der Bebauungsplanunterlagen scheint die Bewertung des oben aufgeführten Sachverhaltes bezüglich der Lärmimmissionen den Planern bekannt zu sein. So schlagen sie bestimmte Bauweisen und Ausrichtungen der Gebäude vor, um den Lärm abzuschildern. Darüber hinaus sollen in besonders dem Lärm ausgesetzten Gebieten passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden ergriffen werden, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen.</p> <p>Als Ergebnis sind aus Sicht der IHK Frankfurt am Main folgende Punkte festzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein modernes Güterverkehrslogistikzentrum wie der Hafen muss sich auch in Zukunft dem Wettbewerb stellen. Dies lässt sich nur unter der Prämisse eines 24-stündigen Betriebes vollziehen. - Die Nutzungen der Frankfurter Hafen- und Gewerbeflächen sind unter der herannahenden Wohnbebauung im Offenbacher Hafen extrem gefährdet. Es ist davon auszugehen, dass Überschreitungen der Grenzwerte nach TA-Lärm im Offenbacher Hafen zu unakzeptablen nachträglichen Auflagen im Frankfurter Hafengebiet führen, die letztlich Betriebseinschränkungen bzw. -stilllegungen nach sich ziehen könnten. - Der Frankfurter Hafen muss sein hafenauffines, industrielles und gewerbliches Nutzungspotential auch in Zukunft uneingeschränkt ausschöpfen können. - Die Entwicklung und der Fortbestand des Osthafens und 	<p>zenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt. Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <p>Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen</p> <p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p>			

Behörden, TöB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	30.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	<p>der angrenzenden Gewerbegebiete muss nachhaltig gesichert werden.</p> <p>Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 13.04.07 im Rahmen der ersten Anhörung.</p> <p>Wir hatten seinerzeit zusammenfassend festgestellt, dass durch die geplanten Ausweisungen im Hafen Offenbach drei Voraussetzungen auf Frankfurter Seite im Osthafen sichergestellt sein müssen, nämlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ein modernes Güterverkehrszentrum wie der Hafen muss sich auch in Zukunft dem Wettbewerb stellen. Dies lässt sich nur unter der Prämisse eines 24-stündigen Betriebs vollziehen. 2. Der Frankfurter Hafen muss sein hafenauffines, industrielles und gewerbliches Nutzungspotenzial auch in Zukunft uneingeschränkt ausschöpfen können. 3. Die Entwicklung und der Fortbestand des Osthafens und der angrenzenden Gewerbegebiete muss nachhaltig gesichert werden. <p>Die in unserer ersten Stellungnahme geäußerten Bedenken müssen wir aufrechterhalten. Die vorgelegten Planänderungen, die sich im Übrigen zu großen Teilen auf Fluglärm beziehen, erscheinen uns nicht geeignet, ein auf Dauer entwicklungsfähiges Gewerbegebiet im Frankfurter Osthafen sicher zu stellen.</p> <p>Sowohl die Ermittlung als auch die Bewertung der bestehenden und künftigen Lärmsituation ist auch bei Berücksichtigung der neuen Messergebnisse unzureichend.</p> <p>In Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten der Fa. IHB (vom 29.08.07) wird der aktuell (Sommer 2007) gemessene Beurteilungspegel für die lauteste Nachtstunde mit 53 dB(A) angegeben, der damit die bereits höchstzulässigen Immissionswerte für Gewerbegebiete deutlich übersteigt.</p> <p>Mit einer auswertbaren Nettomesszeit von rund vier Tagen handelt es sich u. E. nicht um eine Langzeitmessung. Sie ist entweder hinsichtlich der Witterungsbedingungen noch in Bezug auf die gewerblichen Emissionen repräsentativ. Außerdem lag in den auswertbaren Messzeiträumen hauptsächlich eine Gegen- und Querwindsituation vor, die die Geräuschimmissionen bei der Ausbreitung stark vermindert haben. Dies würden wir als unzulässiges „bestcase-Szenario“ betrachten. Dies wird im Übrigen in der neuen Begründung zum Planentwurf auf den Seiten 68 und 69 ausdrücklich erwähnt. Das Gewerbegeräuschkonfliktpotenzial ist damit noch erheblich größer, als bislang angenommen. Damit ergibt sich eine zumindest gleiche, möglicherweise sogar ungünstigere Situation für die im Osthafen ansässigen Betriebe.</p>	<p>Textbaustein 29: Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 30: Keine Verschlechterung der schalltechnischen Restriktionen im Vergleich zur derzeitigen Situation</p> <p>Textbaustein 31: Langzeitmessung Dauer der Messung</p> <p>Textbaustein 32: Langzeitmessung Windverhältnisse während der Messung</p> <p>Textbaustein 33: Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der vorhandenen Betriebe nördlich des Mains</p> <p>Textbaustein 34: Immissionskonflikte aufgrund der gemessenen äquivalenten Dauerschallpegel am MP 1 und am MP 2</p> <p>Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung</p>			

Behörden, TöB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Entwicklung des Offenbacher Hafens dürfen für die Unternehmen im Frankfurter Osthafen keine zusätzlichen Auflagen und Beschränkungen in Bezug auf Lärmschutz entstehen. - Die geplanten Einzelhandelsflächen dürfen nur zur Versorgung des Gebiets dienen. Eine Konkurrenzsituation mit der Offenbacher Innenstadt darf nicht entstehen. - Die Größe der möglichen Einzelhandelsflächen sollte reduziert und mit den Anforderungen von potenziellen Investoren abgeglichen werden. <p>Wir verweisen auf unsere ausführliche Stellungnahme vom 12.12.06</p>	<p>schutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 30: Keine Verschlechterung der schalltechnischen Restriktionen im Vergleich zur derzeitigen Situation</p> <p>Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung</p> <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
4 E.ON Netz GmbH	03.04.2007	<p>Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren. Die Stellungnahme vom 12.12.2006 NE-ZL-TLS Leg/Wse behält weiterhin ihre Gültigkeit. Darin heißt es:</p> <p>Im Plangebiet verlaufende Hochspannungs- und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lfd.-Nr. 06-007365 110kV-Kabel Dörnigheim – Offenbach - Lfd.-Nr. 127-167 (21-1047) 110-kV-Kabel Offenbach/Nord – Offenbach WK - Lfd.-Nr. 47-58 (21-1123) Fernmeldekabel EC 215150 <p>Hinweis, dass für die sich im Plangebiet befindlichen 110-kV-Kabel und Fernmeldekabel ein Schutzbereich von 4,0 m (d.h. 2,0 m zu jeder Seite der Kabelachse) benötigt wird.</p> <p>Innerhalb des Schutzstreifens darf ohne vorherige Abstimmung mit der E.ON GmbH über dem vorhandenen Geländeneiveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.</p> <p>Erdarbeiten im Kabelschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung eines von uns beauftragten Baukontrolleurs ausgeführt werden.</p> <p>Ferner dürfen im Kabelschutzbereich keine tiefwurzelnden</p>	<p>Der Äußerung wird, wie nachstehend beschrieben, gefolgt. Die zu beachtenden technischen Gegebenheiten und Anforderungen werden bei der Realisierung berücksichtigt. Für die weitere Planung wird die mit allen Leitungsträgern bereits abgestimmte Vorplanung zugrunde gelegt. Die genannten Kabel sind in der Bestandserfassung berücksichtigt. Gegebenenfalls erforderliche Änderungen werden erneut abgestimmt. Die Regelungen zur Kostentragung werden dabei ebenso verhandelt.</p>			

Behörden, TöB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>tungsgerichtshofes vom Juli 2004 sind die in der ursprünglichen Genehmigung der Landesregierung vom November 2000 enthaltenen Auflagen weggefallen. Damit ist dieser Bereich wieder als „Siedlungsbereich, Zuwachs“ ohne Einschränkungen im RPS 2000 enthalten. Sollte die von der Regionalversammlung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes/RegFNP und im Zuge des geplanten Flughafenbaus neu festgelegte Abgrenzung des „Siedlungsbeschränkungsgebietes“ verbindlich werden, würde dies bedeuten, dass der gesamte geplante Plangeltungsbereich innerhalb dieses neuen „Siedlungsbeschränkungsgebietes“ liegen würde. Nach Ziffer 3.4.4-1 des Entwurfstextes des gemeinsamen Regionalplans/RegFNP ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im zukünftigen RegFNP ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ vorgesehen. - Im Vorentwurf werden ca. 2,5 ha nicht - wie in der genehmigten Flächennutzungsplanänderung dargestellt - als „Gewerbegebiet“, sondern als „Mischgebiet“ festgesetzt. Der PVF sieht diese Abweichung vom wirksamen Flächennutzungsplan als noch entwickelt nach § 8 Abs. 2 BauGB an.“ <p>Diese Aussagen finden sich in Kapitel 4 der Begründung nur unzureichend wieder. Im Erörterungsgespräch am 15.02.2007, das im Hause des Regierungspräsidiums Darmstadt stattfand, wurde die Problematik der Lage eines Teilbereichs im festgestellten Überschwemmungsgebiet des Mains eingehend anhand der in § 31b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgeführten Bedingungen und Auflagen erörtert. Im Ergebnis wurde den einzelnen Punkten von den Gesprächsteilnehmern zugestimmt. Insbesondere der von der Abteilung Umwelt Frankfurt zu beurteilende Punkt 1 wird als erfüllt angesehen.</p> <p>Aus Sicht von <u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> wird ebenfalls auf die Stellungnahme vom 22.01.2007 verwiesen. Darin heißt es:</p> <p><i>„Das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“ wird vom geplanten Geltungsbereich des Plangebietes nicht betroffen. Bezüglich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach.“</i></p> <p>Aus Sicht der Abteilung Umwelt Frankfurt wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Zu den Belangen <u>Grundwasser/Wasserversorgung, Boden-</u></p>	<p>reich der Stadt Offenbach am Main, Gebiet >Mainhafen Offenbach<. Die Abweichungen vom wirksamen FNP - Festsetzung von Mischgebieten auf Teilflächen der Hafeninself, die im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind - liegen im Entwicklungsspielraum nach § 8 (2) BauGB und sind mit den städtebaulichen Zielen der 7. Änderung des FNP vereinbar.“ Die seitens der Stadt Offenbach dargestellte und im Bebauungsplan dargelegte Beurteilung des Geltungsbereiches hinsichtlich der Lage im Siedlungsbestand und der Bedeutung des Siedlungsbeschränkungsgebietes wird vom zuständigen Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ebenso beurteilt. Wo bereits eine Nutzung gleich welcher Art bestand, sind Maßnahmen der Stadtreparatur oder -erneuerung, wie vorliegend, weiterhin zulässig. Andernfalls wären nahezu alle potenziellen Bauflächen im Flughafeneinzugsbereich des Verbandsgebiets hierdurch zukünftig einer baulichen Entwicklung entzogen.</p> <p>Siehe zu regionalplanerischen Belangen auch die u.a. abschließende Stellungnahme des RP vom 31.10.2007.</p> <p>Siehe hierzu die abschließende Stellungnahme des RP vom 26.06.2007 und die zugehörige Wertung am Ende dieser Spalte.</p> <p>Die positive Stellungnahme wird begrüßt. Seitens der UNB wurden keine Bedenken hierzu vorgetragen.</p>			

Behörden, TöB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>schutz, Kommunales Abwasser, Immissionsschutz (Strahlenschutz und Metall)</u> werden keine weiteren Auflagen und Hinweise geltend gemacht und es wird diesbezüglich auf die Stellungnahme vom 22.01.2007 verwiesen. Darin heißt es:</p> <p><u>"Bereich Grundwasser/ Wasserversorgung:</u> <i>Das Plangebiet befindet sich in der Heilquellenschutzzone C der staatlich anerkannten Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle (StAnz. 20/1978 S.942 ff.). Gemäß der oben genannten Verordnung sind Eingriffe in den Boden über 70 m Tiefe verboten. Bei der Ausweisung des Baugebietes, ist die oben genannte Verordnung mit einem Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen und die Verbote sind zu beachten.</i></p> <p><u>Bereich Bodenschutz Ost:</u> <i>Der Gutachter empfiehlt zunächst gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im gesamten geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans (Ziffer 4.4.5 der Begründung). Die vorgesehene Kennzeichnung des Gesamtgebiets dient als Warnfunktion, dass bei Eingriffen in den Boden unabhängig von den konkret vorliegenden Ergebnissen, mit einem höheren Aufwand gerechnet werden muss als bei Baumaßnahmen auf der so genannten grünen Wiese. Einerseits ist die Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Untersuchungsraum gemäß Gutachten) im Kartenwerk nicht erkennbar. Andererseits sind die textlichen Ausführungen zur Altlastensituation auf mehrere Kapitel (2.2, 4.1.2, 4.1.5 und 5.1.4) verteilt, so dass keine zusammenhängende Darstellung der Altlastensituation erkennbar ist. Die Altlastensituation sollte deshalb in einem Kapitel abgehandelt werden, um den Sachverhalt der vorhandenen Belastungen transparent zu machen.</i></p> <p><i>Hierzu sind die Regelungen aus der Verbindlichkeitserklärung des Rahmensanierungsplanes vom 01. Dezember 2006 umzusetzen. Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenverunreinigungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.</i></p> <p><u>Kommunales Abwasser:</u> <i>Die geplante Einleitung von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis meiner Behörde. Im Rahmen der Aufstellung der Einleiteerlaubnis ist eine Vorprüfung gemäß ATV-Merkblatt M153 durchzuführen, inwieweit eine Rückhaltung und Vorbehandlung einzelner Abwasserteilströme not-</i></p>	<p>Der Hinweis wurde bereits nach der frühzeitigen Beteiligung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wurde wie nachstehend beschrieben nicht gefolgt. Die Ausführungen in Begründung und Umweltbericht folgen dem üblichen Gliederungsschema für Bauleitpläne der Stadt Offenbach. Alle erforderlichen Informationen und Sachverhalte sind, teilweise sowohl in der Begründung wie auch im Umweltbericht, enthalten. Diese beiden Textteile der Planung sind Inhalte eines gemeinsamen Dokuments. Auf die jeweiligen Fundstellen verweist das Inhaltsverzeichnis. Der Themenbereich ist umfänglich und vollständig abgearbeitet. Eine Änderung der textlichen Gliederung aus rein formalen Gründen ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Bestimmte Maßnahmen des mittlerweile genehmigten Rahmensanierungsplanes werden, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, seit 2007 durchgeführt. Weitere Maßnahmen erfolgen mit den zukünftigen Baumaßnahmen. Durch die fachliche Begleitung aller diesbezüglichen Maßgaben ist eine Mitteilung ggf. auftretender neuer Erkenntnisse an das RP gewährleistet.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Die entsprechenden Nachweise werden in Abstimmung mit dem RP erarbeitet und diesem abschließend vorgelegt.</p>			

Behörden, TöB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>wendig ist. Gegebenenfalls ist eine Ableitung im Schmutzwassersystem erforderlich."</p> <p><u>Immissionsschutz:</u> Das neu geplante Mainviertel liegt im Achtungsbereich des Betriebsbereiches der VLS Group Germany GmbH, Lindleystraße 19, 60314 Frankfurt (ehemalig ABX Logistics Safety First GmbH). Es handelt sich bei diesem Betriebsbereich um ein Gefahrstofflager. Es wurde ein Achtungsbereich von 1500 m um das Gefahrstofflager herum festgesetzt, da potentiell auch Gebinde mit Stoffen wie Phosgen oder Chlor gelagert werden können. Das Gefahrstofflager besitzt eine Genehmigung zur Lagerung von bis zu 9900 Tonnen Gefahrstoffen. Das Lager der VLS Group Germany GmbH besitzt lediglich einen Abstand von ca. 1260 Metern zur Westspitze der Offenbacher Hafensinsel. Die erste Mischgebietsfläche im Hafenviertel (Nr. 7 westlich der Planstraße C), welche ausgewiesen werden soll, befindet sich bereits in einem Abstand von mindestens 1500 Metern zum Gefahrstofflager; somit muss die Wohnbebauung in den Mischgebieten des Hafenviertels hier nicht mehr betrachtet werden. Im Abstand zwischen 1260 Metern und 1450 Metern ist auf der Westspitze der Hafensinsel eine Grünfläche mit Spielanlage geplant. Die Spielanlage/Grünanlage, welche im Randbereich des Achtungsbereichs liegt, wird als schutzbedürftiges Gebiet i.S. des §50 BImSchG eingestuft. In dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 563A fehlt jegliche Abwägung, inwieweit die vorgelegte Planung bezüglich der Störfallverordnung dennoch aus Sicht des Land-Use Plannings (§50 BImSchG) akzeptabel ist; ein solches Kapitel ist noch zu erstellen.</p> <p>Aus den vorgelegten Unterlagen ist die Lage des Bebauungsplangebiets zu den Tanklagern Oiltanking, Petroplus und Pusback und Morgenstern nicht zu entnehmen. Ich habe daher für die Abstandsermittlung auf das Kartenmaterial in AISI zurückgegriffen. Alle drei Tanklager liegen demnach deutlich weiter als 200 m von dem Bebauungsplangebiet entfernt. Die Achtungsabstände für die Tanklager wurden auf 100m ab Werkszaun bzw. auf 200 m punktförmig festgelegt.</p> <p>Die Achtungsabstände für die drei Tanklager sind somit – auch unter Berücksichtigung der Ungenauigkeit bei der Ermittlung mittels AISI - eingehalten. Bei Ein- oder Auslagerung von Heizöl und/oder Diesel werden keine Gaspendelsysteme eingesetzt. Auf Grund des Abstands (ca. 270 m) der Fa. Oiltanking zu dem Bebauungsplangebiet können gelegentliche Geruchsbelästigungen während der Befüllvorgänge von Schiff auf Tank bei entsprechenden Wetterlagen nicht absolut ausgeschlossen werden. Bis zum heutigen Tag wurden jedoch keine Nachbarschaftsbeschwerden bezüglich Geruchsbelästigung bei der Abteilung Umwelt Frankfurt vorgetragen.</p>	Siehe zu diesem Themenbereich die u.a. abschließende Stellungnahme des RP vom 05.07.2007 und die zugehörige Wertung.			

Behörden, TöB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>Energie und Lärmschutz:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Planunterlagen beinhalten keine Aussagen hinsichtlich meines Aufgabenbereichs Energie und Lärmschutz, sind also insofern unvollständig und deshalb zunächst für mich nicht prüffähig. 2. Ohne eine sorgfältige Untersuchung der nachstehend (Ziffer 4. ff.) aufgeführten Punkte in einem Fachgutachten, müsste ich erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben äußern, da für mich bisher weder dargetan noch sichergestellt ist, dass insbesondere der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe, verursacht durch das HKW der EVO AG (einschließlich zugehöriger Kohle-Lager-, -Umschlags- und -Transportanlage) für die geplanten Nutzungen im Plangebiet gegeben ist. 3. Anlagen, die der 12. BImSchV unterfallen, sind auf dem Betriebsgelände des HKW der EVO AG nach Aktenlage und meiner derzeitigen Kenntnis nicht vorhanden. 4. Die Planunterlagen müssen für die hiesige abschließende Prüfung um eine geeignete gutachtliche Untersuchung eines Sachverständigen in 2-facher Ausfertigung zu (wegen der Kürze der Prüfungszeit: mindestens) folgenden Punkten ergänzt werden (Prüfrahmen): <ol style="list-style-type: none"> a) Ermittlung der Immissionskenngrößen für die Emissionen an Schwebstaub (PM-10) und an Staubniederschlag nach Nr. 4.6 TA Luft für alle staubemissionsrelevanten HKW-Quellen (Kohle-Lager-, -Umschlags- und -Transportanlage, HKW-Kamin, HKW-Silos, LKW-Fahrwege im Bereich des HKW, soweit der LKW-Verkehr auf dem HKW-Betriebsgelände dem Betrieb des HKW dient). Diese Ermittlung dient der Prüfung, ob auch bei der geplanten Nutzung im Plangebiet die nach Nr. 4.7 der TA Luft zu ermittelnde Gesamtbelastung für Luftverunreinigende Stoffe (hier: Staub, Staubinhaltsstoffe und Staubniederschlag), für die Immissionswerte nach 4.2, 4.3 ggf. 4.5 der TA Luft festgelegt sind, an keinem Beurteilungspunkt (im geplanten Gebiet) überschritten werden. b) Ermittlung der Immissionskenngrößen für die Emissionen an Stickstoffdioxid nach Nr. 4.6 TA Luft für die alle NOx-relevanten HKW-Quellen (Dampferzeuger DE 11, 12, 13 und 14: HKW-Kamin). Diese Ermittlung dient der Prüfung, ob auch bei der geplanten Nutzung im Plangebiet die nach Nr. 4.7 der TA Luft zu ermittelnde Gesamtbelastung für Stickstoffdioxid die Immissionswerte nach 4.2 der TA Luft an keinem Beurteilungspunkt (im geplanten Gebiet) überschreiten wird. c) Die Ermittlung nach b. ist um eine Einzel-Immissionsbetrachtung an allen Gebäuden, in denen 	<p>Eine entsprechende gutachterliche Untersuchung wurde durchgeführt und vorgelegt. Umweltbeeinträchtigungen sind demnach nicht zu befürchten. Siehe zu diesem Themenbereich die u.a. abschließende Stellungnahme des RP vom 31.10.2007 und die zugehörige Wertung.</p>			

Behörden, TöB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>sich Menschen plangemäß nicht nur vorübergehend aufhalten können und die höher als 30 Meter über Grund sein können, zu ergänzen.</p> <p>d) Die Kaminhöhe des HKW ist unter Berücksichtigung des ggf. durch die o. a. Planung veränderten Immissionsniveaus oder andere relevante Einflußgrößen (z.B. Gebäudeeinflüsse) nach den Vorschriften der Nr. 5.5 der TA Luft zu überprüfen (s. § 11 der 13. BImSchV).</p> <p>e) Es ist zu untersuchen, ob und ggf. wie im Hinblick auf die staubförmigen Emissionen bei Umschlag und Lagerung der Steinkohle für das HKW planbezogen weitergehende Anforderungen zur Emissionsminderung nach Nr. 5.2.3 der TA Luft an das HKW der EVO AG gestellt werden müssen. Auf die nach Nr. 5.2.3.1 der TA Luft bei dieser Untersuchung zu berücksichtigenden Verhältnismäßigkeitsaspekte (hier insbesondere: Lage des Umschlagsortes, z.B. Abstand zur Wohnbebauung o. ä.) wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>f) Die Grundlagen, der spezialisierte Prüfrahen und die Randbedingungen für die gutachtliche Untersuchung nach o. a. Nr. 4 a. bis e. sind durch den Sachständigen rechtzeitig im Einvernehmen mit hiesiger Behörde und im Benehmen mit der EVO AG (HKW-Betrieb) festzulegen. Ich weise in diesem Zusammenhang daraufhin, dass ich das HLUg hinsichtlich der Prämissen und auch hinsichtlich der Beurteilung des Ergebnisses beteiligen werde."</p> <p><u>Oberirdische Gewässer, Renaturierung</u></p> <p>Aufgrund der Stellungnahme vom 22.01.2007 wurde in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf "563A –Hafen Ofenbach/Mainviertel" auf die neun in § 31b Abs. 4 WHG aufgelisteten Unterpunkte eingegangen, deren kumulative Erfüllung Grundvoraussetzung für die Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten ist. Dabei ist insbesondere Ziffer 1 von grundlegender Bedeutung (es besteht weder eine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung, noch kann eine solche geschaffen werden). Die Ausführungen zu den weiteren acht Unterpunkten sind weitgehend plausibel. Zum Nachweis des funktionsgleichen Ausgleichs des durch die geplanten Maßnahmen verloren gehenden Retentionsraumes wurde ein Plan des Landschaftsarchitekturbüros Lützwow 7 C.Müller / J. Wehberg, Berlin separat vorgelegt (Plan "Rahmenplan Freianlagen Retentionsausgleich" M. 1:1000 v. 30.04.2004). Eine Realisierung entsprechend der Darstellung kann als Retentionsraumausgleich anerkannt werden. Unklar ist noch, inwieweit der Plan aus dem Jahr 2004 noch dem aktuellen Planungsstand entspricht und inwieweit dieser Bestandteil der Planungsunterlagen ist (in der nur in Dateiform vorliegenden Unterlagen ist dieser Plan nicht enthalten). In der Begründung</p>	<p>Siehe zu diesem Themenbereich die u.a. abschließende Stellungnahme des RP vom 26.06.2007 und die zugehörige Wertung.</p>			

Behörden, TöB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>(Ziffer 2.1.2, S. 56-57 zum Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass die zeichnerische Darstellung der Verschneidung der Hochwasserstände mit der zukünftigen Bebauung und das rechnerisch ermittelte Wasservolumen, das bei dem jeweiligen Hochwasserstand durch die Bebauung verloren geht, in einem Fachbeitrag zum Bebauungsplan (CDM Consult GmbH Alsenbach v. 20.02.2007) dargestellt wird. Dieser Fachbeitrag ist in den dem Regierungspräsidiums Darmstadt vorliegenden Unterlagen des nicht enthalten nicht enthalten.</p> <p>In dem beigefügten Inhaltsverzeichnis der Gutachten zum Bebauungsplan – die Gutachten selbst sind nicht beigefügt – ist u.a. auch eine Stellungnahme zu den Aspekten Altlasten und Hochwasserschutz im Bebauungsplan aufgeführt. Ob es sich hierbei um den o. g. Fachbeitrag der CDM Consult GmbH handelt, ist unklar. Es ist klarzustellen, welche Gutachten/Kartendarstellungen bzgl. des Retentionsraumausgleichs zugrunde gelegt werden sollen. Fehlende Gutachten/Unterlagen sind nachzureichen. Weiterhin muss durch entsprechende Unterhaltungsmaßnahmen (z.B. Entfernung von Auflandungen, Rückschnitt von Bewuchs) sichergestellt werden, dass das neu geschaffene Retentionsvolumen dauerhaft, entsprechend der zugrunde liegenden Bemessung, zur Verfügung steht. Hierzu bittet die Abteilung Umwelt Frankfurt zu prüfen, ob die entsprechende Fläche an der Spitze der Hafinsel gemäß § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB (Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses) gekennzeichnet werden kann.</p> <p>In Bezug auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird ein entsprechender Hinweis in die Textfestsetzung zum Bebauungsplan übernommen. Dort muss es unter Ziffer 12 (Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet) korrekt heißen: "Bauvorhaben [...] unterliegen den Genehmigungsbestimmungen des §31b Abs.4 WHG". [...]</p> <p><u>Immissionsschutz, Energie und Lärmschutz</u></p> <p>Das geforderte Gutachten zum Heizwerk der EVO enthält den Hinweis, dass dem Vorschlag der Abteilung Umwelt Frankfurt in der Stellungnahme vom 22.01.2007 gefolgt wurde. Das Gutachten ist z. Zt. bei der HLUg zur Prüfung. Gegebenenfalls sind Nachbesserungen notwendig. Die zu beachtenden Punkte im Abwägungsvorschlag sind irrelevant, weil relevante Veränderungen planungsseitig erfolgen.</p> <p>Es wird auf folgendes hingewiesen:</p> <p>Von Trägern öffentlicher Belange sind bereits Einwendungen vorgetragen worden, die auf der Frage der Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen beidseits des Main basieren und Nachteile für die bestehenden Hafen- und Industriegebiete auf der Nordseite befürchten. Die Konflikte, auch für weitere Ent-</p>				
			<p>Siehe zu diesem Themenbereich die u.a. abschließende Stellungnahme des RP vom 31.10.2007 und die zugehörige Wertung.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007</p>			

Behörden, TöB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>wicklungsmöglichkeiten innerhalb dieser Gebiete, sind aus Sicht des Schallschutzes deutlich erkennbar.</p> <p>Wie der Begründung zum o.g. Bebauungsplanentwurf zu entnehmen ist, wird im Planungsgebiet der Immissionsrichtwert für Misch- und Kerngebiete während der Nachtzeit durch die Lärmemissionen von der nördlichen Mainseite nicht eingehalten. Diese Feststellung basiert laut Begründung auf jeweils einwöchigen Messungen in verschiedenen Jahren an einem Messpunkt im Bereich des Hafens Offenbach. Um die Intensivierung der Betriebstätigkeit zu berücksichtigen, wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) erteilt. Es wurde unterstellt, dass die so ermittelten Werte als maßgeblicher Geräuscheintrag in die Planung einzustellen sind. Das entsprechende Gutachten oder Unterlagen zu den Messungen liegen mir derzeit nicht vor.</p> <p>Auch ohne Kenntnis dieser Unterlagen stellt sich die Frage, wie belastbar Messergebnisse sein können, die auf geringem Datenumfang (z.B. Stichwort: saisonale Schwankungen) basieren. Darüber hinaus erscheint klärensenswert, in welchem Umfang und wie die Qualität der Messergebnisse selbst eingeordnet und eingestellt wurde und ob sonstige Besonderheiten (z.B. "Tonhaltigkeit") berücksichtigt wurden. Vor diesem Hintergrund wäre ggf. auch die Frage des angesetzten Zuschlags von 3 dB(A) zu betrachten. Nach dem derzeitigen Informationsstand der Abteilung Umwelt Frankfurt erscheinen dieser die in der Begründung zum Bebauungsplan gemachten Aussagen hinsichtlich des Gewerbelärms mit Unsicherheiten behaftet und tragen der möglichen Gebietsausnutzung (Intensivierung der Nutzung) nicht ausreichend Rechnung.</p> <p>Theoretisch bietet sich auch die Möglichkeit zusätzlich Daten über Schallemissionen aus Genehmigungsunterlagen der jeweiligen Betriebe zu erhalten. Auch hier ist wegen der Frage der Datenvollständigkeit mit Unsicherheiten zu rechnen. Der Aspekt einer möglichen Gebietsentwicklung wäre ebenfalls nicht abgedeckt.</p> <p>Als Mittel, Aussagen über die mögliche Belastung zu erhalten, kann auf die Berechnung der zu erwartenden Beurteilungspegel zurückgegriffen werden. Dazu sind auch Hinweise in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthalten.</p> <p>Es wird nachdrücklich vorgeschlagen auch dieses Verfahren zu nutzen um die Bewertungsgrundlage hinsichtlich der Problematik des Schallschutzes erheblich zu verbreitern.</p>	<p>Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebstätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebstätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebstätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen der Betriebe im Ost-Oberhafen und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenbetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p> <p>Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen</p> <p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 4: Bestandsaufnahme und –analyse zur Geräuschsituation</p> <p>Textbaustein 5: Textbaustein Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 und Stellungnahme IBK 2007</p>			

Behörden, TöB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>Immissionsschutz, Chemie, Chemikalienrecht</u></p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme vom 22.01.2007 dargelegt, befindet sich das neu geplante Mainviertel im Achtungsbereich des Betriebsbereiches der VLS-Group Germany GmbH, Lindleystraße 19, 60314 Frankfurt. Es handelt sich bei diesem Betriebsbereich um ein Gefahrstofflager. Es wurde für das Lager ein Achtungsabstand von 1500m festgesetzt.</p> <p>Die erste Mischgebietsfläche im Hafenviertel (Nr. 7 westlich der Planstraße C), die ausgewiesen werden soll, befindet sich bereits in einem Abstand von mindestens 1500 Metern zum Gefahrstofflager; somit muss die Wohnbebauung in den Mischgebieten des Hafenviertels hier nicht mehr betrachtet werden.</p> <p>Im Abstand zwischen 1260m und 1450m war aber ursprünglich auf der Westspitze der Hafeninsel eine Grünfläche mit Spielanlage geplant; die Spielanlage wurde hierbei als schutzbedürftiges Gebiet gemäß §50 BImSchG eingestuft.</p> <p>In der jetzigen Auswertung der Stadt Offenbach vom 26. Feb. 2007 wurde der Abwägungsvorschlag (Seite 24) gemacht, den Spielplatz auf eine weiter östlich gelegene Fläche, die sich nicht mehr im Achtungsbereich befindet, zu verlegen.</p> <p>Dies ist auch nach Meinung der Abteilung Umwelt Frankfurt ein geeigneter Vorschlag, dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG ausreichend Rechnung zu tragen.</p> <p>Sobald der o.a. Bauleitplanrechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrfachausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt 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.</p> <p><u>[Hinweis:</u> Ausschließlich zum Themenbereich Oberirdische Gewässer, Renaturierung wurden insgesamt 4 Stellungnahmen des RP vorgebracht (19.06.07, zweifach am 21.06.07 und am 26.06.2007), die damit auf nachgereichte Unterlagen zum Sachverhalt eingehen. Zuletzt am 26.06.2007 wird hierzu abschließend festgestellt:]</p> <p>Nachdem alle notwendigen Informationen zur Prüfung der wasserrechtlichen Rahmenbedingungen vorgelegt wurden,</p>	<p>Textbaustein 6: Vorgehensweise bei der Konfliktbewältigung des Schallschutzes im Bebauungsplan</p> <p>Die positive Stellungnahme wird begrüßt.</p> <p>Eine Ausfertigung des Bebauungsplan wird übermittelt.</p> <p>Die positive Stellungnahme wird begrüßt. Die Befreiungsträger werden unter Beteiligung der Abteilung Umwelt entspre-</p>			

Behörden, TöB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	31.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	<p>kommt die Abteilung Umwelt des RP zu dem Schluss, dass alle 9 Ziffern des § 31b Abs.4 Satz 2 WHG als erfüllt angesehen werden können. Damit kann auf Grundlage des § 31b Abs. 4 WHG ausnahmsweise der Ausweisung des teilweise im Überschwemmungsgebiet des Mains liegenden neuen Baugebiets "Hafen Offenbach, Mainviertel" wasserrechtlich zugestimmt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass nach derzeit gültiger Rechtslage vor Errichtung einer baulichen Anlage im Überschwemmungsgebiet eine Befreiung nach § 15 Hessisches Wassergesetz (HWG) durch den Bauherrn zu beantragen ist. Aufgrund der Novellierung des HWGs bittet die Abteilung Umwelt, um weitere Beteiligung.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf in der jetzt veröffentlichten Fassung zu den von mir vertretenen Belangen Luftreinhaltung und Überwachung nach § 52 BImSchG nach Prüfung der Immissionsprognose hinsichtlich luftverunreinigender Stoffe im Bereich des Bebauungsplans 563 A, unter Berücksichtigung des HKW der EVO AG (Bericht 39607-01.B01 durch die GfA Consult GmbH, Münster, Stand: 3/2007) durch das HLUg und mich, keine Bedenken oder Anregungen. Dies gilt auch für die von mir vertretenen Belange des Schallimmissionsschutzes.</p>	<p>chend zeitgerecht beantragt.</p> <p>Die positive Stellungnahme wird begrüßt.</p> <p>Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung</p> <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Den Äußerungen wird deshalb wie oben dargestellt gefolgt bzw. sie werden zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			
7 EVO - Energieversorgung Offenbach AG	04.05.2007	<p>Der vorhandene Kohlelagerplatz wird durch die EVO ganzjährig genutzt. Durch die Schiffsanliegersituation können bei Niedrigwasserständen Versorgungsengpässe bei der Anlieferung der Kohle entstehen. Für eine ausreichende Versorgungssicherheit ist deshalb zur Kompensation eine ausreichende Lagerkapazität für Kohle zu gewährleisten. Deshalb wird seitens der EVO eine Kapazität des vorhandene Lagerplatzes von mindestens 20.000 Tonnen als notwendig erachtet. Dies beinhaltet eine Reduzierung der derzeitigen Lagerkapazität um 20%. Dementsprechend könnte die derzeitige Lagerfläche aus Sicht der EVO um 20% reduziert werden und nicht, wie bislang geplant, um 40%.</p>	<p>Die Entwicklung des Hafens gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zielt auf eine längerfristige Entwicklung in Bauabschnitten ab. Das vorhandene Kohlelager genießt zunächst Bestandsschutz. Zudem wurde mit der Festsetzung gewerblicher Baugebiete in direkter Nachbarschaft auf die betrieblichen Belange Rücksicht genommen. Trotzdem ist zukünftig auf der festgesetzten kleineren Fläche eine Einhausung des Kohlelagers zu verwirklichen. Ein neuer Mietvertrag nach dem Jahre 2011 wird seitens des Flächeneigentümers Stadtwerke Offenbach Holding entsprechend ausgestaltet werden. Damit werden aber gleichzeitig auch ausreichende Kapazitäten zur Kohlelagerung zur Verfügung stehen. Die Äußerung wird aus den dargestellten Gründen deshalb zu-</p>			

Behörden, TöB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			rückgewiesen. Ein Änderung des Bebauungsplan ist nicht erforderlich.			
8 Landessportbund Hessen e.V.	30.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	Unter Verweis auf die seitens des Rudervereins Hellas e.V. geäußerten Bedenken werden durch den Bebauungsplan belange des Sports beeinträchtigt. Um Berücksichtigung der Belange des Vereins wird gebeten.	Die Stellungnahme ist bereits aus formalen Gründen zurückzuweisen. Äußerungen im Rahmen der erneuten Offenlage waren nur zu den geänderten Sachverhalten des Bebauungsplans zum Immissionsschutz zulässig. Die belange des Rudervereins Hellas werden wie dargestellt (S. lfd. Nr. 9) berücksichtigt. Die Äußerungen werden deshalb zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage
- Eisenbahn-Bundesamt
- Handwerkskammer Rhein-Main
- Fraport AG
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Jüdische Gemeinde Offenbach am Main
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Amt für den ländlichen Raum beim Hochtaunuskreis
- Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt
- ZWO - Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach
- Deutsche Bahn AG
- Stadt Offenbach, Amt für Umwelt, Energie und Mobilität
- Polizeipräsidium Südhessen
- Landessportbund
- Deutscher Wetterdienst
- Verband Hessischer Fischer

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
1 Stadt Frankfurt am Main	03.05.2007	<p>Es werden Bedenken gegen den Bebauungsplan 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" erhoben und folgende Anregungen geltend gemacht.</p> <p>Zunächst wird auf die Stellungnahme vom 14.12.2006 [Anm.: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, nachfolgend <i>kursiv</i> dargestellt] verwiesen, in der Anregungen und Bedenken der Stadt Frankfurt ausführlich dargestellt wurden.</p> <p><u>Stellungnahme vom 14.12.2006:</u></p> <p><i>Es erfolgt ein Verweis auf die seitens der Stadt Frankfurt im Jahr 2001 im Rahmen der Änderung des FNP vorgebrachten Bedenken bezüglich des Plangebiets und eine Zusammenfassung der städtischen Entwicklungs- und Planungsaktivitäten im Bereich des Osthafens sowie dessen Lärmproblematik. Es werden Bedenken und Anregungen zu nachfolgenden Themenbereichen des vorliegenden Bebauungsplans vorgebracht.</i></p> <p><u>Anpassung an die Ziele der Raumordnung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Es wird angemerkt, dass die Aussagen zur Anpassung des Vorhabens an die Ziele der Raumordnung in „redaktioneller“ Hinsicht nicht zutreffend dargelegt sind: Das vom Planverfasser herangezogene Zitat des Genehmigungsvorbehaltes stammt aus der von der Landesregierung für nichtig erklärten früheren Version des Regionalplanes Südhessen, zugrunde zu legen ist aber der geltende Regionalplan Südhessen 2000.</i> <p><u>Entwicklung aus dem FNP:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Im Bebauungsplan werden drei Teilflächen als Mischgebiete ausgewiesen (ca. 3 h), die im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Für besonders problematisch wird Block 1, unmittelbar am Main gegenüber dem Frankfurter Hafen, erachtet. Die ausgewiesene Mischbaufläche verdoppelt sich nahezu mit dem Ergebnis, dass sich auch die Zahl der möglichen Wohneinheiten (Einwohner) verdoppelt.</i> - <i>Der Bebauungsplan wird für nicht aus dem FNP entwickelt erachtet.</i> - <i>Es wird darauf hingewiesen, dass Karte S1 Lärmschutz den Eindruck erweckt, dass südlich der Erschließungsstraße auf der Hafemole fast keine Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig sind. Dem wird widersprochen. Um die im Bebauungsplan festgesetzten Durchlässe zum Main hin sind die vom Lärm betroffenen Bereiche viel zu klein dargestellt. Es wird noch weitere Durchlässe zwischen der Bebauung an der Mainseite geben, da hier sicherlich keine Gebäude von ca. 240 m Länge gebaut wird. Eine geschlossene Blockbebauung ist im Be-</i> 	<p><u>Wertung der Stellungnahme vom 14.12.2006 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach vom 22.03.07:</u></p> <p>Der Äußerung wird überwiegend nicht gefolgt. Wie nachfolgend beschrieben wurden zur Klarstellung ggf. Hinweise oder redaktionelle Korrekturen aufgenommen, die allerdings keine Änderung der Planung bewirken.</p> <p>Die benannte redaktionelle Unzulänglichkeit in der Begründung unter Bezugnahme auf den Regionalplan Südhessen wurde bereinigt. Dies hat allerdings keinen Einfluss auf die seitens der Stadt Offenbach vorgenommene Beschränkung dahingehend, im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Wohngebiete auszuweisen. Insofern war immer, unabhängig vom Vorliegen einer temporären redaktionellen Unzulänglichkeit, die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung gewährleistet.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan ist, auch gemäß der im Rahmen dieses Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen des zuständigen Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main vom 21.12.2006 und vom 09.05.2007, als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Die Stadt Offenbach hat dabei zulässigerweise von dem ihr zugestandenen Entwicklungsspielraum Gebrauch gemacht.</p> <p>Die Karte S 1 stellt für einen Aspekt des gesamten umfangreichen Lärmschutzkonzeptes des Bebauungsplans lediglich eine notwendige Konkretisierung als Ergänzung zu textlichen Festsetzungen dar. Im dargestellten Fall ist die hinterliegende, südlichere Bebauung erst nach plankonformer Verwirklichung einer Bebauung am Mainufer zulässig, wobei die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ineinander greifen. Unabhängig davon, welcher Eindruck dadurch erweckt werden könnte, ist das gesamte dem Bebauungsplan integrierte Lärmschutzkonzept zur Erfüllung der rechtlichen Anforderungen bei der</p>			

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>bauungsplan hier nicht vorgesehen.</i></p> <p><i>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Es wird darauf hingewiesen, dass für den westlichen Plan- teil (Siedlungsbeschränkungsbereich) die Bilanzierung der Lärmimmissionen durch den Fluglärm zu ergänzen ist und ggf. Maßnahmen zum Schutz vor Fluglärm zu benennen sind (im begründenden Teil und im Umweltbericht).</i> <p><i>Art der baulichen Nutzung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Aus Gründen des Schallschutzes ist darauf hinzuwirken, dass die zur Mainseite hin gelegenen Gebäude in den Plangebietsteilen 1, 16 und 17 a-c wesentlich höher sind als jene Gebäude, die in sämtlichen MI-Flächen für den Wohnungsbau vorgesehen sind. Aus Gründen der Inter- pretationssicherheit ist neben der maximalen Höhe auch die Mindesthöhe in den jeweiligen Plangebietsteilen zu ergänzen.</i> - <i>In den Plangebietsteilen 1, 16 und 17 a-c ist eine Zeilen- und/oder Riegelbebauung zu gewährleisten, um die Ab- schirmung der auf der Hafenseite geplanten Wohnbebau- ung vor den Geräuscheinwirkungen aus dem Industriege- biet auf Frankfurter Gemarkung sicherzustellen. Punktbe- bauung sowie größere Abstände zwischen den Zeilen sind zu vermeiden.</i> <p><i>Verkehr (Aussagen basieren auf dem Fachgutachten Verkehr, da Beurteilung aufgrund der B-Planunterlagen nicht möglich):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Es wird angemerkt, dass sich die Verwendung der Ver- kehrsdatenbasis Rhein-Main (VDRM) als allgemein aner- kanntes Verfahren für Planungen mit möglichen Auswir- kungen auf Nachbargemeinden bewährt hat, eine Ab- stimmung aber weder mit den Daten der VDRM noch mit anderen anerkannten Verkehrsuntersuchungen erkennbar ist.</i> - <i>Die angenommenen Grundbelastungen der stadtgrenze-</i> 	<p>Genehmigung von Vorhaben zugrunde zu legen, nicht nur Ausschnitte. Gleichwohl hat der Gutachter (IBK Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim) die vorgebrachten Bedenken nochmals kritisch gewürdigt und eine dezidierte Stellungnahme vorgelegt, die im Anhang zu dieser Anlage aufgeführt ist und auf die verwiesen wird. Im Ergebnis ist das in der Planung umgesetzte schalltechnische Konzept beizubehalten, da es alle maßgeblichen Sachverhalte unter Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Die Stadt Offenbach macht sich die gutachterlichen Wertungen zu eigen und folgt ihnen. Eine Planänderung war somit nicht erforderlich. Die in den Bebauungsplan integrierten Maßnahmen zum Themenbereich Lärmschutz resultieren aus den begleitend erstellten schalltechnischen Untersuchungen und Gutachten. Darin sind alle maßgeblichen Lärmarten entsprechend der gesetzlichen Anforderungen ausreichend berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich ebenfalls auf die ausführlichen Darstellungen zu dieser Äußerung in der Stellungnahme des Gutachters IBK im Anhang verwiesen. Die Stadt Offenbach macht sich die gutachterlichen Wertungen zu eigen und folgt ihnen. Eine Planänderung war somit nicht erforderlich.</p> <p>Die Nutzungsschablone benennt bereits die einzuhaltenden Mindesthöhen der Bebauung.</p> <p>Mit der bestehenden Festsetzung Nr. 4.2 zur Bauweise für die Plangebietsteile 1,2 (MI) sowie 16 und 17 a-c (GE) wird den Lärmschutzanforderungen bereits Rechnung getragen. Es wird diesbezüglich ebenfalls auf die ausführlichen Darstellungen zu dieser Äußerung in der Stellungnahme des Gutachters IBK im Anhang verwiesen. Die Stadt Offenbach macht sich die gutachterlichen Wertungen zu eigen und folgt ihnen. Eine Planänderung war somit nicht erforderlich.</p> <p>Verkehrsprognose: Grundlage der verkehrsplanerischen Arbeiten zum Projekt Hafen Offenbach (Verkehrserzeugung / Verkehrsumlegung) im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ist das Prognosemodell 2015, welches von der Stadt Offenbach entwickelt wurde. Dieses Prognosemodell baut auf die Verkehrsdatenbasis Rhein-Main auf und berücksichtigt zusätzliche Maßnahmen, welche in der Stadt Offenbach bis zum Prognosezeitpunkt realisiert werden sollen. Das Prognose-Verkehrsmodell der Stadt Offenbach berücksichtigt nicht die Weiterführung der A 66 über den Rie-</p>			

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>überschreitenden Mainquerungen im Prognose-Nullfall unterscheiden sich für den Bebauungsplan 563A „Hafen Offenbach, Mainviertel“ deutlich von anderen aktuellen Verkehrsuntersuchungen, explizit von der Verkehrsuntersuchung Tunnel Riederwald. Insgesamt wird eine unzureichende Auseinandersetzung mit der Frankfurter Verkehrssituation bemängelt sowie festgestellt, da die Verteilung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens über die Carl-Ulrich-Brücke in Fechenheim nicht den dort bereits realisierten Änderungen in der Verkehrsführung entspricht. Das Verkehrsgutachten genüge daher nicht den Anforderungen an eine realitätsnahe und nachvollziehbare Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtgebiet Frankfurt am Main.</i></p> <p><i>Weitergehende Aussagen zur Minimierung der Verkehrsanteile des Kfz-Verkehrs und insbesondere auch zur Einbindung in den regionalen ÖPNV und die Verknüpfung mit den ÖPNV-Linien im Frankfurter Stadtgebiet werden erwartet. Es wird bemängelt, dass nicht erkennbar ist, wie die vorgesehene Regionalparkroute an den Grenzen des Plangebietes mit dem bestehenden Mainufer-Radweg verknüpft wird. Die beschriebene Verlagerung des Radweges ist eher als Verschlechterung anzusehen.</i></p>	<p>derwaldtunnel, da die Realisierung bis zum Prognosehorizont nicht gesichert ist. Sofern dieser realisiert werden würde, würde die Verkehrssituation in Fechenheim weiter entlastet, als dies jetzt im Zusammenhang mit dem Projekt Hafen Offenbach abgebildet wurde. Ein aktuelles Analyseverkehrsmodell für den Untersuchungsraum liegt bei der Stadt Offenbach vor. Dieses legt für die Carl-Ulrich-Brücke höhere Verkehrsbelastungen zugrunde, als diese bei der Zählung am 24. Januar 2006 mit 17.630 Kfz/24 h tatsächlich festgestellt wurden (VKT: Verkehrserhebung im Kreuzungsbereich Carl-Ulrich-Brücke, Offenbach, Frankfurt a.M., Januar 2006). Grundlage der Wirkungsabschätzung zum Projekt Hafen Offenbach waren die Verkehrsbelastungszahlen für den Knoten an der Carl-Ulrich-Brücke der aktuellen o.g. Verkehrsuntersuchung. Diese wurde der Stadt Frankfurt ebenfalls zur Verfügung gestellt.</p> <p>Verkehrsverteilung in der Stadt Frankfurt: Die Eichung der Verkehrsverteilung auf Frankfurter Gebiet war nicht Aufgabe der Verkehrsuntersuchung zum Mainviertel, dies ist aber auch in diesem Zusammenhang nicht relevant, da die Mehrbelastungen durch das Projekt Hafen Offenbach im Bereich Fechenheim nur gering sind.</p> <p>Bei Realisierung des Mainviertels wird eine geringfügige Mehrbelastung der Strecken in Richtung Frankfurt erwartet (s. Prognose Planfall): Carl-Ulrich-Brücke + 977 Kfz/24 h, Kaiserlei Brücke + 1.143 Kfz/24 h). Deren Aufteilung im Stadtgebiet Frankfurt wurde analog der Aufteilung im Prognose-Nullfall dargestellt. Auch bei unterschiedlicher Prognose der Verkehrsmengen auf Frankfurter Gebiet ist die Erschließung des Planvorhabens ohne gravierende verkehrliche Auswirkungen auf Nachbargemeinden gewährleistet, da die Annahmen des Verkehrsgutachtens entsprechende Auf- / Abschlüsse beinhalten</p> <p>Verkehrskonzeption: Die Verkehrskonzeption zum Mainviertel Offenbach wurde als integrierter Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung erarbeitet und in den folgenden Planungsphasen (B-Plan-Verfahren) fortgeschrieben. Das mit der Realisierung des Mainviertels verbundene Verkehrsaufkommen wurde analog einschlägiger Richtlinien ermittelt (insbesondere: Hessisches Landesamt für Straßen und Verkehr: Leitfaden zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Wiesbaden, 2005). Der Stellplatzbedarf wurde unter Berücksichtigung der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach vom Oktober 1999 ermittelt. Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens berücksichtigt das für den Prognosehorizont geplante Verkehrsangebot (MIV-Erschließung, Stellplatzangebot, geplante ÖPNV-Erschließung nach Nahverkehrsplan der Stadt Offenbach, Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz). Die geplante Verkehrserschließung wurde so dimensioniert</p>			

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>In der Begründung zum B-Plan sollte unter Punkt 6.2 die Ableitung des Abwassers in die Frankfurter Abwasserreinigungsanlage aufgenommen werden, möglichst mit einer Aussage/ Hinweis, durch welche Maßnahmen die Einhaltung des Höchstabflusses bei zusätzlichem Anschluss des Plangebietes gewährleistet werden soll.</i> - <i>Weiterhin wird empfohlen, Aussagen im Hinblick auf einen ökologischen Umgang mit Wasser auch im Sinne des Hessischen Wassergesetzes mit aufzunehmen. Auch wenn die Versickerung aufgrund der Altlasten ausgeschlossen wird, könnte durch Dachbegrünung und Zisternen der Regenwasserabfluss in den Main gedrosselt werden.</i> <p><i>Umweltrechtliche Belange:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Aufgrund der Nachbarschaft der geplanten Wohnnutzung zu den gewerblich industriellen Nutzungen im Frankfurter Oberhafen/ Osthafen sollte sichergestellt werden, dass die Wohnbebauung im Offenbacher Hafen eine Nutzung der Hafengebiete auf Frankfurter Seite auch in Zukunft nicht immissionsschutzrechtlich einschränkt.</i> <p><i>Besondere Lärmproblematik des Frankfurter Osthafens:</i></p>	<p>niert, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen abgewickelt werden können. Alle relevanten Verkehrskorridore sind für eine Nutzung durch den ÖPNV ausgelegt. Weitergehende Strategien zur Reduzierung des MIV-Verkehrsaufkommens (z.B. weitergehende Verbesserung der ÖPNV-Erschließung, Mobilitätsmanagement) sind auf der Grundlage der Inhalte des Bebauungsplans möglich und können zu einer Reduzierung des MIV-Verkehrsaufkommens beitragen; dies ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Regionalparkroute Die Verknüpfung mit dem Mainufer-Radweg ist berücksichtigt. Die Führung der Regionalparkroute ist entlang des Hafenbeckens geplant. Hier wird der das Gebiet durchfahrende Radverkehr geführt. Dies stellt eine eindeutige Verbesserung dar. Der in der Mittelpromenade der Nordumfahrung verlaufende, in der Stellungnahme beschriebene innerstädtische Radweg dient der Erschließung der angrenzenden Nutzungen. Auf der Südseite der Nordumfahrung ist für den Radverkehr in Richtung Carl-Ulrich-Brücke zusätzlich die Nutzung des verkehrsberuhigten Nordrings möglich.</p> <p>Der Hinweis auf die Frankfurter Abwasserbeseitigungsanlage wurde aufgenommen. Der maximale Schmutzwasserabfluss des Plangebiets beträgt 31,05 l/s. Gemäß Auskunft des ESO Eigenbetriebes der Stadt Offenbach sind im geprüften Generalentwässerungsplan der Stadt Offenbach die Schmutzwassermengen aus dem Hafengebiet bereits berücksichtigt. Eine Einleitung des Regenwassers in die öffentliche Kanalisation ist nicht vorgesehen. Durch eine Vereinbarung mit der Stadt Frankfurt a.M. ist sichergestellt, dass die vertraglich geregelte Abwassermenge Offenbachs zur Kläranlage Frankfurt-Niederrad eingehalten wird.</p> <p>Die Durchführung extensiver Dachbegrünungen ist als Empfehlung bereits in die Textfestsetzungen aufgenommen.</p> <p><i>Das Schallschutzkonzept der Planung, welches in konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt wurde, hat sich auf der Grundlage schalltechnischer Untersuchungen umfassend mit der bestehenden Geräuschsituation basierend auf allen Emissionsquellen auseinander gesetzt. Dabei werden alle relevanten Regelungen und Sachverhalte hierzu beachtet. Insbesondere wird sichergestellt, dass sowohl die heran rückenden Gebäude der Neuplanung Hafen Offenbach mit</i></p>			

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<ul style="list-style-type: none"> - Die Nutzungen auf Frankfurter Hafen- und Gewerbeflächen am Osthafen 2 werden u.E. durch die geplanten Nutzungsänderung im Offenbacher Hafen, insbesondere mit Blick auf die angestrebte Wohnbebauung, erheblich gefährdet. Eine zeitlich uneingeschränkte Nutzung des Hafens und der Hafen-/ Gewerbeflächen ist unabdingbar, um für zukunftsfähige Verkehrskonzepte gerüstet zu sein. Es ist zu befürchten, dass Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte nach TA-Lärm im Offenbacher Entwicklungsgebiet durch die von den Frankfurter Hafen- und Gewerbebetrieben ausgehenden Immissionen zu unakzeptablen nachträglichen Auflagen führen und daraus Betriebseinschränkungen oder -stilllegungen resultieren könnten. - Im Rahmen der Bauleitplanung muss sichergestellt werden, dass die gewerblichen Flächen der Stadt Frankfurt am Main im Bereich des Oberhafens, die überwiegend durch rechtskräftige Bebauungspläne als Industriegebiete festgesetzt sind, in ihrer Nutzung langfristig nicht eingeschränkt werden. - Es wird gefordert, dass sichergestellt wird, dass Wohnnutzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Plangebietsteile so angeordnet und organisiert werden müssen, dass maßgebliche Immissionsorte gemäß TA-Lärm nicht entstehen oder durch vorgestellte Maßnahmen (Wintergärten, hinterlüftete Doppelfassaden etc.) im erforderlichen Umfang abgeschirmt werden. Außerdem muss sichergestellt werden, dass die auf der Landseite liegenden Wohnnutzungen erst nach Herstellung der Lärm abschirmenden Riegelbebauung auf der Hafensinsel errichtet werden können. <p>Stellungnahme der Stadt Frankfurt am Main als Mehrheitsbeteiligte der FES, die folgende Betriebe am Standort unterhält: Abfallumladeanlage, Gewerbeabfallsortieranlage, Altpapiersortieranlage, Bioabfallbehandlungsanlage, Sonderabfallzwischenlager, (Abfallbehälterwerkstatt) [In der Stellungnahme erfolgt eine detaillierte Auflistung der vorhandenen Betriebe]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Wohnbebauung kollidiert mit der genehmigten industriellen bzw. gewerblichen Anlagennutzung. Insbesondere ist zu befürchten, dass bei Ausweitungen von den bereits in Betrieb genommenen Standorten es zu einer Konfliktsituation kommen kann, die sich zum Nachteil der FES als Anlagenbetreiberin im Genehmigungsverfahren darstellen kann. <p>Bitte, die planerischen Überlegungen im Sinne der ergänzenden Stellungnahme vom 22.10.2002 an den Planungsverband zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren zu überdenken.</p>	<p>schutzwürdigen Nutzungen durch Immissionen aufgrund der Geräusentwicklung bestehender Betriebe auf Frankfurter Seite keinen unverträglichen Einwirkungen ausgesetzt werden und andererseits die emittierenden Betriebe nicht unzulässigerweise in ihrem Betrieb eingeschränkt werden. Das Konzept wird seitens der Abteilung Umwelt Frankfurt - Immissionsschutz - des Regierungspräsidiums Darmstadt in Bezug auf alle beachtlichen Belange, ausdrücklich auch gegenüber den Nutzungen in Fechenheim, als ausreichend angesehen. Es wird diesbezüglich ebenfalls auf die ausführlichen Darstellungen zu dieser Äußerung in der Stellungnahme des Gutachters IBK im Anhang verwiesen. Die Stadt Offenbach macht sich die gutachterlichen Wertungen zu eigen und folgt ihnen. Eine Planänderung war somit nicht erforderlich.</p>			
			<p>Des Weiteren sind die in nachfolgend benannten Textbausteinen dargelegten Aussagen für die Abwägung beachtlich:</p>			

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>Zum jetzt vorgelegten Bebauungsplan [Anm : 1. Offenlage vom 05.04. bis 04.05.07] wird wie folgt Stellung genommen:</u> Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</p> <p>Im Bebauungsplan werden drei Teilflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 3 ha. als Mischgebiet ausgewiesen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt sind. Die ausgewiesene Mischbaufläche verdoppelt sich nahezu. Insgesamt werden damit die Darstellungen des Flächennutzungsplans in erheblicher Größenordnung überschritten. Besonders problematisch ist der Block 1 der direkt am Main gegenüber dem Frankfurter Hafen liegt. Noch im Rahmen der Änderungen des Flächennutzungsplans war ausdrücklich einer gegenüber den Planungsabsichten der Stadt Offenbach reduzierten Ausweisung von Mischbauflächen im Offenbacher Hafen Rechnung getragen worden. Insbesondere wurden die nördlichen Teilflächen des Plangebiets auf der Hafensemole als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, die dem Frankfurter Hafengelände und dem Fechenheimer Gewerbegebiet direkt gegenüber liegen. Zielsetzung dieser modifizierten Änderung des Flächennutzungsplans war die räumliche Trennung und Abschirmung der im östlichen Teilgebiet um das Hafenbecken angeordneten gemischten Bauflächen von den Betrieben im Frankfurter Hafen- und Industriegebiet durch eine dazwischen anzuordnende gewerblich genutzte Bebauung. Mit der Festsetzung als Mischgebiet rückt die Wohnbebauung der Stadt Offenbach bis an das Mainufer heran. Damit wird eine wesentliche Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplans ignoriert und die künftige Nutzungsfähigkeit des Frankfurter Hafens implizit eingeschränkt.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind daher in relevanten Aspekten offensichtlich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und widersprechen dessen Intention der bauleitplanerischen Bewältigung des Nutzungskonflikts.</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung Die Nutzungsschablone beschreibt nach Plangebietsteilen aufgetrennt unter anderem die Höhe der baulichen Anlagen. Durch die Staffelung unterschiedlicher Bauhöhen soll offenbar eine Lärm abschirmende Wirkung erzielt werden. Die festgesetzte Mindestgebäudehöhe der abschirmenden Bebauung von 20m ist allerdings nicht ausreichend, da für die zu schützende Bebauung dahinter größere Bauhöhen zulässig sind. Vielmehr ist darauf zu hinzuwirken, dass die zur Mainseite hin gelegenen Gebäude in den Plangebietsteilen 1, 16 und 17a bis 17c wesentlich höher sind als jene Gebäude, die zur Hafenseite in sämtlichen MI-Flächen für den Wohnungsbau vorgesehen sind. Überdies sollten Ausnahmeregelungen zur Umwidmung von Gewerbe- in Wohnraum und Gewerbegebiet</p>	<p>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der zuständige Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main hat sich zuletzt am 30.10.2007 im Beteiligungsverfahren zu diesem Sachverhalt wie folgt geäußert: <i>"Gegen den Entwurf des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken. Er entspricht der 7. Änderung des Flächennutzungsplans des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt für den Bereich der Stadt Offenbach am Main, Gebiet >Mainhafen Offenbach<. Die Abweichungen vom wirksamen FNP - Festsetzung von Mischgebieten auf Teilflächen der Hafensemole, die im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind - liegen im Entwicklungsspielraum nach § 8 (2) BauGB und sind mit den städtebaulichen Zielen der 7. Änderung des FNP vereinbar."</i> Die seitens der Stadt Offenbach dargestellte und im Bebauungsplan dargelegte Beurteilung des Geltungsbereiches hinsichtlich der Lage im Siedlungsbestand und der Bedeutung des Siedlungsbeschränkungsbereiches wird vom zuständigen Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ebenso beurteilt. Wo bereits eine Nutzung gleich welcher Art bestand, sind Maßnahmen der Stadtreparatur oder -erneuerung, wie vorliegend, weiterhin zulässig. Andernfalls wären nahezu alle potenziellen Bauflächen im Flughafeneinzugsbereich des Verbandsgebiets hierdurch zukünftig einer baulichen Entwicklung entzogen.</p> <p>Textbaustein 22: Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan</p> <p>Textbaustein 26: Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG</p> <p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 13: Fehlende Festsetzung einer Mindesthöhe in den Plangebietsteilen 12 und 13</p> <p>Textbaustein 28: Umwidmung von Gewerbe- in Wohnraum</p>			

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>ausgeschlossen werden. Insbesondere sollte hier die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen werden, damit Nutzungskonflikte zwischen dem Gewerbegebiet und dem gegenüberliegenden Frankfurter Hafen vermieden werden. In der Nutzungskonzeption des Bebauungsplans wird zwar der Versuch unternommen, die ausgelösten Nutzungskonflikte durch Höhenstaffelung und Nutzungszonierung zu kompensieren. Die entstehenden Festsetzungen verfehlen dieses Ziel allerdings weitgehend.</p> <p>2. Bauweise Auf S. 26 f. im begründenden Teil des B-Plans werden Aussagen zu der Verteilung von Block-, Zeilen- und Punktbebauung getroffen. In den Plangebietsteilen 1, 16, 17a bis 17c, die die Abschirmung der auf der Hafenseite geplanten Wohnbebauung vor den Geräuscheinwirkungen aus dem Industriegebiet auf Frankfurter Gemarkung gewährleisten sollen, ist keine durchgehend geschlossene Bebauung vorgesehen. Zudem wurden keine Mindestgebäuelängen festgelegt, so dass nahezu beliebig viele 12m breite Baulücken angeordnet werden können. Es ist jedoch sicherzustellen, dass in den Plangebietsteilen 1, 16 und 17a bis 17c eine durchgehende abschirmende Riegelbebauung erfolgen wird. Punktbebauung und größere Abstände zwischen den Zeilen sind zu vermeiden, da ansonsten die Schutzfunktion des mainseitigen Gebäuderiegels gegenüber der MI- bzw. Wohnbebauung auf der Hafenseite wirkungslos ist. Bei zu großen Abständen zwischen den Baukörpern können für die Wohnsituation ungünstige akustische Trichter gebildet werden, die den Gewerbelärm von Frankfurter Seite unmittelbar auf die Wohngebäude leiten. Zudem wird die Schallverstärkung durch Mehrfachreflexionen nicht berücksichtigt. Insbesondere hinsichtlich der Einwirkung von Geräuschspitzen ergibt sich keine wirksame Abschirmung.</p> <p>Die zu unpräzise gehaltenen Festsetzungen zur Bauweise der abschirmenden Bebauung erweisen sich insgesamt als ungeeignet, um einen Immissionsschutz sicherzustellen.</p> <p>3. Verkehr Eine Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtgebiet Frankfurt am Main war auf der Grundlage der B-Planunterlagen nicht möglich. Wir haben daher das entsprechende Fachgutachten Verkehr angefordert. Unsere nachfolgende Stellungnahme basiert deshalb auf den Aussagen dieses Fachgutachtens.</p>	<p>Textbaustein 14: Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Kopplung von Realisierungsabschnitten</p> <p>Textbaustein 7: Spitzenpegel</p>			

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>Verkehrsprognose</u></p> <p>Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Gebietskörperschaften – hier insbesondere die Stadt Frankfurt am Main – nachvollziehbar darstellen zu können, ist eine Modellrechnung auf aktueller Grundlage der Verkehrsdatenbasis Rhein-Main (VRWM) erforderlich. Aus den vorliegenden Unterlagen ist weder eine Abstimmung mit den Daten der VDRM noch mit anderen anerkannten Verkehrsuntersuchungen erkennbar. Die im Verkehrsgutachten verwendeten Grundlagen und Methoden sind offenbar nicht für grenzüberschreitende Betrachtungen geeignet und führen beispielsweise im Bereich Frankfurt-Fechenheim zu unplausiblen Ergebnissen bei der Routenwahl.</p> <p>Im Prognose-Nullfall für den Bebauungsplan 563A – Hafen Offenbach Mainviertel, weichen die angenommenen Grundbelastungen der die Stadtgrenzen überschreitenden Mainquerungen deutlich von anderen aktuellen Verkehrsuntersuchungen ab. So beträgt die angenommene Belastung für die A 661, Kaiserlei-Brücke im Prognose-Nullfall rund 118.500 Kfz/24h gegenüber 133.000/24h im Prognose-Nullfall der VU Tunnel Riederwald bzw. 140.000/24h mit Prognose-Planfall dieser VU. Umgekehrt wird für die Carl-Ulrich-Brücke in der Prognose des B-Plans eine deutlich höhere Belastung von rund 26.000 Kfz/24h dargestellt als in den Planfällen der VU Riederwald (18.000 bzw. 19.000 Kfz/24h; gezählter Wert 2004: rund 20.000 Kfz/24h).</p> <p>Die unzureichende Auseinandersetzung mit der Frankfurter Verkehrssituation wird auch daran deutlich, dass der Hauptstrom der Carl-Ulrich-Brücke mit rund 19.000 Kfz/24h (bzw. etwa drei Viertel der Belastung der Carl-Ulrich-Brücke) über die Dieburger Straße in Richtung Ortskern Fechenheim dargestellt wird, obwohl aufgrund von bereits in den 90er Jahren realisierten Änderungen der Verkehrsführung der tatsächliche Hauptstrom über die Carl-Benz-Straße zum Gewerbegebiet Fechenheim führt. Die Verkehrsbelastung der Dieburger Straße erreicht dagegen nur etwa 40% der Carl-Ulrich-Brücke. Aufgrund der direkten Nachbarschaft des Vorhabens zur Carl-Ulrich-Brücke und der erkennbaren Leistungsfähigkeitsprobleme in diesem Bereich ist ein regional abgestimmte Berechnungsweise unbedingt erforderlich.</p> <p>Das vorliegende Verkehrsgutachten genügt offensichtlich nicht den Anforderungen an eine realitätsnahe und nachvollziehbare Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtgebiet Frankfurt am Main.</p> <p><u>Verkehrskonzeption</u></p> <p>Das zu erwartende Verkehrsaufkommen von rund 16.000 Personen-Fahrten/ Tag legt im Hinblick auf Umweltqualität und Ressourcenschonung nahe, möglichst hohe Anteile die-</p>	<p>Das verwendete Verkehrsmodell beruht auf der VDRM, wobei lediglich das Netz innerhalb des Stadtgebietes Offenbach genauer abgebildet wurde. Außerhalb des Stadtgebietes ist das Original VDRM Netz verwendet worden. Ungenauigkeiten in der Routenwahl auf dem Stadtgebiet von Frankfurt am Main sind daher in der VDRM begründet, aber für den Nachweis der Erschließung des Hafens Offenbach nicht relevant.</p> <p>Leistungsfähigkeitsuntersuchungen im Netz der Stadt Frankfurt waren nicht Gegenstand des Verfahren. Die Verkehrsuntersuchung Riederwald lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkehrsgutachtens nicht vor und kann auch nicht verwendet werden, da der Realisierungszeitpunkt des Riederwaldtunnels gegebenenfalls außerhalb des Realisierungshorizontes Hafen Offenbach liegt. Die entlastende Wirkung des Riederwaldtunnels für die Verkehrserschließung Hafen würde das Gutachten weiter im positiven Sinne verändern.</p> <p>Die zielgerichtete Strategie hinsichtlich der ÖPNV-Erschließung ergibt sich allein schon aus dem im November 2007 beschlossenen Nahverkehrsplan der Stadt Offenbach in dem die ÖPNV-Erschließung des Hafengebietes und die Ein-</p>			

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>ses Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (ÖPNV, Rad- und Fußgängerverkehr) abzuwickeln. Zwar werden auch Aussagen zur Erschließung für die Verkehrsarten gemacht, jedoch ist keine zielgerichtete Strategie zu erkennen, die Verkehrsanteile des Kfz-Verkehrs zu minimieren.</p> <p>Hierzu werden weitgehende Aussagen erwartet, insbesondere auch zur Einbindung in den regionalen ÖPNV und die Verknüpfung mit den ÖPNV-Linien im Frankfurter Stadtgebiet.</p> <p>4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p>Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des durch die Fluglärmisophone definierten regionalplanerischen Siedlungsbeschränkungsbereichs. Aus formalen Gründen ist dort Wohnungsbau in den geplanten MI-Gebieten anteilig möglich, gleichwohl sollten aus Vorsorgegründen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm entsprechende Vorkehrungen im passiven Schallschutz getroffen werden. Unter Punkt 8 der Textfestsetzungen werden Maßgaben zur Abwehr von Gewerbelärm (8.1) und Straßenverkehrslärm (8.2) aufgeführt. Darüber hinaus ist für den westlichen Planteil die Bilanzierung der Lärmimmissionen durch den Fluglärm zu ergänzen, gleichzeitig sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz vor Fluglärm zu benennen. Entsprechende Passagen sind im Umweltbericht zu ergänzen. Ein pauschaler Hinweis darauf, dass auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren einschlägige Normen einzuhalten sind, wird vor dem Erfordernis der planerischen Konfliktlösung nicht gerecht.</p> <p>Eine Summation aller Lärmquellen und die Bewertung der Gesamtgeräuschbelastung wurden nicht vorgenommen und folglich ist auch diesbezüglich kein Ansatz zur Konfliktbewältigung erkennbar. Die gewerblichen Geräuschimmissionen aus dem Frankfurter Hafensarealen, aus Offenbacher Betriebsgebäuden und aus dem Plangebiet selbst, dazu der Schiffsverkehrs, Fluglärm und die Verkehrsgeräusche – sowohl der Straßen als auch der Schienenwege mit besonders hoher Abstrahlung im Bereich der Mainüberbrückung – führen in ihrer Gesamtheit zu offensichtlich unzumutbaren Wohnbedingungen.</p> <p>Über die unverträgliche Geräuscheinwirkung hinaus ist das Offenbacher Plangebiet auch weiteren von Frankfurter Betrieben emittierten Einflüssen ausgesetzt. Immissionen von Staub, Geruch, Licht, Erschütterung und Schadstoffen können die geplante Wohnnutzung zusätzlich erheblich beeinträchtigen. Auch hierbei findet keine angemessene Bewältigung dieser Problemfelder statt.</p> <p>Insgesamt fehlen damit sowohl eine vollständige Erfassung sämtlicher schädlicher Umwelteinwirkungen als auch eine</p>	<p>bindung in das ÖPNV-Netz hinreichend dokumentiert ist.</p> <p>Textbaustein 23: Fluglärm/Gesamtlärm</p> <p>Erschütterungswirkungen sind nicht relevant, da die Entfernungen zum Plangebiet zu groß für die bei den bekannten vorhandenen Nutzungen ggf. zu erwartenden Ereignissen sind. Überdies befinden sich vorhandene sensible Wohnnutzungen auf Frankfurter Seite näher an den Betrieben im Hafen Frankfurt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zu den Themenbereichen Klima und Luftschadstoffe erarbeitet. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte auf</p>			

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Gesamtbetrachtung der Immissionssituation, so dass erhebliche Unwägbarkeiten hinsichtlich der Auswirkungen der vorliegenden Planung fortbestehen. Nutzungseinschränkungen zu Lasten der Betriebe im Frankfurter Hafen werden dadurch bewusst in Kauf genommen.</p>	<p>erhebliche Umweltauswirkungen weder durch benachbarte Nutzungen aus dem Industriegebiet nördlich des Mains bzw. durch das Heizkraftwerk der EVO noch durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen selbst. Gleichwohl hat die Stadt Offenbach die geäußerten Sachverhalte durch den Gutachter erneut untersuchen lassen. Im Ergebnis ist festzuhalten:</p> <p>Luftschadstoffe, insbesondere Staub/Feinstaub PM10</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen aller Betreiber befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Immissionsbeiträge zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind deshalb bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Bebauungsplangebiet Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation zu besorgen sind.</p> <p>Gerüche</p> <p>Im Umfeld der Emissionsquellen befinden sich jeweils Immissionsorte, an denen höhere Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu erwarten sind, als im Bebauungsplangebiet. Die Emissionen sind bereits durch die bestehende Bebauung so beschränkt, dass im Mainviertel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Geruchsimmissionssituation zu besorgen sind. Diese Einschätzung bestätigt sich auch in einer orientierenden Ausbreitungsberechnung derzufolge auch für die Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen im Bebauungsplangebiet Mainviertel der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Geruchswahrnehmung in 10 % der Jahresstunden) eingehalten ist, wenn die Betreiber der betrachteten geruchsemitierenden Anlagen an den jeweiligen nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten den dort einzuhaltenden Immissionswert der GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete von 0,15 (Geruchswahrnehmung in 15 % der Jahresstunden) unterschreiten. Zwar sind dementsprechend vereinzelte Geruchswahrnehmungen durch den Betrieb der Anlagen im Osthafen Frankfurt nicht auszuschließen, jedoch liegt die Wahrnehmungshäufigkeit unterhalb der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL).</p> <p>Lichtimmissionen</p> <p>Zur Ermittlung der Aufhellung durch die Lichtquellen der Anlagenbetreiber im Osthafen wurde in einer Begehung des Bebauungsplanviertels die Beleuchtungsstärke an verschiedenen Messpunkten messtechnisch bestimmt. Die Beleuchtungsstärke betrug an allen Messpunkten zumeist deutlich unter 0,4 Lux. Der Immissionswert der LAI-Lichtrichtlinie von 1 Lux bleibt an allen Messpunkten unterschritten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Aufhellungen bedingt durch die Lichtquellen der Anlagenbetreiber des Osthafens sind somit nicht zu erwarten. Eine erhebliche Blendwirkung</p>			

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>5. Besondere Lärmproblematik des Frankfurter Osthafens Die Nutzungen auf Frankfurter Hafen- und Gewerbeflächen am Osthafen 2 werden durch die Nutzungskonzeption des vorliegenden Bebauungsplans, insbesondere mit Blick auf die im Offenbacher Hafen angestrebte Wohnbebauung in vorgestellter Form, erheblich gefährdet. Auf die besondere Lärmproblematik, die durch diese Planung ausgelöst wird, wurde bereits in der Stellungnahme vom 14.12.2006 eingehend hingewiesen. Die dort geäußerten Bedenken werden weiter aufrecht gehalten, da diese städtebauliche Konfliktsituation auch im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans weitgehend nicht gelöst wurde.</p> <p><u>Beeinträchtigungen des Frankfurter Hafens</u> Der Hafen als Zentrum für moderne Güterverkehrslogistik muss, um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu bleiben, weiterhin die Möglichkeiten für einen 24-Stunden Betrieb gewährleisten. Mit Augenmerk auf den prognostizierten Güterverkehrszuwachs von über 60% bis zum Jahre 2015 ist eine zeitlich uneingeschränkte Nutzung des Hafens sowie der Hafen- und Gewerbeflächen unabdingbar, um für zukunftsfähige Verkehrs- und Logistikkonzepte gerüstet zu sein. Die im Hafen- und im umliegenden Gebiet ansässigen Unternehmen müssen in der Lage sein, ihren Geschäftsbetrieb unter Einsatz der Verkehrsträger Binnenschiff, Bahn und LKW (Schwerlastverkehr) rund um die Uhr ohne zusätzliche Auflagen aufrecht zu erhalten. Der Osthafen 2 konnte bisher diese Anforderungen uneingeschränkt gewährleisten.</p> <p>Der Hafen Frankfurt hat nachhaltiges Interesse daran, dass auch andere hafenauffine, industrielle und gewerbliche Nutzungen als die Bestehenden in Zukunft uneingeschränkt möglich sind. Denn auch derzeit verhältnismäßig geräuscharm genutzte Betriebsflächen können durch einen künftigen Mieterwechsel eine Änderungen zu geräuschintensiveren Nutzungen erfahren. Diese Möglichkeit trifft insbesondere auf Grundstücke im östlichen Oberhafen zu, die der beabsichtigten Mischnutzung mit Wohnanteil unmittelbar gegenüber liegen.</p> <p>Die geplante heranrückende störungsempfindliche Wohnbebauung im Offenbacher Hafen stellt für die unbeeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Hafens und der Gewerbebetriebe eine</p>	<p>auf dem Bebauungsplangebiet wurde bei orientierender Begehung am 26.06.2007 nicht festgestellt.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Lufthygiene sowie in Hinblick auf die anlagenbedingten Lichtimmissionen gegen das Bebauungskonzept im Gebiet Hafen Offenbach gemäß dem B-Plan 563A keine Bedenken bestehen.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebstätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebstätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebstätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen der Betriebe im Ost-Oberhafen und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenbetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu</p>			

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>erhebliche Gefährdung dar. Es ist zu befürchten, dass Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte nach TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durch die von der Frankfurter Hafen- und Gewerbetrieben ausgehenden Immissionen zu inakzeptablen nachträglichen Auflagen führen. Betriebseinschränkungen oder gar Betriebsstilllegungen könnten daraus resultieren. Auch zukünftige gewerbliche und hafenauffine Nutzungen werden dadurch ganz erheblich in Art und zeitlichem Umfang eingeschränkt oder gar unmöglich gemacht.</p> <p>Von möglichen Nutzungsbeschränkungen sind im Hafen ca. 25 ha Gewerbefläche und darüber hinaus erhebliche Teile des angrenzenden Fechenheimer Gewerbegebiets betroffen.</p> <p>Nach Erhebung der "GFH Gemeinschaft der Frankfurter Hafenanlieger" sind in diesem Gebiet Unternehmen mit ca. 4.300 Arbeitsplätzen angesiedelt. Hiervon haben ca. 1.200 Arbeitnehmer ihren Wohnsitz in der Stadt oder im Landkreis Offenbach. Nach Schätzungen der GFH haben die betroffenen Unternehmen während der vergangenen 15-20 Jahre ca. 300 Millionen Euro in ihre Betriebsstätten investiert und beabsichtigen in den nächsten Jahren noch weitere 80 Millionen Euro zu investieren. Die geplante störungsempfindliche Wohnnutzung im Offenbacher Hafen gefährdet nicht nur die vorhandenen Arbeitsplätze, sondern auch die getätigten und geplanten Investitionen. Letztlich wird der Unternehmensstandort Frankfurt dann insbesondere für Logistikbetriebe und andere hafenauffine Nutzungen in Frage gestellt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss die künftige Nutzung des Offenbacher Hafengebietes deshalb so ausgelegt sein, dass die gewerblichen Flächen der Stadt Frankfurt am Main im Bereich des Oberhafens, die überwiegend durch rechtsverbindliche Bebauungspläne als Industriegebiete festgesetzt sind, in ihrer Nutzung langfristig nicht eingeschränkt werden und dauerhaft Planungs- und Investitionssicherheit gewährleistet ist.</p> <p><u>Schalltechnisches Gutachten</u></p> <p>Nach den Ausführungen der vorliegenden Entwürfe zu Begründung und Textfestsetzungen des Bebauungsplans hat sich die Stadt Offenbach bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Nachbarschaft zum Frankfurter Osthafen und den daraus resultierenden immissionsschutzrechtlichen Konsequenzen durchaus befasst, und im Rahmen des dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden schalltechnischen Gutachtens des Büros IBK wurden die Schallpegelanteile des Frankfurter Hafens in die Konzeption der Schallschutzmaßnahmen eingestellt. Welche Schalleistungspegel allerdings letztendlich zugrunde gelegt wurden, ergibt sich aus den vorgelegten Unterlagen nicht, da die schalltechnische Untersuchung des Büros IBK trotz Anfrage nicht beigefügt wurde.</p>	<p>stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p> <p>Textbaustein 2: Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen</p> <p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 4: Bestandsaufnahme und –analyse zur Geräuschsituation</p> <p>Textbaustein 5: Textbaustein Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 und Stellungnahme IBK 2007</p> <p>Textbaustein 6: Vorgehensweise bei der Konfliktbewältigung des Schallschutzes im Bebauungsplan</p>			

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>In diesem Zusammenhang verweisen wir nochmals auf das Gutachten Nr. 4694.1-06 vom 19.05.2006 des schalltechnischen Büros BeSB GmbH Berlin, das eine realistische Beurteilung der Situation unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung und Nutzung im Offenbacher Hafen widerspiegelt. Demnach entsteht zwischen Offenbach und Frankfurt ein erheblicher Geräuschimmissionskonflikt, denn bereits heute werden nachts die höchstzulässigen Immissionswerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung am Offenbacher Nordring – der Südgrenze des Plangebiets – nur knapp eingehalten. Für einige emissionsstarke Unternehmen im Frankfurter Hafen bestehen deshalb bereits Einschränkungen, um die Dezibel-Nachtwerte von 45 dB(A) einzuhalten.</p> <p>Die vom Gutachter IBK eingestellten Schallpegelanteile beruhen auf mehrmaligen Schallmessungen. Anschließend wurden die Messergebnisse um einen Entwicklungszuschlag von 3 dB(A) für den Frankfurter Hafengebiete erhöht. Die so erzeugten Schallpegelanteile liegen jedoch unter dem nach TA-Lärm in einem Industriegebiet zulässigen Immissionsrichtwert von 70 dB(A). Insofern wurde nicht der formal zulässige Maximalpegel, sondern ein aufgrund der aktuell bestehenden örtlichen Gegebenheiten ermittelter (niedrigerer) Immissionspegel inklusive Entwicklungszuschlag eingestellt. Die Immissionsgrenzwerte der DIN 18005 werden auf Grundlage dieser Einschätzung im Plangebiet auch nach Realisierung der abschirmenden Bauweisen überschritten. Die Stellungnahme des schalltechnischen Gutachters IBK vom 21.02.2007 räumt diese Überschreitung bereits ein, obwohl dieser Berechnung nur ein Entwicklungszuschlag von 3 dB(A) zugrunde gelegt wurde. Wir gehen hingegen von einer künftig intensiveren Nutzung des Frankfurter Hafens durch stark Lärm erzeugende Betriebe aus, so dass ein deutlich höherer Entwicklungszuschlag anzuwenden ist, zum Beispiel in Höhe von 10 dB(A). Insbesondere wurde das erhebliche Entwicklungspotenzial der Flächen im Osten des Oberhafens, südlich der Carl-Benz-Straße, nicht angemessen berücksichtigt. Gerade diese Fläche liegen der geplanten Mischnutzung mit Wohnanteil unmittelbar gegenüber.</p> <p>Die Häufigkeit und Intensität der derzeitigen und künftig zu erwartenden Maximalpegelbetrachtung wurde im Rahmen des Verfahrens überhaupt nicht ermittelt und bewertet. Auch die plangebende Vorbelastung wurde nicht herangezogen. Ferner sind die dem Gutachten zugrunde gelegten einwöchigen Dauermessungen (Mittelungspegel) in den Sommermonaten der Jahre 2002 und 2003 selektiv und unzureichend und daher nicht geeignet, um die derzeitigen und die zukünftigen Geräuschimmissionen planerisch zutreffend berücksichtigen zu können.</p>	<p>Zu der benannten Anfrage der Stadt Frankfurt finden sich keine Hinweise in den Verfahrensakten der Stadt Offenbach.</p> <p>Textbaustein 11: Berücksichtigung des Immissionsrichtwerts für Industriegebiete von 70 dB(A)</p> <p>Die Erteilung eines Entwicklungszuschlags in Höhe von 10 dB(A) ist vollkommen überzogen. Ein Zuschlag von 10 dB(A) würde einer 10-fachen intensiveren Betriebstätigkeit im Vergleich zu den messtechnisch ermittelten Auswirkungen der derzeitigen Betriebstätigkeit entsprechen. Eine solche Vorgehensweise wäre fachlich vollkommen unzutreffend, zumal aufgrund der vorhandenen schutzwürdigen Immissionsorte im Bereich des Nordrings eine solche Betriebstätigkeit keinesfalls zulässig wäre. Die Annahme einer Zunahme der Betriebstätigkeit um 100%, wie es mit einem Zuschlag von 3 dB(A) berücksichtigt ist, ist fachlich zutreffend und ausreichend.</p>			

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>Plan- und Textfestsetzungen</u></p> <p>In der Beikarte S1 (Seite 8) zu den Textfestsetzungen des Bebauungsplans wird der Eindruck erweckt, dass südlich der Erschließungsstraße auf der Hafentmole fast keine Lärmschutzmaßnahmen (dicke schwarze Linie) an den Gebäuden notwendig seien. Allerdings sind die vom Lärm betroffenen Bereiche um die festgelegten Durchlässe zum Main hin viel zu klein dargestellt. Überdies werden noch weitere Durchlässe zwischen der Bebauung an der Mainseite entstehen, da hier sicherlich keine durchgängige Riegelbebauung errichtet werden wird. Eine geschlossene Blockbebauung ist im Bebauungsplan offensichtlich nicht vorgesehen. Auch trotz einer Beschränkung auf Baulückenbreiten von maximal 12 m müssen die so entstehenden Auswirkungen von Geräuschimmissionen hinreichend berücksichtigt werden, zumal Anzahl und Lage dieser Durchlässe nicht festgelegt sind.</p> <p>In den Textfestsetzungen (Nr. 8, Seite 7) wird suggeriert, dass die Lärmproblematik durch hochbauliche Hilfsmaßnahmen bewältigt werden könne. Die geforderten Wintergärten und Loggien sind allerdings Aufenthaltsräume mit Belüftung, bei denen der Außenlärmschutz vor der Verglasung einzuhalten ist. Der Errichtung hinterlüfteter Glasfassaden können andere hochbauliche Belange (z. B. Sicherheitsaspekte) entgegenstehen. Zudem werden Ausnahmeregelungen nicht ausgeschlossen.</p> <p>Des Weiteren wird in den Textfestsetzungen (Nr. 11, Seite 15) eine zeitliche Abfolge von abschirmender und zu schützender Bebauung durch bedingte Zulässigkeiten vorgeschrieben. Allerdings werden die als Lärmschutzbebauung vorgesehenen Baufelder 1 und 2 selbst empfindliche Wohnnutzungen beinhalten. Somit erweist sich diese Festsetzung letztlich gerade in der problematischen Konfliktzone am Mainufer als wirkungslos. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 563 A der Stadt Offenbach erwähnt zwar die Problematik von Lärm und Lärminderung. Ein erheblicher Nutzungskonflikt mit dem Frankfurter Hafenbetrieben wird gleichwohl in Kauf genommen, mit tief greifenden Konsequenzen wie der Gefährdung von Arbeitsplätzen und der Entwertung von Investitionen sowie bis hin zu Verdrängung von Betrieben und zur Schädigung der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandort Frankfurt am Main. In dem schalltechnischen Gutachten, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, werden die tatsächlichen Immissionen lediglich selektiv und nicht umfassend ermittelt. Für die gegenwärtige Situation wie für die künftige Entwicklung werden bei weitem zu niedrige Immissionsbelastungen angesetzt. Schließlich gewährleisten die auf dieser Grundlage entwickelten städtebaulichen und architektonischen Lösungsvorschläge keineswegs, dass der Hafen- und Gewerbebetrieb auf der Frankfurter Mainseite heute und in Zukunft uneingeschränkt</p>	<p>Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 19: Außenlärmschutz gegen Gewerbelärm nach TA Lärm durch Wintergärten und Loggien</p> <p>Textbaustein 20: Bauphysikalische und brandschutztechnische Probleme der 2. Glasfassade</p> <p>Textbaustein 12: Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel</p> <p>Textbaustein 1: Berücksichtigung des Schallschutzes bei künftigen Genehmigungen</p>			

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>aufrechterhalten werden kann.</p> <p>6. Stellungnahme der Stadt Frankfurt am Main als Mehrheitsbeteiligte der FES</p> <p>In der Stellungnahme vom 14.12.2007 sind die durch den Bebauungsplan betroffenen Abfallanlagen der FES im Frankfurter Osthafen ausführlich dargestellt. Darauf wird verwiesen. Die uneingeschränkte Funktion dieser Betriebe ist für die Sicherstellung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung von erheblicher Bedeutung. Im Hinblick auf die weitere Regionalentwicklung und Bevölkerungsverdichtung wurden diese Anlagen vorsorglich kapazitätsmäßig auch für höhere Durchsätze ausgelegt als die aktuell gefahrenen. Bei einer erwarteten Vollausslastung mit der Einrichtung einer Nachtschicht ist parallel dazu von einer verstärkten Inanspruchnahme der Straßenverkehrswege, Wasserwege und der Schienenwege der Hafentbahn auszugehen. Damit einer geht ein Anstieg der Betriebs- und Verkehrsemissionen.</p> <p>Die geplanten Mischgebiete mit teilweiser Wohnbebauung seitens der Stadt Offenbach kollidieren mit der genehmigten industriellen bzw. gewerblichen Anlagenutzung. Insbesondere ist zu befürchten, dass es bei Ausweitung der bereits in Betrieb genommenen Standorte zu einer Konfliktsituation kommen kann, die sich zum Nachteil der FES als Anlagenbetreiberin im Genehmigungsverfahren auswirken kann.</p> <p>7. Betroffenheit der Stadt Frankfurt als Eigentümerin von Grundstücken</p> <p>Die Stadt Frankfurt am Main ist Eigentümerin verschiedener Grundstücke im Bereich des Frankfurter Osthafens. Sie macht vorsorglich darauf aufmerksam, dass die Vermarktungsmöglichkeiten (Verpachtung, Vermietung, Verkauf) dieser Grundstücke durch Nutzungseinschränkungen aufgrund von Auflagen etc., die sich im Zusammenhang mit der Wohnnutzung auf der Grundlage des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" der Stadt Offenbach am Main ergeben könnten, eingeschränkt werden könnten.</p> <p>8. Betroffenheit der Stadt Frankfurt am Main als Trägerin der Planungshoheit auf dem Gebiet der Stadt Frankfurt am Main</p> <p>Die Stadt Frankfurt am Main macht vorsorglich darauf aufmerksam, dass zu befürchten ist, dass aufgrund von Nutzungseinschränkungen von Betrieben im Frankfurter Osthafen eine Ausweisung des Frankfurter Osthafengeländes als Gewerbe-Industriegebiet sich längerfristig nicht halten können wird.</p>	<p>Zu 6. bis 8.:</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Insofern werden die vorhandenen vorhandenen zulässigen Nutzungen trotz der Planungen zum neuen Mainviertel nicht eingeschränkt.</p> <p>Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurde in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebs-tätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebs-tätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebs-tätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen von dem Betriebsgelände der FES - Frankfurter Entsorgungs- und Service GmbH angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafentbetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebs-tätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten als die die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte die vorhandene Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebs-tätigkeit auf dem Betriebsgelände der FES berücksichtigt.</p> <p>Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).</p> <p>Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebs-tätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen, als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet "Hafen Offenbach" der Fall ist.</p>			

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
	30.10.2007 (zur erneuten Offenlage)	<p>Da der Bebauungsplan nur hinsichtlich der textlichen Festsetzungen geringfügig geändert wurde, verweisen wir weiterhin auf unsere umfangreichen Stellungnahmen vom 14.12.06 und vom 03.05.07. Unserer dort erläuterten Bedenken bestehen weiterhin.</p> <p>Durch die geänderten Textfestsetzungen werden für Wohnungen zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm vorgesehen. Nach unserer Auffassung reicht dies jedoch nicht aus, um Konflikte und Klagen zukünftiger Bewohner zu verhindern. Auch die Ergebnisse der zusätzlichen Lärmmessungen konnten unsere Bedenken nicht ausräumen.</p> <p>Wir befürchten, dass die Nutzung im vorhandenen Industriegebiet auf der Nordseite des Mains durch Auflagen aufgrund der geplanten Wohnnutzung eingeschränkt werden. Die Möglichkeit, Betriebe dort zu erweitern oder neu anzusiedeln, muss jedoch erhalten bleiben. In dem Gebiet befinden sich einige regional wichtige Betriebe (Logistik, Abfallentsorgung, Lebensmittelproduktion), die auch zahlreiche Arbeitsplätze anbieten.</p> <p>Wie in den vorangegangenen Stellungnahmen bitten wir Sie, die Planung grundlegend zu überarbeiten und auf störungsempfindliche Nutzungen in dem Gebiet zu verzichten, um erhebliche Konflikte mit den vorhandenen Nutzungen auf der Frankfurter Mainseite zu vermeiden.</p>	<p>Textbaustein 29: Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gewerbelärm</p> <p>Textbaustein 30: Keine Verschlechterung der schalltechnischen Restriktionen im Vergleich zur derzeitigen Situation</p> <p>Textbaustein 31: Langzeitmessung Dauer der Messung</p> <p>Textbaustein 32: Langzeitmessung Windverhältnisse während der Messung</p> <p>Textbaustein 33: Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der vorhandenen Betriebe nördlich des Mains</p> <p>Textbaustein 34: Immissionskonflikte aufgrund der gemessenen äquivalenten Dauerschallpegel am MP 1 und am MP 2</p> <p>Textbaustein 36: Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung</p> <p>Textbaustein 38: Messungen dokumentieren keine höhere Belastungen als die Messungen in den Jahren 2002 und 2003</p> <p>Die Stadt Offenbach macht sich die Ergebnisse aller Untersuchungen und Aussagen der Gutachter zu eigen und folgt Ihnen. Die Äußerungen werden deshalb insgesamt zurück gewiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind damit insgesamt nicht erforderlich.</p>			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Stadt Neu-Isenburg
- Stadt Dreieich
- Stadt Mühlheim a.M.
- Stadt Heusenstamm
- Stadt Obertshausen

Alle Textbausteine (1 bis 41)

1. Offenlage

Textbaustein 1: Berücksichtigung des Schallschutzes bei künftigen Genehmigungen

- Baugenehmigung von schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet

Die Umsetzung des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts für die schutzwürdigen Nutzung im Plangebiet erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung. Im Zuge der Baugenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass vor den Fenstern von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Gebäuden auf Flächen im Plangebiet, für die keine Festsetzungen zum Gewerbelärm nach Festsetzung 8.1 getroffen sind, die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Der kritische Beurteilungszeitraum ist die Nacht. Wird der schalltechnische Nachweis für die Nacht erbracht, ist davon auszugehen, dass am Tag die Anforderungen sicher erfüllt werden. Ausgangswert für die zu berücksichtigende Schallabstrahlung von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains ist der im schalltechnischen Gutachten IBK 2006 zugrunde gelegte flächenbezogene Schalleistungspegel von 57 dB(A)/m² in der Nacht für die gesamten gewerblichen Flächen. Hieraus ergibt sich an der Nordkante der Bebauung auf der Hafeninsel ein zulässiger Beurteilungspegel aufgrund des Gewerbelärms von 52 dB(A). Auf Ebene der Baugenehmigung wird der Nachweis erforderlich, wie durch eine Kombination von abschirmender, schalltechnisch optimierter Schallschutzbebauung und hinter liegender zu schützender Bebauung das beschriebene Schutzziel vor den Fenstern der schutzwürdigen Aufenthaltsräume erreicht wird.

- Baugenehmigung oder immssionsschutzrechtliche Genehmigung von emittierenden Nutzungen auf den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains

Bei Genehmigungsverfahren von emittierenden gewerblichen Nutzungen auf Frankfurter Seite sind nach Auffassung der Stadt Offenbach das Plangebiet und die darin entstehenden schutzwürdigen Nutzungen wie folgt zu berücksichtigen:

Durch die Überplanung des Hafengebiets entstehen neue maßgebliche Immissionsorte. Das Schallschutzkonzept im Bebauungsplan gegen den Gewerbelärm geht davon aus, dass an der Nordseite der Bebauung nördlich der Inselstraße nächtliche Beurteilungspegel von 52 dB(A) (nördlichsten Punkte der Gebiete 1, 2, 12, 18 und 17) einwirken dürfen, ohne dass im Plangebiet an den maßgeblichen, abgewandten Immissionsorten der künftigen Bebauung schädliche Umwelteinwirkungen auftreten. Aus diesem Beurteilungspegel erfolgt eine zulässige Schallabstrahlung der gewerblichen Nutzungen, die höher ist als die Schallabstrahlung, die aus einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) an der Bestandsbebauung Nordring resultieren darf. Somit verschlechtert das Plangebiet nicht die zulässige Schallabstrahlung im Vergleich zum Zeitpunkt vor der Entwicklung des Plangebiets.

Für die Bestandssituation entlang des Nordrings sind zwei maßgebliche Immissionsorte zu berücksichtigen, Gebäude Nordring 52 und Gebäude an der Ecke Nordring/Ludwigsstraße. An diesen Gebäuden gilt für die Nacht ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A).

**Textbaustein 2:
Auflagen zum Schallschutz in erteilten Genehmigungen**

Seit dem Jahr 1996 wurden von der zuständigen Behörde dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt Auflagen und Hinweise zum Schallschutz formuliert.

Die Formulierung von Auflagen zum Schallschutz bei der Anlagengenehmigung bestätigt die Argumentation der Stadt Offenbach, die davon ausgeht, dass an den vorhandenen Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet entlang des Nordrings Gemengelagerwerte auf dem Niveau eines Mischgebiets von 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden müssen. Dieses Ausschöpfen der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet am Bestand könnte als zulässige Schalleinwirkung von Frankfurter Seite der weiteren städtebaulichen Planung zugrunde gelegt werden. In ihrer Konfliktbewältigung geht die Stadt Offenbach jedoch noch weiter. Da eine prognostische Geräuschbelastung in Ansatz gebracht wurde, die an der künftigen Bebauung Nordring zu einem Beurteilungspegel von 47 dB(A) und somit zu einer Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwerts von ca. 2 dB(A) führen würde, wird das planerische Schallschutzkonzept im Bebauungsplan robust ausgestaltet. Das Schallschutzkonzept hat zum Ziel, die Betriebe auf Frankfurter Seite schalltechnisch nicht schlechter zu stellen als es derzeit der Fall ist.

Die Beschränkungen der Betriebstätigkeit, die sich insbesondere aus den Vorgaben von zulässigen Immissionsrichtwertanteilen ergeben, werden durch die Bestandssituation ausgelöst und nicht durch die Neuplanung, die aufgrund ihres umfassenden Schallschutzkonzepts keine höheren Anforderungen stellt, als die Bestandsnutzung

Textbaustein :3

Schallschutzkonzept gegen Gewerbelärm

Dem Bebauungsplan liegt ein umfassendes und stringentes Schallschutzkonzept zugrunde, das sich aus folgenden Maßnahmen zusammensetzt:

- Zeitliche Abhängigkeit

Eine Bebauung südlich der Inselstraße ist erst dann möglich, wenn eine ausreichende Abschirmung (Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an der dahinter liegenden Bebauung) durch eine Bebauung entlang der Nordkante des Plangebiets gegeben ist. Dies ist durch ein schalltechnisches Gutachten auf der dem Bebauungsplan nachgeordneten Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen.

- Vorgaben für die Mindest- bzw. Maximalhöhen von Gebäuden

Die Festsetzungen zu Mindest- bzw. Maximalhöhen von Gebäude, stellt die abschirmende Wirkung der vorgelagerten Gebäude sicher. Die südlich der Inselstraße gelegene Bebauung darf in ihrer Höhe die vorgelagerte Bebauung nicht überschreiten.

- Festsetzung zur Bauweise / Beschränkung der Bauabstände auf max. 12m

Der maximal mögliche Gebäudeabstand zwischen den Baukörpern entlang der Nordkante der Maininsel wird auf 12 m beschränkt. Dadurch wird sichergestellt, dass der Schalltrichter, der sich durch die Öffnung bildet, nicht das südlich der Erschließungsstraße gelegene Mischgebiet in Form einer Überschreitung des Orientierungswerts bzw. des Immissionsrichtwerts beeinträchtigt.

- Festsetzung einer Grundrissorientierung

Darüber hinaus wird für die Wohnungen, deren Fassaden von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen sind (siehe Festsetzung Nr. 8.1) eine Grundrissorientierung hinsichtlich der Orientierung der Fenster von Aufenthaltsräumen abgewandt von den gewerblichen Betrieben nördlich des Mains festgesetzt, von der nur abgewichen werden darf, wenn

1. durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Oder

2. die Wohnungen so organisiert werden, dass diese Aufenthaltsräume durch Fenster an Fassaden in Richtung der in der Karte S1 der textlichen Festsetzungen nicht gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien her belüftet werden können und die Fenster an den Fassaden in Richtung der in der Inselkarte gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien nicht offenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

- Festsetzung zum passiven Schallschutz gegen Fluglärm/Gesamtlärm

Textbausteine zur Beurteilung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hinsichtlich der Geräuschthematik

Zum Schutz gegen den Fluglärm/Gesamtlärm wird für alle Wohnnutzungen im Plangebiet passiver Schallschutz für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und der Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftern für die in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume festgesetzt. Dieser passive Schallschutz ist für den Gewerbelärm nicht zwingend erforderlich, da das oben beschriebene Schallschutzkonzept sicherstellt, dass vor den offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen in Sinne der TA Lärm die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen gegen den Fluglärm/Gesamtlärm schaffen jedoch eine weitergehende Robustheit des Schallschutzkonzepts, da für jede Wohnung sichergestellt wird, dass bei geschlossenen Fenstern die zulässigen Innenpegel eingehalten werden. Somit wird jedem Bewohner die Möglichkeit geboten, die Fenster zu schließen soweit er sich durch die Geräuscheinwirkungen der unterschiedlichen Schallquellen gestört fühlt.

Aufgrund des umfassenden Schallschutzkonzepts sind auch keine Auflagen für die vorhandenen Betriebe zu erwarten, soweit diese im Hinblick auf die schutzwürdige Bestandssituation in zulässiger Art und Weise betrieben werden.

Durch den Vollzug der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen im Zuge der Baugenehmigung der künftigen schutzwürdigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass sich die Situation für die Betriebe nicht negativ verändert. Nach wie vor sind die betrieblichen Erweiterungen möglich, die mit der derzeitigen Bestandssituation zwischen Industriegebiet und Wohnbebauung entlang des Nordrings verträglich wären.

Textbaustein 4: Bestandsaufnahme und –analyse zur Geräuschsituation

Die Erfassung der Geräuscheinwirkungen erfolgte durch Messungen über die Dauer von 1 Woche im Jahr 2002 und 2003. Außerdem wurde aktuell im Juni 2007 eine weitere Langzeitmessung durchgeführt.

Diese Messungen wurden umfassend ausgewertet. Aus den Messungen wurde der lauteste Beurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und die lauteste Nachtstunde zwischen 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ermittelt. Zu diesen Werten wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) erteilt. Ausgehend von diesem bezuschlagten Beurteilungspegel wurde auf die Schallabstrahlung aus dem Industriegebiet auf Frankfurter Seite rückgerechnet. Hieraus ergab sich für die Fläche des Industriegebiets für den Tag ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) und für die Nacht von 57 dB(A). Diese Werte entsprechen einer intensiven Betriebstätigkeit sowohl am Tag als auch in der Nacht. Ausgehend von den Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund der genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden die Geräuscheinwirkung im Plangebiet berechnet und darauf aufbauend ein Schallschutzkonzept erarbeitet. Als weitere Basis der Bestandsaufnahme bzw. der Bestandsprognose wurden die Ergebnisdarstellungen der Gutachten der BeSB GmbH Berlin herangezogen. Diese Gutachten hatten die Aufgabe, die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund der derzeitigen und künftig möglichen Geräuscheinwirkungen der Betriebe nördlich des Mains zu prognostizieren und zu bewerten.

- Soll Konzeption Gewerbe- und Industriegebiet Osthafen Frankfurt Realisierungskonzept Hafen 2000+ vom 12.05.1997,
- BeSB GmbH Berlin Gutachten Nr. 3384.2-99/II vom 21.04.1999, Geräuschkontingentierungsplan des Ost-Oberhafens unter Berücksichtigung der direkt angrenzenden gewerblich genutzten Gebiete der Stadt Frankfurt am Main und Prognose der Geräuschimmissionen in der Umgebung
- BeSB GmbH Berlin Gutachten Nr. 4694.1-06 vom 19.05.2006, Messung und Prognose der Geräuschimmissionen infolge des Betriebs des Frankfurter Ost-Oberhafens sowie die angrenzenden gewerblich genutzten Flächen und Bewertung des sich aus der geplanten Umnutzung ergebenden Konflikte.

Die drei genannten Untersuchungen gehen von typisierten Schalleistungspegeln für die unterschiedlich intensiv schalltechnisch genutzten Bereiche auf Frankfurter Gemarkung nördlich des Mains aus. Für die Stadt Offenbach wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt) als maßgeblicher Immissionsort das Gebäude Nordring 52 definiert. An diesem Immissionsort ist nach Vorgaben des Regierungspräsidiums ein Immissionsrichtwert für eine Gemengelage von 57 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht maßgeblich. Neben diesem Immissionsort existiert noch ein weiterer kritischer Immissionsort an der Kreuzung Nordring/Ludwigsstraße.

Die genannten Untersuchungen, insbesondere die aktuellste Untersuchung BeSB (2006) kommen auf Basis von pauschalisierten Ansätzen der flächenhaften Geräuschabstrahlung, anhand von Einzelgutachten zu einzelnen Betrieben, UPS und Schenker, sowie auf Basis von stichprobenartigen Immissionsmessungen, für die vorhandenen schutzwürdigen Wohngebäuden am Nordring zu dem Ergebnis, dass aufgrund der künftigen Nutzung der Frankfurter Gebiete an den maßgeblichen Immissionsorten Nordring 52 und Ecke Nordring/Ludwigstraße die Immissionsrichtwerte der Gemengelage am Tag sicher eingehalten und in der Nacht ausgeschöpft werden. Diese Ergebnisse gehen konform mit den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens von IBK 2006 sowie der ergänzenden Stellungnahme von IBK 2007. Für einen Immissionsort auf der Mitte der Hafeninsel wurde in den Gutachten BeSB (2006) ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht ermittelt. Dieser Wert liegt in der Größenordnung der Beurteilungspegel die durch IBK an diesem Immissionsort ermittelt wurde. Damit decken sich die Untersuchungsergebnisse von IBK auf Basis der Langzeitmessungen 2002, 2003 und 2007 mit den Ergebnissen von BeSB (2006). Zusammenfassend ist auszuführen, dass am Bestand die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für die Gemengelage am Tag unterschritten und in der Nacht ausgeschöpft werden. Eine an den Main

Textbausteine zur Beurteilung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hinsichtlich der Geräuschthematik

heranrückende schutzwürdige Bebauung ist mit Immissionen beaufschlagt, die über den zulässigen Werten für ein Mischgebiet liegen. Zu dieser Einschätzung trägt auch die Vielzahl der im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen der Betriebe im Bereich des Oberhafens bei.

Textbaustein 5:

Qualität des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 und Stellungnahme IBK 2007

Zur Ergänzung und fachlichen Absicherung der schalltechnischen Grundlagendaten wurden in der Zeit vom 13.06.2007 bis zum 20.06.2007 weitere Langzeitmessungen zur Erfassung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet Hafen Offenbach aufgrund der gewerblich-industriellen Nutzungen nördlich des Mains durchgeführt (Messbericht IBK 07-025-01 / K u F 6103 vom 20.08.2007). Die Messungen fanden zeitgleich an zwei Messpunkten statt. Zum einen wurde an dem Messpunkt gemessen, an dem auch in den Jahren 2002 und 2003 die Langzeitmessungen durchgeführt wurden (Bestandsmesspunkt). Zum anderen wurden Messungen an einem zweiten Messpunkt im Bereich der Inselspitze in Zuordnung zum Beach Club durchgeführt (Messpunkt Beach Club). An diesen beiden Messpunkten wurden unbeobachtete Langzeitmessungen sowie stichprobenartig beobachtete Messung durchgeführt. Die Auswertung der Messungen wurde mit dem Ziel vorgenommen, die Geräuscheinwirkungen aufgrund der gewerblich/industriellen Nutzungen nördlich des Mains zu erfassen.

Nach eingehender Auswertung der Messergebnisse und deren Plausibilitätsprüfung wurde ermittelt, dass zur Abschätzung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet die Beurteilungspegel L_r den ermittelten Mittelungspegeln L_{Aeq} entsprechen. Ein Zuschlag für Tonhaltigkeit wurde nicht erteilt, da tonale Geräuschbestandteile nicht festgestellt wurden. Die Erteilung eines Zuschlags für Impulshaltigkeit würde die Messwerte insbesondere auch aufgrund der Tatsache überschätzen, dass die ständig einwirkenden Fremdgeräusche in den Messergebnissen enthalten sind. Aus diesem Grund wurde kein Zuschlag für Impulshaltigkeit erteilt.

Die Ergebnisse der Messungen 2007 entsprechen den Ergebnissen der Messungen 2002 und 2003. Somit ist die fachliche Basis für das Gutachten IBK 2006 bestätigt worden. Die Methodik des Gutachtens IBK (2006) ist fachlich korrekt. Verteilt über verschiedene Jahre wurden Langzeitmessungen durchgeführt und hieraus die höchsten Beurteilungspegel für den Tag und die Nacht abgeleitet. Diese wurden mit einem Zuschlag von 3 dB(A) für die künftige Entwicklung des Hafen-/Industriegebiets bezuschlagt und dann als Referenzwert für die Schallabstrahlung der gewerblichen Nutzungen nördlich des Mains herangezogen.

Auch die Rückrechnung aus den Ergebniskarten des Gutachtens der BeSB GmbH im Zuge der Stellungnahme IBK 2007 ist fachlich zutreffend. Durch die gewählte Vorgehensweise ist es möglich, auf die Emissionen aus dem Hafen-/Industriegebiets fachlich korrekt zurückzurechnen.

Sowohl die Vorgehensweise des schalltechnischen Gutachtens IBK 2006 als auch der Stellungnahme IBK 2007 entsprechen dem Stand der Technik und sind geeignet die für die Bauleitplanung erforderlichen Fachinformationen bereit zu stellen. Dies belegt auch der Vergleich mit den Gutachten der BeSB GmbH.

Textbaustein 6:

Fehlerhafte Vorgehensweise bei der Konfliktbewältigung des Schallschutzes im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan '563A Hafen Offenbach, Mainviertel' setzt sich detailliert mit der Schallabstrahlung des nördlich des Mains gelegenen Frankfurter Oberhafens und den daran angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen auseinander. Dabei wurde auf die im Laufe des Planungsverfahrens gesammelten schalltechnischen Erkenntnisse zurückgegriffen und ein sehr detailliertes, die spezielle Situation berücksichtigendes Schallschutzkonzept erarbeitet. Ausgangsbasis für die Erarbeitung des Schallschutzkonzepts waren in den Jahren 2002 und 2003 sowie 2007 durchgeführte Messungen, die der Erfassung der derzeitigen Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund der nördlich des Mains gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen dienten. Als Sicherheitszuschlag für die zukünftige Entwicklung in diesem Bereich wurde pauschal ein Zuschlag von 3 dB erteilt.

Durch Rückrechnung von den Messergebnissen und unter Berücksichtigung eines Entwicklungszuschlags von 3 dB wurde die Schallemission der gewerblich und industriell genutzten Flächen ermittelt. Eine Ausbreitungsrechnung auf Basis des so ermittelten Emissionsmodells zu den bestehenden, schutzwürdigen Nutzungen südlich des Nordrings (keine Bebauung im Plangebiet, derzeit vorhandene räumliche Situation) zeigt, dass bei Berücksichtigung des Zuschlags für mögliche Entwicklungen der maximal für diese Nutzungen in Ansatz zu bringende Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet in der Nacht von 45 dB(A) um ca. 2 dB überschritten wird. Das heißt, dass der Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet Geräuscheinwirkungen zugrunde liegen, die über die derzeit nach TA Lärm zulässigen Schallabstrahlung (Begrenzung durch vorhandene schutzwürdige Nutzungen am Nordring) hinausgehen. Somit werden unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan vorgesehenen Schallschutzkonzepts die schalltechnischen Rahmenbedingungen für die Betriebe im Frankfurter Oberhafen und den daran angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen im Vergleich zur heutigen Situation nicht verschärft. Das erarbeitete und im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzkonzept ist im 'Textbaustein 3: Schallschutzkonzept gegen den Gewerbelärm' ausführlich beschrieben.

Textbaustein 7: Spitzenpegel

Das erarbeitete Schallschutzkonzept ist gegenüber allen Schallereignissen aufgrund der gewerblichen Nutzungen nördlich des Mains wirksam. Dies gilt auch für die Spitzenpegel. Nur in Einzelfall-Situationen kann es möglich sein, dass ein Vorgang, der einen Spitzenschallpegel hervorruft, genau in der Achse einer Lücke zwischen der abschirmenden Bebauung stattfindet.

Nach dem 'Technischen Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, (Hessische Landesanstalt für Umwelt, Umweltplanung, Heft 192, 1995) ist im Zusammenhang mit Speditionen von maximalen Spitzenpegel (Emissionspegel) von 122 bis 125 dB(A) auszugehen. Diese Spitzenpegel treten im Zusammenhang mit den Entlüftungsgeräuschen beim Abkuppeln von Anhängern, dem Setzen und Einklappen der Aufliegerstelzen von Wechselbrücken, dem Betrieb von Palettenhubwagen an Außenrampen auf.

Bei Berücksichtigung des maximalen Spitzenpegels von 125 dB(A) treten somit an der Bebauung am Nordrand der Maininsel rechnerisch Spitzenpegel von 65 dB(A) auf. Dieser Wert hält den zulässigen Spitzenpegel für Mischgebiete in der Nacht ein. Durch die Schallpegelmessungen im Jahr 2007 wurde dieser Wert messtechnisch weitgehend bestätigt, lediglich sehr selten (am jedem Messpunkt während der gesamten Messzeit nur in jeweils 1 bis 2 Nachtstunden) wurde nachts ein Spitzenpegel vom mehr als 65 dB(A) nachgewiesen. Die am Tag festgestellten Spitzenpegel halten die zulässigen Werte sicher ein. An den von diesen Spitzenpegeln betroffenen Fassadenseite der künftigen Bebauung werden keine im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorte gelegen sein.

In wieweit Reflexionen und Abschirmungen in Detail wirksam sind, kann erst auf Ebene der Baugenehmigungen abschließend geklärt werden, da erst dann konkrete zu überprüfende Bauungsstrukturen vorliegen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die höchsten Spitzenpegel auch unter Berücksichtigung von Reflexionen an den Fassaden der nördlichen Bebauung auftreten, für die eine Grundrissorientierung oder vergleichbare Maßnahmen festgesetzt sind.

Weiterhin ist zu beachten, dass durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für alle Wohnnutzungen im Plangebiet aufgrund des Fluglärms sowie des Gesamtlärms ein weitergehender Schutz auch gegen den Gewerbelärm der Betriebe nördlich des Mains sowohl hinsichtlich des Beurteilungspegels als auch der Spitzenpegel erreicht wird.

**Textbaustein 8:
Kohlekraftwerk**

Die Schallemissionen für das Kohlekraftwerk wie auch für die Kohlenlagerfläche orientieren sich an den Abschätzungen der Schalleistungspegeln der DIN 18005 für Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der in der Umgebung des Kraftwerks vorhandenen, insbesondere in der Nacht schutzwürdigen Wohnnutzungen. Zur Vermeidung von Nutzungs- und Immissionskonflikten wurde auf den an die genannten Flächen unmittelbar angrenzenden Flächen im Plangebiet zwei Gewerbegebiete (GE 18 und GE 19) ausgewiesen. Auf den an das Grundstück des Kohlelagers angrenzenden Teilen der Gewerbegebiete wurde zudem bis zu einer Tiefe von 20 m gemessen von der Grundstücksgrenze Kohlelager eine Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen.

Textbaustein 9:

Entwicklung des Gebiets nördlich der Inselstraße zu einem Gewerbegebiet

Die Entwicklungsabsicht für das Plangebiet geht von einer Konzeption eines Mischgebiets in Teilen der nördlichen Inselbebauung aus. Im festgesetzten Schallschutzkonzept sind daher die schalltechnischen Anforderungen an eine künftige Wohnnutzung insbesondere für die Hafensinsel eindeutig und präzise vorgegeben. Diese Anforderungen sind dem Grundstückseigentümer bekannt und fließen frühzeitig auch in die Vermarktung der Grundstücke ein. Die Ausweisung eines Mischgebiets bietet den Vorteil einer flexiblen Entwicklung einer Wohnnutzung als auch einer nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung. Gerade deswegen bietet ein Mischgebiet eine hohe Flexibilität.

Textbaustein 10:

Außenwohnbereiche in Zuordnung zu den nördlich des Mains gelegenen gewerblichen Flächen

Für die Nutzung der Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen und Balkone sind die Geräuscheinwirkungen während des Tags (6:00 bis 22:00 Uhr) maßgeblich. Auch wenn diese Außenwohnbereiche nach 22:00 Uhr genutzt werden, ist für sie der zulässige Wert für eine Tagnutzung maßgeblich. Bei dieser Nutzung handelt es sich nicht um eine dem Schlafen dienende Funktion. Wie alle für das Plangebiet heranzuziehenden Gutachten belegen wird der Immissionsrichtwert in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag eingehalten.

Durch die Grundrissorientierung der Wohnungen in den künftigen Gebäuden nördlich der Inselstraße oder durch vergleichbare Maßnahmen wird sichergestellt, dass die der Wohnnutzung zugeordneten Außenwohnbereiche abgewandt vom Main vorgesehen werden. Hierfür spricht auch die Ausrichtung der Baufenster nach den Himmelsrichtungen, wonach die bevorzugte Lage von Balkonen die Süd- und Westseite ist. Ausnahmsweise wäre es zulässig, Fenster von Aufenthaltsräumen nach Norden vorzusehen, soweit diesen Fenstern ein Wintergarten bzw. eine verglaste Loggia vorgelagert ist. Somit wären die dem Main zugewandten Außenwohnbereiche im Inneren der Wintergärten und der verglasten Loggien im schalltechnischen Sinne geschützt.

An den dem Hafenbecken des Hafen Offenbachs zugewandten Fassadenseiten der Baugebiete nördlich der Inselstraße sowie der Baugebiete südlich der Inselstraße im Bereich der Freihaltezonen in der nördlichen Bebauung werden sowohl am Tag wie auch in der Nacht die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten. Von daher sind für diese abgewandten Fassadenbereiche wie auch für die übrigen Gebiete keine Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche erforderlich.

Textbaustein 11:

Berücksichtigung des Immissionsrichtwerts für Industriegebiete von 70 dB(A)

Für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Betriebstätigkeit aus schalltechnischer Sicht sind im Wesentlichen 2 Parameter relevant. Zum einen die Frage, in welchem Gebiet nach BauNVO eine Anlage vorhanden bzw. geplant ist. Zum anderen ist zu ermitteln, wo die nächstgelegenen schutzwürdigen Gebiete gelegen sind und welche Schutzwürdigkeit für diese Gebiete in Ansatz zu bringen ist. Aus dieser Betrachtung heraus ist es durchaus möglich, wie im vorliegenden Fall, dass eine Anlage in einem Industriegebiet gelegen ist und dass es innerhalb dieses Gebiets vom Grundsatz her lauter sein dürfte, als dies aufgrund der vorhandenen schutzwürdigen benachbarten Nutzungen außerhalb des eigenen Gebiets der Fall ist. Im vorliegenden Fall wurde insbesondere die Bebauung entlang des Nordrings im Rahmen einer Gemengelagenbetrachtung hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit wie ein Mischgebiet eingestuft. Somit hat ein Anlagenbetreiber vom Grundsatz her die Pflicht, eine Anlage so zu betreiben, dass sowohl innerhalb des eigenen Plangebiets als auch an den schutzwürdigen benachbarten Nutzungen außerhalb des eigenen Gebiets die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm Summenwerte für die Summe aller einwirkende gewerblichen Anlagen sind, kann eine einzelne Anlage den zulässigen Immissionsrichtwert nicht alleine ausschöpfen, sondern muss unterhalb dieses Wertes liegen.

Bereits im frühen Stadium der Planungen zur Entwicklung des ‚Hafen Offenbach‘, Planungsworkshop 2001, wurden von IBK Ausbreitungsrechnungen auf Basis der Vorschläge der DIN 18005 für die Schallabstrahlung aus einem Industriegebiet mit 65 dB(A)/m² vorgenommen. Diese Geräuschemissionen würden an der vorhandenen schutzwürdigen Bebauung am Nordring zu Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) führen. Hieraus würden deutliche Überschreitungen des nächtlichen Gemengelagen-Immissionsrichtwerts von bis zu 10 dB(A) resultieren. Diese Berechnungsergebnisse machen deutlich, dass aufgrund der vorhandenen schutzwürdigen Bebauung am Nordring insbesondere in der Nacht eine uneingeschränkte Betriebstätigkeit aufgrund der Nutzungen im Bereich des Industriegebiets auf Frankfurter Gemarkung keinesfalls zulässig wäre. Die Ergebnisse der messtechnischen Erfassung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet und deren Hochrechnung auf die doppelte Betriebstätigkeit (Zuschlag von 3 dB(A) führen in der Nacht an der Bebauung am Nordring zu Beurteilungspegeln, die ca. 2 dB(A) über den Immissionsrichtwerten für Mischgebiete liegen. Dennoch wurden diese Geräuscheinwirkungen im Sinne einer konservativen Abschätzung dem Schallschutzkonzept für das Plangebiet zugrunde gelegt. Somit ist das Schallschutzkonzept sogar umfangreicher als dies bei einer Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an der Bebauung Nordring notwendig wäre. Die im Gutachten ermittelten Beurteilungspegel stimmen sehr gut mit den Untersuchungsergebnissen des Gutachtens BeSB (2006) überein, im Zuge dessen auch Überschreitungen des Immissionsrichtwerts in der Nacht nachgewiesen wurden.

Textbaustein 12:

Schallschutzbebauung an der Nordseite der Maininsel

Die Bebauung an der Nordseite der Maininsel bietet den Schallschutz für die südlich angrenzende Bebauung. Somit übernimmt die Bebauung im Norden quasi die Funktion einer Schallschutzschutzwand für die südlich gelegenen Flächen. Um für Wohnungen in diesen Gebäuden einen möglichst hohen Schallschutz zu erreichen, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, die nachfolgend aufgeführt werden:

Für die Bebauung am nördlichen Rand der Maininsel wird eine Grundrissorientierung für Wohnnutzungen festgesetzt, wonach Fenster von Aufenthaltsräumen nur an der Südseite der Gebäude zulässig sind.

Von der Grundrissorientierung darf nur abgewichen werden, wenn

1. durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

oder

2. die Wohnungen so organisiert werden, dass diese Aufenthaltsräume durch Fenster an Fassaden in Richtung der in der Karte S1 der textlichen Festsetzungen nicht gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien (Südfassaden) her belüftet werden können und die Fenster an den Fassaden in Richtung der in der Inselkarte gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien nicht offenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

Durch die Festsetzungen wird erreicht, dass die Fenster von Aufenthaltsräumen weitgehend nach Süden, abgewandt von den gewerblichen Nutzungen nördlich des Mains, angeordnet werden. Sollten dennoch zugewandt zu den gewerblichen Nutzungen nördlich des Mains Fenster angeordnet werden, so sind diese entweder nicht offenbar auszubilden oder durch vorgelagerte Schallpuffer zu versehen. Somit wird erreicht, dass vor den maßgeblichen Fenstern im Sinne der TA Lärm die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die beschriebene Lärmschutzbebauung an der Nordkante der Maininsel ist für alle Gebiete MI, MK und GE gleichermaßen festgesetzt. Somit ist entlang des gesamten Nordrands der Hafensinsel ein durchgängiges gleiches Schallschutzkonzept gewährleistet.

Diese Bebauung ist aufgrund einer festgesetzten Mindestgebäudehöhe von 20 m grundsätzlich geeignet in den südlich angrenzenden Plangebieten mit einer festgesetzten Maximalgebäudehöhe von maximal 20,5m auch entlang der künftigen Nordumfahrung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte einzuhalten (Ausnahme MI 7: hier ist eine Höhe von bis zu 70m zulässig, für dieses Gebäude sind jedoch Wohnungen ausgeschlossen.) Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurde sowohl im schalltechnischen Gutachten IBK 2006 als auch in der Stellungnahme IBK 2007 erbracht.

Die für die Nordbebauung festgesetzte Mindesthöhe ist in iterativen Berechnungsschritten mit der Maximalhöhe der südlich angrenzenden Bebauung abgestimmt worden, mit dem Ziel, wenn möglich, lediglich die Bebauung nördlich der Inselstraße wie oben beschrieben als Lärmschutzbebauung auszubilden. Neben der Höhe der Bebauung ist auch die Größe der Lücken zwischen den abschirmenden Gebäuden relevant. Nur im Bereich der öffentlichen Grünflächen, in denen aus städtebaulichen Gründen, wie z.B. Freihaltung von Sicht- und Grünachsen zum Main, freigehalten werden soll, ist auch für Teile der unmittelbar südlich der Inselstraße gelegenen Gebiete eine Festsetzung entsprechend der für die Schallschutzbebauung nördlich der Inselstraße getroffen.

Textbausteine zur Beurteilung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hinsichtlich der Geräuschthematik

Eine entsprechende Festsetzung für die Wohnnutzung wäre auch für das Gebiet MI 7 (Hochhaus) südlich der Inselstraße im Bereich der Inselfspitze erforderlich. Um an einer Bebauung in diesem Baufeld Konflikte mit den nördlich des Mains gelegenen gewerblich/industriellen Nutzungen grundsätzlich zu vermeiden, wurde für dieses Baufeld eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Textbaustein 13:

Fehlende Festsetzung einer Mindesthöhe in den Plangebieten 12 und 13

Für diese Bereiche ist keine Festsetzung zur Mindesthöhe erforderlich, da die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm das eigene Baufeld betreffen und nicht die südwestlich angrenzenden Baufelder MI 4 und MK 14a und MK 14b.

Textbaustein 14:

Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Maximalabstände zwischen der Bebauung nördlich der Inselstraße sowie zeitliche und inhaltliche Koppelung von Realisierungsabschnitten

Das festgesetzte Schallschutzkonzept bedarf nicht der zwingenden Festsetzung einer geschlossenen Riegelbebauung nördlich der Inselstraße. Die notwendige Dichte der Bebauung nördlich der Inselstraße wird durch die Festsetzungen von seitlichen Baulinien und die Begrenzung des maximalen Gebäudeabstandes gewährleistet.

Durch die Festsetzung unter Nr. 11 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird eine zeitliche Koppelung der Bebaubarkeit der Bereiche südlich der Inselstraße an das Vorhandensein und die ausreichende Wirksamkeit einer abschirmenden Bebauung nördlich der Inselstraße vorgegeben. Für eine Entwicklung und Realisierung einer Wohnbebauung in den südlich der Inselstraße gelegenen Gebieten, wird es erforderlich, zuerst oder zeitgleich eine ausreichend dichte und hohe, abschirmende Gebäudestruktur nördlich der Inselstraße zu realisieren. Im schalltechnischen Gutachten wurde für eine beispielhafte Baustruktur der Nachweis einer ausreichenden Abschirmung erbracht. In wieweit Reflexionen und Abschirmungen wirksam sind, kann erst auf Ebene der Baugenehmigungen abschließend geklärt werden, da erst dann konkrete zu überprüfende Baustrukturen vorliegen.

Der Grundstückseigentümer ist über die beschriebenen Abhängigkeiten umfassend informiert und wird bei der Entwicklung des Plangebiets aus eigenem Interesse auf eine ausreichend dichte Bebauung nördlich der Inselstraße achten, um eine Entwicklung der Flächen nördlich der Inselstraße zu ermöglichen. Sollte die Wirksamkeit der Bebauung nördlich der Inselstraße nicht ausreichend sein, so wäre die Bebauung südlich der Inselstraße nicht zulässig.

In Anbetracht der beschriebenen Rahmenbedingungen sieht es die Stadt Offenbach nicht als erforderlich an, eine geschlossene Bebauung festzusetzen, da eine solche Festsetzung zur Gewährleistung des Schallschutzes nicht erforderlich ist und für die flexible Entwicklung des Gebiets hinderlich wäre.

Textbaustein 15:

Summationswirkung der Geräuscheinwirkungen der vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen

Für die geplanten Gewerbegebiete wurde im schalltechnischen Gutachten IBK 2006 eine Geräuschkontingentierung erarbeitet, als deren Ergebnisse Emissionskontingente für die geplanten gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Diese Festsetzungen begrenzen insbesondere die zulässige Schallabstrahlung der geplanten gewerblichen Nutzungen im Beurteilungszeitraum Nacht (6.00 bis 22.00 Uhr). In Kombination mit den sonstigen Schallschutzvorgaben zum Schutz gegen Gewerbelärm für die geplante Bebauung nördlich und südlich der Inselstraße wird sichergestellt, dass in Überlagerung der Geräuscheinwirkungen von vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen an den Fassaden ohne ein zusätzliches Schallschutzkonzept gegen den Gewerbelärm die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Textbaustein 16:

Dauerhafte Sicherstellung der abschirmenden Bebauung

Die notwendige Dichte der Bebauung nördlich der Inselstraße zur Gewährleistung des Schallschutzes gemäß des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeptes hierzu wird durch die Festsetzungen von seitlichen Baulinien und die Begrenzung des maximalen Gebäudeabstandes gewährleistet. Durch die Festsetzung unter Nr. 11 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird eine zeitliche Koppelung der Bebaubarkeit der Bereiche südlich der Inselstraße an das Vorhandensein und die ausreichende Wirksamkeit einer abschirmenden Bebauung nördlich der Inselstraße vorgegeben. Für eine Entwicklung und Realisierung einer Wohnbebauung in den südlich der Inselstraße gelegenen Gebieten, wird es erforderlich, zuerst oder zeitgleich eine ausreichend dichte und hohe, abschirmende Gebäudestruktur nördlich der Inselstraße zu realisieren.

Die Sicherung des dauerhaften Fortbestandes der abschirmenden Bebauung wird über den aufgezeigten Weg der Festsetzung Nr. 11 (öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Sicherung) gewährleistet. Dies ist vollziehbar, auch für den Fall eines Verlustes von Bebauung, z.B. infolge von Unfall (Brandereignisse o.ä.) oder sonstiger Beseitigung. In solchen Fällen wäre die erneute Errichtung z.B. über Gebäudeversicherungen gedeckt. Eine Aufgabe der Immobilie erscheint bereits aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorstellbar. Überdies hinaus bedürften letztlich auch diese unwahrscheinlichen Ereignisse keiner gesonderten Regelung zur Sicherung der Lärmvorsorge, da über die allgemein geltenden Regelungen zum passiven Schallschutz im Plangebiet, solche "Ausfallzeiten" der abschirmenden Bebauung schalltechnisch aufgefangen werden und der erforderliche Schallschutz gewährleistet bliebe.

Textbaustein 17:

Keine zeitliche Sicherung eines abschirmenden Schallschutzes für die Plangebiete zwischen Hafenbecken und Nordumfahrung

Die schalltechnisch kritischsten Bereiche aus Sicht des Gewerbelärms sind die Flächen auf der Maininsel nördlich und südlich der Inselstraße. Für diese Flächen wurde ein umfassendes Schallschutzkonzept festgesetzt. Dabei steht der nächtliche Schallschutz im Fokus der Betrachtung, da am Tag die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Bebauung der Maininsel schützt auch die Bereiche zwischen Hafenbecken und Nordumfahrung, so dass dort die zulässigen Immissionsrichtwerte auch in der Nacht eingehalten werden. Sinnvoller Weise beginnt die Entwicklung des Plangebiets mit der abschirmenden Bebauung im Bereich der Inselstraße. Dessen ungeachtet ist für die Flächen zwischen Hafenbecken und Nordumfahrung ein umfassendes Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gesamtlärm festgesetzt. Dieses Schallschutzkonzept gewährleistet über die Schutzkonzeption speziell gegen den Gewerbelärm hinaus, die zusätzliche Sicherheit, dass für alle zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume von Wohnungen ein fensterunabhängiges Lüftungssystem zu realisieren ist. Hiermit ist ein ungestörtes Schlafen bei geschlossenem Fenster grundsätzlich sichergestellt. Dieses Konzept wäre auch für den Fall wirksam, dass die Bebauung zwischen Hafenbecken und Nordumfahrung vor der Bebauung auf der Hafeninsel erfolgen würde.

Textbaustein 18:

Ausreichender passiver Schallschutz, nur Festsetzung für die nördliche Baugrenzen der Bebauung nördlich der Inselstraße

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass an allen Fassadenseiten, die in Richtung der in der Karte S1 markierten Baugrenzen/-linie orientiert sind, die im Schallschutzkonzept festgesetzten Maßnahmen durchzuführen sind. Dies gilt ausdrücklich auch für die Ost- und Westseiten der Gebäude mit einem Maximalabstand von 12 m. Die festgesetzten Maßnahmen umfassen keinen passiven Schallschutzmaßnahmen, die nur im Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtung für in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen bestehen. Vielmehr wird sichergestellt, dass an keinem maßgeblichen Immissionsort, d.h. und vor keinem zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen, der nächtliche Immissionsrichtwert von 45 dB(A) überschritten wird.

Die Bebauung nördlich der Inselstraße sieht im Bereich öffentlicher Grünflächen aus übergeordneten städtebaulichen Gründe (Schaffung einer Sichtverbindung vom Plangebiet zum Main) größere Öffnung im Bebauungszusammenhang vor. Um die schalltechnischen Auswirkungen dieser Öffnung zu kompensieren, wurde für die Bebauung südlich der Inselstraße an den Stellen, an denen die Bebauungszeile nördlich der Inselstraße aus eine größere Lücke aufweist, eine Festsetzung getroffen, dass auch dort für die Fassade in Richtung der festgesetzten Baugrenzen ein Schallschutzkonzept entsprechend dem der Bebauung nördlich der Inselstraße umzusetzen ist. Für alle übrigen Bereiche der Bebauung südlich der Inselstraße kann durch eine abschirmende Bebauung südlich der Inselstraße eine Qualität erreicht werden, die Schallschutzmaßnahmen gegen den Gewerbelärm nicht erforderlich macht.

Ungeachtet des umfassenden und vollständigen Schallschutzkonzepts gegen den Gewerbelärm sei darauf verwiesen, dass zum Schutz gegen den Fluglärm/Gesamtlärm für alle Wohnnutzungen im Plangebiet passiver Schallschutz für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und der Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftern für die in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume festgesetzt wird. Dieser passive Schallschutz ist für den Gewerbelärm nicht zwingend erforderlich, da das oben beschriebene Schallschutzkonzept sicherstellt, dass vor den offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen in Sinne der TA Lärm die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen gegen den Fluglärm/Gesamtlärm schaffen jedoch eine weitergehende Robustheit des Schallschutzkonzepts, da für jede Wohnung sichergestellt wird, dass bei geschlossenen Fenstern die zulässigen Innenpegel eingehalten werden. Somit wird jedem Bewohner die Möglichkeit geboten, die Fenster zu schließen soweit er sich durch die Geräuscheinwirkungen der unterschiedlichen Schallquellen gestört fühlt.

Textbaustein 19:

Außenlärmschutz gegen Gewerbelärm nach TA Lärm durch Wintergärten und Loggien

Die vordringliche Schallschutzmaßnahme für eine Wohnnutzung nördlich und z.T. auch südlich der Inselstraße ist die Orientierung der Grundrisse in der Art, dass die Fenster von Aufenthaltsräumen abgewandt vom Industriegebiet in Frankfurt vorgesehen werden. Nur ausnahmsweise ist es zulässig, statt der Grundrissorientierung alternative Schutzmaßnahmen vorzusehen, wenn:

1. durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

oder

- 2 die Wohnungen so organisiert werden, dass diese Aufenthaltsräume durch Fenster an Fassaden in Richtung der in Karte S1 der textlichen Festsetzungen nicht gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien (Südfassaden) her belüftet werden können und die Fenster an den Fassaden in Richtung der in der Inselkarte gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien nicht offenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

Die Ausnahme nach 1 definiert eindeutig das zu erreichende Schutzziel. Hieraus ergibt sich, dass ein schalltechnischer 'Puffer' wie z.B. eine verglaste Loggia oder ein Wintergarten bauordnungsrechtlich nicht als Aufenthaltsraum definiert ist. Selbst wenn diese Bauteile als Aufenthaltsraum definiert wären, würden keine Immissionskonflikte zu erwarten sein, da ein Wintergarten oder eine verglaste Loggia als Außenwohnbereiche nur am Tag zu schützen wären und der Immissionsrichtwert am Tag eingehalten wird. Bei einem Wintergarten oder einer verglasten Loggia handelt es sich eindeutig nicht um einen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsraum.

Textbaustein 20:

Bauphysikalische und brandschutztechnische Probleme der 2. Glasfassade

Die Ausbildung einer vorgehängten Glasfassade ist Stand der Technik. Dieses Prinzip ist bereits an einer Vielzahl von Gebäuden erfolgreich zur Anwendung gekommen. Der erforderliche bauphysikalische und brandschutztechnische Nachweis ist, soweit erforderlich, auf Ebene der Baugenehmigung zu erbringen. Die Regelung der hierbei zu erbringenden Anforderungen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Textbaustein 21:

Konkrete Umsetzung des Schallschutzkonzepts auf Ebene der Baugenehmigung

Im Bebauungsplan ist ein umfassendes planerisches Schallschutzkonzept festgesetzt. Dieses Konzept ist erforderlich und geeignet der vorliegenden Planungsaufgabe (heranrückende schutzwürdige Bebauung) umfassend gerecht zu werden. Das differenzierte Schallschutzkonzept ist keinem Mangel der Planung, sondern der Komplexität der Planungsaufgabe geschuldet. In den Festsetzungen sind die erforderlichen Maßnahmen und die dabei zu erfüllenden Anforderungen aus schalltechnischer Sicht eindeutig beschrieben. Die konkrete bauliche Umsetzung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens schalltechnisch beratend zu begleiten und die schalltechnische Wirksamkeit ist nachzuweisen. Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes in immissionsbelasteten Situationen ist kein neues Thema, sondern häufig Gegenstand von Baugenehmigungen in innerstädtischen urbanen Gebieten.

**Textbaustein 22:
Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan**

Im Zuge des Bebauungsplans wurde ein Schallschutzkonzept erarbeitet, dass die vorhandenen und künftigen gewerblichen Nutzungen trotz der umfangreicheren Ausweisung von Mischgebieten nicht schlechter stellt als auf Basis der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans.

Der Plangeber ist sich bewusst, dass ohne entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet ein Geräuschkonflikt mit den nördlich des Mains gelegenen gewerblichen Nutzungen zu befürchten sei. Das im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzkonzept basiert nicht nur auf der Einhaltung eines Abstands, sondern insbesondere auf die Ausbildung einer grundrissorientierten Schallschutzbebauung am Nordrand des Plangebiets zum Schutz der weiter südlich gelegenen Plangebietsteile.

Textbaustein 23: Fluglärm/Gesamtlärm

Im Sinne einer vorsorgeorientierten städtebaulichen Planung wird im Bebauungsplan, ungeachtet der nicht zwingenden Rechtslage und des noch laufenden Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau des Flughafens Frankfurt/Main, zum Schutz der im Plangebiet zulässigen Wohnnutzung gegen künftig zu erwartenden Fluglärm ein Konzept des passiven Schallschutzes festgesetzt. Für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen wurden hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet die Fluglärmkonturen des RDF für die Betriebsrichtung Ost im Prognosejahr 2020 zugrunde gelegt. (Anmerkung: Die Stadt Offenbach wendet sich gegen die Erweiterung des Rhein-Main-Flughafens mittels Nordwest-Bahn. Die Stadt Offenbach hat das der Lärmausbreitungsberechnung des RDF / HLUg zugrunde liegende DES und das Betriebskonzept der Fraport AG in der 2. Offenlage hierzu kritisiert (vgl. Einwendungen der Stadt Offenbach vom 02. Mai 2007), legt diese Daten aber hier deswegen zu Grunde, weil andere räumlich differenzierte Lärmprognosen auf der Basis von 701.000 Flugbewegungen pro Jahr (Fbw/a) der Stadt nicht vorliegen. Daher wurde auf diese Werte zurückgegriffen) Bei den festgesetzten Maßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen und vergleichbar schutzwürdiger Nutzungen (Dächer, Wände Fenster, Rollädenkästen etc.) sowie den Einbau einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftung für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen und vergleichbar schutzwürdiger Nutzungen. Für die nur am Tag genutzten Aufenthaltsräume kann auf den Einbau von Lüftern verzichtet werden, da während des Tags ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster von Aufenthaltsräumen zum Lüften zumutbar ist. Für die Nacht muss hingegen ein Schlafen bei geschlossenem Fenster und dennoch ausreichender Lüftung gewährleistet sein.

Das Schallschutzkonzept des passiven Schallschutzes gegen den Fluglärm wird so dimensioniert, dass es auch für die Summe der Geräuscheinwirkungen des Straßen-, Gewerbe- und Fluglärms, die so genannte 'Gesamtlärmbelastung' im Plangebiet wirksam ist. Im Nahbereich der Nordumfahrung ist der Straßenverkehrslärm die pegelbestimmende Lärmart, die für die Dimensionierung des passiven Schallschutzes maßgeblich ist (Beurteilungspegel von größer 70 dB(A) am Tag und größer 60 dB(A) in der Nacht). Auf diesen Flächen ist das Schallschutzkonzept gegen den Straßenverkehrslärm ausreichend, um auch den Fluglärm zu kompensieren.

Auf den übrigen Flächen im Plangebiets wird zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes gegen den Fluglärm/Gesamtlärm von den höchsten Beurteilungspegeln des Fluglärms für den Planfall 2020 Ostbetriebsrichtung (gemäß Fluglärmkonturen des RDF) von 60 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht ausgegangen. Hierzu addiert sich der Straßenverkehrslärm von bis zu 63 dB(A) am Tag und bis zu 53 dB(A) in der Nacht (Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan "563A – Hafen Offenbach, Mainviertel" IBK-Bericht Nr. 05-074-01 vom 28.06.2006). Die Geräusche des Fluglärms und des Straßenverkehrslärms addieren sich zu einem Gesamtbeurteilungspegel am Tag von 65 dB(A) und in der Nacht von 56 dB(A) in der Nacht. Aus diesen Gesamtbeurteilungspegeln ergibt sich unter Berücksichtigung einer Korrektur von 3 dB(A) (Freifeldkorrektur) ein maßgeblicher Außenlärmpegel für den Tag nach DIN 4109 von 68 dB(A). Hieraus resultieren für die passiven Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 Stand November 1987. Die notwendige Schalldämmung für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen ist bei Neubauten ohne relevante Zusatzkosten zu realisieren, da bereits aufgrund der erforderlichen Wärmedämmung die erforderlichen Schalldämmmaße bereits weitgehend erreicht werden.

Mit den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen wird über die Schallschutzmaßnahmen gegen den Straßenverkehrslärm und den Gewerbelärm hinaus ein Schutzkonzept verankert, das die Schallschutzmaßnahmen für die jeweilige Lärmart weiter ergänzt und einen umfassenden Schallschutz bietet. Dieses Schallschutzkonzept ist auch ausreichend, die Geräuscheinwirkungen aufgrund der Binnenschiffahrt auf dem Main zu kompensieren. Aufgrund des passiven Schallschutzes wird für alle künftigen Bewohner, insbesondere in der Nacht eine hohe Wohnqualität im Innern der Gebäude gewährleistet.

**Textbaustein 24:
Verkehrsprognose**

Die Verkehrsprognose ist fachlich zutreffend und bildet damit die geeignete Grundlage für die schalltechnischen Berechnungen. Folglich sind die Berechnungen zum Straßenverkehrslärm im schalltechnischen Gutachten korrekt.

Textbaustein 25:

Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen in den geplanten Gewerbegebieten 16, 17a, 17b, 17c auf der Maininsel

Zur Vermeidung von Geräuschkonflikten aufgrund der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung im Gewerbegebiet auf der Maininsel wurde für diese Wohnnutzungen die gleichen Festsetzungen getroffen wie für stärker schutzwürdigen Wohnnutzungen im Mischgebiet nördlich der Inselstraße. Daher sieht die Stadt Offenbach einen Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung in den Gewerbegebieten als nicht zwingend erforderlich an, um eine Verträglichkeit mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen nördlich des Mains zu gewährleisten.

Textbaustein 26:

Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG (für Geräusche)

Der § 50 BImSchG fordert, soweit möglich, eine Trennung von einander negativ beeinflussenden Nutzungen, wie im vorliegenden Fall einem vorhandenen Industriegebiet und geplanten Mischgebieten. Sollte eine vollständige Trennung sich störender Nutzungen nur bei Aufgabe der Planung - im vorliegenden Fall der geplanten Mischgebiete - möglich sein und überwiegen die Belange für die Ausweisung von Mischgebieten, so ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass innerhalb des Plangebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden und gleichzeitig die Belange der vorhandenen Betriebe angemessen berücksichtigt werden. Dies wird im vorliegenden Planungsfall durch die Festsetzung eines umfassenden Schallschutzkonzepts im Bebauungsplan sichergestellt.

Textbaustein 27:

Passive Lärmschutzmaßnahmen seien abzulehnen, da diese durch Ausnahmeregelungen und nachträgliche Planänderungen geändert werden könnten

Die Durchführung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen den Gewerbelärm der Betriebe nördlich des Mains ist im Bebauungsplan, insbesondere die Durchführung einer Grundrissorientierung für Wohnung in der nördlichen Gebäudezeile, zwingend festgesetzt. Für diese Festsetzung sind zwei Ausnahmen formuliert. Diese Ausnahmen haben jedoch, wie auch die Grundrissorientierung, das schalltechnische Ziel, die künftigen Wohnungen so auszustatten, dass durch sie keine Einschränkungen der zulässigen Schallabstrahlung der vorhandenen Betriebe nördlich des Mains eintreten. Eine Änderung des festgesetzten Schallschutzkonzepts erfordert die Änderung des Bebauungsplans. Eine Änderung des Bebauungsplans wäre aus schalltechnischer Sicht nur dann zulässig, wenn die vorhandenen Betriebe nicht schlechter gestellt werden, als es durch den in Aufstellung befindlichen aktuellen Bebauungsplan der Fall ist.

Textbaustein 28:

Umwidmung von Gewerberaum in Wohnraum

Für Wohnnutzungen nördlich der Maininsel ist ein umfassendes Schallschutzkonzept festgesetzt. Dieses Schutzkonzept gilt sowohl für die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung in den Gewerbegebieten als auch für die allgemein zulässige Wohnnutzung in den Mischgebieten. Eine Wohnnutzung ist nur dann zulässig, wenn die Anforderungen des Bebauungsplans zum Schallschutz erfüllt werden. Eine Nutzungsänderung von einer gewerblichen Nutzung zu einer Wohnnutzung ist ebenfalls nur dann zulässig, wenn die Festsetzungen zum Schallschutz erfüllt werden. Dieser Nachweis ist zu erbringen, bevor eine Genehmigung nach Hessischer Bauordnung (HBO) erteilt wird. In Gewerbegebieten ist diese Umnutzung nur für einen sehr begrenzten Nutzerkreis, wie z.B. für Betriebsinhaber oder für Bereitschaftspersonal, ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der beschriebenen Anforderungen an eine Umnutzung von Gewerberaum zu Wohnraum ist sichergestellt, dass keine für die Betriebe nördlich des Mains kritische Nutzungsänderung ohne entsprechende Schallschutzmaßnahmen erfolgt.

2. Offenlage

Textbaustein 29:

Wirksamkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm und dessen Ergänzung durch ein Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gewerbelärm

Dem Bebauungsplan liegt ein umfassendes und stringentes Schallschutzkonzept gegen den Gewerbelärm zugrunde, das sich aus folgenden Maßnahmen zusammensetzt:

- **Zeitliche Abhängigkeit**

Eine Bebauung südlich der Inselstraße ist erst dann möglich, wenn eine ausreichende Abschirmung (Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an der dahinter liegenden Bebauung) durch eine Bebauung entlang der Nordkante des Plangebiets gegeben ist. Dies ist durch ein schalltechnisches Gutachten auf der dem Bebauungsplan nachgeordneten Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen.

- **Vorgaben für die Mindest- bzw. Maximalhöhen von Gebäuden**

Die Festsetzungen zu Mindest- bzw. Maximalhöhen von Gebäuden stellen die abschirmende Wirkung der vorgelagerten Gebäude sicher. Die südlich der Inselstraße gelegene Bebauung darf in ihrer Höhe die vorgelagerte Bebauung nicht überschreiten.

- **Festsetzung zur Bauweise / Beschränkung der Bauabstände auf max. 12m**

Der maximal mögliche Gebäudeabstand zwischen den Baukörpern entlang der Nordkante der Maininsel wird auf 12 m beschränkt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Lücke im Schallschutzriegel, die sich durch die Öffnung bildet, nicht das südlich der Erschließungsstraße gelegene Mischgebiet in Form einer Überschreitung des Orientierungswerts bzw. des Immissionsrichtwerts beeinträchtigt.

- **Festsetzung einer Grundrissorientierung**

Darüber hinaus wird für die Wohnungen, deren Fassaden von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen sind (siehe Festsetzung Nr. 8.1), eine Grundrissorientierung hinsichtlich der Orientierung der Fenster von Aufenthaltsräumen, nämlich abgewandt von den gewerblichen Betrieben nördlich des Mains, festgesetzt, von der nur abgewichen werden darf, wenn

1. durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

oder

2. die Wohnungen so organisiert werden, dass diese Aufenthaltsräume durch Fenster an Fassaden in Richtung der in der Karte S1 der textlichen Festsetzungen nicht gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien her belüftet werden können und die Fenster an den Fassaden in Richtung der in der Inselkarte gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien nicht offenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

- **Festsetzung zum passiven Schallschutz gegen Fluglärm/Gesamtlärm**

Zum Schutz gegen den Fluglärm/Gesamtlärm wird für alle Wohnnutzungen im Plangebiet passiver Schallschutz für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und der Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftern für die in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume festgesetzt. Dieser passive Schallschutz ist für den Gewerbelärm nicht zwingend erforderlich, da das oben beschriebene Schallschutzkonzept sicherstellt, dass vor den offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen in Sinne der TA Lärm die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen gegen den Fluglärm/Gesamtlärm schaffen jedoch eine weitergehende Robustheit des Schallschutzkonzepts, da für jede Wohnung sichergestellt wird, dass bei geschlossenen Fenstern die zulässigen Innenpegel eingehalten werden. Somit wird jedem Bewohner die Möglichkeit geboten, die Fenster zu schließen, soweit er sich durch die Geräuscheinwirkungen der unterschiedlichen Schallquellen gestört fühlt.

Aufgrund des umfassenden Schallschutzkonzepts sind auch keine Auflagen für die vorhandenen Betriebe zu erwarten, soweit diese im Hinblick auf die schutzwürdige Bestandssituation in zulässiger Art und Weise betrieben werden.

Durch den Vollzug der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen im Zuge der Baugenehmigung der künftigen schutzwürdigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass sich die Situation für die Betriebe vom Grundsatz her nicht negativ verändert. Nach wie vor sind die betrieblichen Erweiterungen möglich, die mit der derzeitigen Bestandssituation zwischen Industriegebiet und Wohnbebauung entlang des Nordrings verträglich wären.

Textbaustein 30:

Keine Verschärfung der schalltechnischen Restriktionen im Vergleich zur derzeitigen Situation

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung.

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Betriebe wurden in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebstätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. einer künftigen Betriebstätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains, wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeitigen Betriebstätigkeit. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen der Betriebe im Ost-Oberhafen und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen angemessen berücksichtigt.

Von der HFM – Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH bzw. den Hafenbetrieben der Stadt Frankfurt/Main wurden unabhängig von den Untersuchungen der Stadt Offenbach im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BeSB GmbH 1999 und 2006). Diese Untersuchungen hatten zur Aufgabe, die Auswirkungen der derzeitigen und künftig zulässigen Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchungen berücksichtigten die Schallabstrahlung begrenzenden Immissionsorte der vorhandenen Wohnnutzung entlang des Nordrings. In der Untersuchung BeSB 2006 wurde die Betriebstätigkeit der Betriebe im Ost-Oberhafen und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt.

Diese Untersuchungen der BeSB GmbH gelangen im Ergebnis zu nahezu den gleichen künftig möglichen, zulässigen Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Mains wie die schalltechnischen Untersuchungen im Auftrag der Stadt Offenbach (IBK 2006).

Das Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzkonzepts ist es, die Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebstätigkeit und ihrer zulässigen Schallabstrahlung nicht schlechter zu stellen als dies in der Bestandssituation ohne das Plangebiet 'Hafen Offenbach' der Fall ist.

Seit dem Jahr 1996 wurden von der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, Auflagen und Hinweise zum Schallschutz formuliert.

Die Formulierung von Auflagen zum Schallschutz bei der Anlagengenehmigung bestätigt die Argumentation der Stadt Offenbach, die davon ausgeht, dass an den vorhandenen Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet entlang des Nordrings Gemengelagerwerte auf dem Niveau eines Mischgebiets eingehalten werden müssen. Dieses Ausschöpfen der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet am Bestand könnte als zulässige Schalleinwirkung von Frankfurter Seite der weiteren städtebaulichen Planung zu Grunde gelegt werden. In ihrer Konfliktbewältigung geht die Stadt Offenbach jedoch noch weiter. Da eine prognostische Geräuschbelastung in Ansatz gebracht wurde, die an der künftigen Bebauung Nordring zu einem Überschreiten des nächtlichen Immissionsrichtwerts von ca. 2 dB(A) führt, wird das planerische Schallschutzkonzept im Bebauungsplan robust ausgestaltet. Das Schallschutzkonzept hat zum Ziel, die Betriebe auf Frankfurter Seite schalltechnisch nicht schlechter zu stellen als es derzeit der Fall ist. Das Konzept wäre sogar dazu geeignet höhere Überschreitungen der Beurteilungspegel an den Fassaden zur Mainseite hin zu kompensieren.

Die Beschränkungen der Betriebstätigkeit, die sich insbesondere aus den Vorgaben von zulässigen Immissionsrichtwertanteilen ergeben, werden durch die Bestandssituation ausgelöst und nicht durch die Neuplanung, die aufgrund ihres umfassenden Schallschutzkonzepts keine höheren Anforderungen stellt als die Bestandnutzung.

Textbaustein 31:

Langzeitmessung Dauer der Messung

Die Messungen im Jahr 2007 wurden nicht über die Dauer von 4 Tagen, sondern an zwei Messpunkten über die Dauer von 7 Tagen durchgeführt. In diesen Zeiten wurden die für die Beurteilung maßgeblichen lautesten Situationen herausgearbeitet und bewertet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass parallel zur ständigen Erfassung der Geräuscheinwirkungen auch ausgewählte beobachtete Messungen stattfanden, anhand derer die für die Beurteilung maßgeblichen Geräuschsituationen ausgewählt werden konnten. Diese Messungen sind nicht als eine Zufallsstichprobe einzustufen, da sie über einen deutlich längeren Zeitraum als den einer Stichprobenmessung durchgeführt wurden. Eine Stichprobenmessung würde nur über wenige Stunden durchgeführt werden. Durch die mehrtätige Erfassung der Geräuscheinwirkungen ist es möglich, anhand der tageszeitlichen und wochentäglichen Schwankungen die Geräuscheinwirkungen für die relevanten lautesten Nachtstunden herauszufiltern.

Als Messzeitraum wurde mit Bedacht eine Zeit im Sommer gewählt, in der erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden kann, dass die Fenster und Türen von Hallen mit Betriebstätigkeit eher geöffnet sind als im Winter. Auch sind im Sommer am ehesten Lüftungs- und Kühlaggregate in Betrieb und arbeiten in einer hohen Laststufe. Die Messergebnisse 2007 stehen in guter Übereinstimmung mit den Messergebnissen der Jahre 2002 und 2003 sowie den Ergebnissen des Prognosegutachtens BeSB Berlin aus dem Jahr 2006 zu der zu erwartenden Schallabstrahlung von den gewerblichen Flächen nördlich des Mains und den daraus resultierenden Geräuscheinwirkungen im Plangebiet. Um alle saisonalen Schwankungen der Betriebstätigkeit zu erfassen, wäre eine Messung über ein gesamtes Jahr erforderlich. Dies wird jedoch aufgrund der Qualität der vorliegenden Daten zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen und der Tatsache, dass für die Bewertung der Geräuscheinwirkungen in der Nacht die Beurteilungspegel in der lautesten Nachtstunde und keine mittleren Beurteilungspegel zugrunde gelegt wurden, als fachlich nicht erforderlich angesehen.

Die angewandte Vorgehensweise der Geräuschmessungen ist keinesfalls als 'Best Case Betrachtung' einer nicht relevanten Betriebstätigkeit einzustufen. Vielmehr gewährleistet die Vorgehensweise mit der Auswahl der lautesten Nachtstunde für die Geräuscheinwirkungen aufgrund der Summe der Betriebstätigkeit der Betriebe nördlich des Mains die Erfassung der tatsächlich festgestellten lautesten Nachtstunde. Eine Überlagerung aller lautesten Nachtstunden der Betriebe in einer Stunde, was im Sinne eines konservativen Ansatzes zu einer deutlichen Überschätzung der realen Situation führt, wurde im Prognosegutachten der BeSB 2006 zugrunde gelegt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens entsprechen sehr gut den Ansätzen, die im schalltechnischen Gutachten IBK 2006 der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts für den Bebauungsplan zugrunde gelegt wurden. Hieraus wird deutlich, dass mit den Messungen jeweils eine für die Schallabstrahlung von den gewerblichen Flächen nördlich des Mains repräsentative Situation erfasst wurde. Durch die Erteilung eines Zuschlags von 3 dB(A) auf die gemessenen Werte zur Berücksichtigung einer künftigen Entwicklung der Betriebe wurde neben den derzeitigen Geräuscheinwirkungen auch eine höhere Belastung aufgrund einer ggf. zukünftigen Intensivierung der Betriebstätigkeit in die Betrachtung eingestellt.

Textbaustein 32:

Langzeitmessung Windverhältnisse während der Messung

Die Windverhältnisse während der Messung 2007 spiegeln die tatsächlichen Windverhältnisse im Untersuchungsraum wieder. Die Windverteilung am Standort ist geprägt von großen Anteilen von Winden aus Süden und Südwesten (Quelle: www.hlug.de/medien/luft/windrosen/index.htm). Während den Phasen mit Süd- und Südwestwinden wurden bei der Erfassung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet neben den Anlagengeräuschen der Betriebe nördlich des Mains in nicht unerheblichem Umfang die Fremdgeräusche der westlich verlaufenden Autobahn erfasst. Die diffusen Geräuschanteile des Straßenverkehrslärms wurden bei der Bildung des Beurteilungspegels im Sinne einer konservativen Bewertung nicht ausgeblendet. Vergleicht man z.B. am MP 1 die Ergebnisse der Messungen bei Süd- bzw. Südwest-Wind (Querwind bzw. Gegenwind) mit denen bei Nord- bzw. Nordost-Wind (Mitwind) so wird offensichtlich, dass die für die Beurteilung herangezogenen Stunden-Mittelungspegel für die lauteste Nachtstunde bei Süd- bzw. Südwest-Wind (z.B. Messung in der Nacht vom 16.06. auf den 17.06.2007 bei Stunden-Mittelungspegeln bis zu 52,7 dB(A)) deutlich höher liegen als die Ergebnisse der Messungen bei Mitwind (z.B. Messung am 19.06.2007 zwischen 3-4 Uhr mit 44,8 dB(A) und am 20.06.2007 zwischen 2-3 Uhr mit 47,5 dB(A), zwischen 3-4 Uhr mit 45,9 dB(A) sowie zwischen 5-6 Uhr mit 49,4 dB(A)).

Am MP 2 wurde für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen in der lautesten Nachtstunde der lauteste Stunden-Mittelungspegel herangezogen, der nicht durch das Fremdgeräusch des Beach-Clubs auf der Inselfspitze verfälscht ist. Dieser Wert beträgt 49,4 dB(A) und wurde am 19.06.2006 zwischen 5.00 und 6.00 Uhr bei Gegenwind gemessen. Die höchsten Stunden-Mittelwerte in der Nacht bei Mitwind wurden am 20.06.2007 zwischen 0.00 und 6.00 Uhr gemessen. Diese Pegel liegen zwischen 44,5 dB(A) und 48,8 dB(A). Die Pegel bei Mitwind liegen somit niedriger als der für die Beurteilung der lautesten Nachtstunde herangezogene Stunden-Mittelungspegel von 49,4 dB(A).

Aus den Erläuterungen zu den Messergebnissen an den Messpunkten wird deutlich, dass die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund der Betriebe nördlich des Mains konservativ, d.h. eher zu hoch als zu niedrig, abgeschätzt wurden.

Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen nach der TA Lärm 1998 unter Anwendung der DIN ISO 9613-2 'Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien' September 1997 wird außerdem der sogenannte A-bewertete-Langzeit-Mittelungspegel $L_{AT}(LT)$ eingeführt. In die Berechnung dieses Pegels fließt, anders als beim zeitlich gemittelten Schalldruckpegel bei Mitwind $L_{AT}(DW)$, die breite Palette der tatsächlichen Windverhältnisse ein. Somit wird nicht mehr nur der Mittelungspegel bei Mitwind, sondern der Langzeit-Mittelungspegel über das gesamte Jahr gebildet, um die tatsächlichen Verhältnisse der Schallausbreitung angemessen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wurde jedoch nicht der Langzeit-Mittelungspegel berechnet, sondern es wurde der höchste auftretende Stunden-Mittelungspegel der Beurteilung für die lauteste Nachtstunde zu Grunde gelegt. Somit ist Vorgehensweise, wie bereits ausgeführt, als konservativ einzustufen.

Textbaustein 33:

Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der vorhandenen Betriebe nördlich des Mains

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen auf Grund der vorhandenen Betriebe wurden in den Jahren 2002, 2003 und 2007 Langzeitmessungen durchgeführt. Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen einer intensiveren Betriebstätigkeit der vorhandenen Betriebe bzw. der einer künftigen Betriebstätigkeit auf den wenigen derzeit nicht genutzten Grundstücken nördlich des Mains wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) auf die gemessenen Geräuscheinwirkungen erteilt. Dieser Zuschlag von 3 dB(A) entspricht z.B. der Verdopplung der derzeit vorhandenen Geräuscheinwirkung. Somit werden sowohl die derzeitigen als auch die potentiell künftigen Geräuschemissionen der Betriebe im Ost-Oberhafen und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen angemessen berücksichtigt.

Diese Vorgehensweise wurde auch nach Durchführung der Schallpegelmessungen im Jahr 2007 und der Ergänzung vom 29.08.2007 zum Schalltechnischen Gutachten nicht geändert. Die Berücksichtigung eines Entwicklungszuschlags von 3 dB(A), entsprechend einer Verdoppelung der derzeit vorhandenen Geräuscheinwirkung, liegt nach wie vor dem Schallschutzkonzept gegen den Gewerbelärm und der städtebaulichen Abwägung des Bebauungsplans zu Grunde.

Textbaustein 34:

Immissionskonflikte aufgrund der gemessenen äquivalenten Dauerschallpegel am MP 1 und am MP 2

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf Grund der Betriebe nördlich des Mains in der lautesten Nachtstunde wurde jeweils der höchste Stunden-Mittelungspegel herangezogen, der lediglich um die nicht ständig vorherrschenden Fremdgeräusche (wie z.B. Vögel, Flugzeuge, etc.) korrigiert wurde. Die ständig einwirkenden Fremdgeräusche, wie z.B. das Grundrauschen der Autobahn, wurden, wie bereits ausgeführt, nicht ausgeblendet. Der im Messbericht aufgeführte Hintergrundpegel ($L_{95,1h}$) dient nur der weiteren Beschreibung der Geräuschsituation. Dieser Pegel wurde bei der Bildung des Stunden-Mittelungspegels nicht in Ansatz gebracht.

Am Messpunkt MP 2 wirkt sich der im Plangebiet derzeit nahe gelegene Beach-Club im Bereich der Inselfspitze insbesondere in den frühen Nachtstunden maßgeblich auf den Stunden-Mittelungspegel aus (Stunden-Mittelungspegel von bis zu 54 dB(A)). Dieser Beach-Club stellt jedoch lediglich eine temporäre Zwischennutzung bis zur baulichen Entwicklung des Plangebiets dar. Daher wurden die Messungen zu diesen Zeiten nicht zur Beurteilung herangezogen. Hierauf wird im Messbericht auf Seite 10 hingewiesen. Dies gilt insbesondere für die Messungen am 16.06.2007 zwischen 22.00 bis 24.00 Uhr.

Am Messpunkt MP 1 wird ein höchster nächtlicher Stunden-Mittelungspegel von 52,7 dB(A) und am MP 2 ein Wert von 49,4 dB(A) ermittelt. Zur Berechnung der Beurteilungspegel wurde eine eingehende Auswertung der Messergebnisse und deren Plausibilitätsprüfung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass zur Abschätzung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet die Beurteilungspegel L_r den ermittelten Mittelungspegeln L_{Aeq} entsprechen. Ein Zuschlag für Tonhaltigkeit wurde nicht erteilt, da tonale Geräuschbestandteile nicht festgestellt wurden. Die Erteilung eines Zuschlags für Impulshaltigkeit würde die Messwerte insbesondere auch aufgrund der Tatsache überschätzen, dass die ständig einwirkenden Fremdgeräusche in den Messergebnissen enthalten sind. Aus diesem Grund wurde kein Zuschlag für Impulshaltigkeit erteilt. Als Begründung wird im Messbericht zu den Messungen 2007 ausgeführt:

Aufgrund der Beobachtungen am 13.06.2007, am 18.06.2007 und am 20.06.2007 weisen einzelne Geräusche aus dem Industriegebiet in Frankfurt/M. teilweise einen impulshaltigen Charakter auf. Insbesondere einzelne Geräuschspitzen von den Flächen nördlich der Messpunkte waren neben den Fremdgeräuschen zu erkennen. Aus diesem Grund wurde auch eine Auswertung der Differenz zwischen Taktmaximalpegel und Mittelungspegel $L_{AFT} - L_{Aeq}$ in den einzelnen Stunden zur Bestimmung eines ggf. erforderlichen Zuschlages für die Impulshaltigkeit vorgenommen. Die Tabellen mit der Auflistung der Differenzen zwischen Taktmaximalpegel und Mittelungspegel sind in der Anlage 5 dargestellt.

Aus den Tabellen ergeben sich im Mittel Differenzen zwischen rd. 1,5 dB und rd. 3,5 dB. Anhand der subjektiven Wahrnehmungen bei den beobachteten Messungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne gemessene Geräuschspitzen, die zu den beschriebenen Differenzen führen, von Geräuschen außerhalb des Industriegebietes (Vögel, Ruderboote, Verkehr, usw.) herrühren. Somit ist der Zuschlag für die Impulshaltigkeit im vorliegenden Fall näher zu untersuchen.

In den Zeiten mit möglichst wenig Fremdgeräuschbeeinflussung zwischen 02.00 Uhr und 04.00 Uhr lagen die Differenzen zwischen Taktmaximalpegel und Mittelungspegel im Messzeitraum (Juni 2007) unter 2 dB.

Textbausteine zur Beurteilung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hinsichtlich der Geräuschthematik

Aus den Beobachtungen vor Ort geht hervor, dass im Messzeitraum maximal rd. 20 bis 30 und durchschnittlich rd. 5 bis 10 kurzzeitige Einzelereignisse in der lautesten Stunde nachts auftreten. Aus der Auswertung dieser Geräuschspitzen im Hinblick auf deren Höhe, Häufigkeit und Dauer, wie in [1] und [2] vorgeschlagen, gehen Pegel hervor, die den Beurteilungspegel für die lauteste Nachtstunde nicht beeinflussen würden.

Bei Berücksichtigung der im Messzeitraum (Juni 2007) beobachteten Häufigkeit und der Dauer der Geräusche mit impulshaltigem Charakter wird aus sachverständiger Sicht, vorbehaltlich der abschließenden Einschätzung durch die Genehmigungsbehörde, empfohlen, auf die Berücksichtigung des Zuschlages für die Impulshaltigkeit im vorliegenden Fall zu verzichten.“

Die Messungen 2007 wie bereits die Messungen in den Jahren 2002 und 2003 belegen, dass die gemessenen Stunden-Mittelungspegel die nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 und die nächtlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete überschreiten. Daher wurde im Bebauungsplan ein umfassendes Schallschutzkonzept gegen den Gewerbelärm der Betriebe nördlich des Mains unter Berücksichtigung eines Entwicklungszuschlags von 3 dB(A) festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass bei Wohnungen an den von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffenen Gebäudeteile geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

[¹] Hessisches Landesamt für Umwelt "Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen", Schriftenreihe Umweltplanung Arbeits- und Umweltschutz Heft 192 von 1995

[²] Hessisches Landesamt für Umwelt "Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere der Verbrauchermärkte", Schriftenreihe Umweltplanung Arbeits- und Umweltschutz Heft 3 von 2005

Textbaustein 35: Bewertung der Spitzenpegel

Das erarbeitete Schallschutzkonzept ist vom Grundsatz gegenüber allen Schallereignissen auf Grund der gewerblichen Nutzungen nördlich des Mains wirksam. Dies gilt auch für die Spitzenpegel. Durch die abschirmende Bebauung an der Nordkante der Inselspitze wird auch eine Abschirmung gegen Spitzenschallpegel erreicht. Durch die Vorgabe eines maximalen Gebäudeabstands von 12 m für die Bebauung nördlich der Maininsel wird sichergestellt, dass ein großer Teil der sich kugelförmigen ausbreitenden Schallemission eines Spitzenpegelereignisses durch die Bebauung zwischen den Lücken abgeschirmt wird. Somit würde selbst bei einem Gebäude südlich der Inselstraße, das sich in einer Lücke der nördlichen Bebauung befindet, eine merkliche Verminderung des Spitzenpegels erreicht. In den Bereichen der öffentlichen Grünflächen mit einer größeren Lücke der nördlichen abschirmenden Bebauung ist für die Bebauung südlich dieser Öffnung ein Schallschutzkonzept, vergleichbar mit dem für die Schallschutzbebauung nördlich der Inselstraße, festgesetzt. Dieses Konzept gewährleistet, dass die Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen abgewandt von den Schallquellen nördlich des Mains oder Schallschutzmaßnahmen vor zugewandten Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen vorgesehen werden, die sicherstellen, dass neben den zulässigen Immissionsrichtwerten für die Beurteilungspegel auch die maximal zulässigen Spitzenpegel eingehalten werden.

Eine Auswertung der Spitzenschallpegel der Schallmessungen 2007 zeigt, bis auf sehr wenige Stunden, ein Einhalten der nächtlich zulässigen Spitzenschallpegel für Mischgebiete von 65 dB(A). Dies bedeutet, dass bereits an der schalltechnisch optimierten Bebauung nördlich der Inselstraße die zulässigen Spitzenpegel eingehalten werden. Auffällig ist am MP 1 als auch am MP 2³, dass Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwerts nicht bei Mitwind, sondern jeweils bei Gegenwind bzw. Querwind aufgetreten sind. In Zeiten mit Mitwind wird der nächtliche Spitzenpegel während keiner Stunde überschritten. Aufgrund der beschriebenen Phänomene kann davon ausgegangen werden, dass die Spitzenschallpegel auf Grund der Betriebe nördlich des Mains innerhalb des Plangebiets keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen. Dieser Beurteilung liegt keine Bewertung als seltenes Ereignis nach TA Lärm zu Grunde, sondern eine Analyse, welche Spitzenschallpegel tatsächlich durch die Betriebe nördlich des Mains ausgelöst werden. Die Spitzenschallpegel bei Mitwindsituation entsprechen sehr gut den Ergebnissen einer rechnerischen Prognose der Spitzenpegel. Nach dem 'Technischen Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen (Hessische Landesanstalt für Umwelt, Umweltplanung, Heft 192, 1995)' ist im Zusammenhang mit Speditionen von maximalen Spitzenpegeln (Emissionen) von 122 bis 125 dB(A) auszugehen. Diese Spitzenpegel treten im Zusammenhang mit den Entlüftungsgeräuschen beim Abkuppeln von Anhängern, dem Setzen und Einklappen der Aufliegerstelzen von Wechselbrücken und dem Betrieb von Palettenhubwagen an Außenrampen auf. Bei Berücksichtigung des maximalen Spitzenpegels von 125 dB(A) treten somit an der Bebauung am Nordrand der Maininsel rechnerische Spitzenpegel von 65 dB(A) auf. Dieser Wert hält den zulässigen Spitzenpegel für Mischgebiete in der Nacht ein.

³ Am Messpunkt MP2 werden den Spitzenschallpegel in den frühen lautesten Nachtstunden zwischen 22.00 Uhr und 24.00 Uhr häufig durch den nahe gelegen Beach Club ausgelöst und sind von daher nicht den Betrieben nördlich des Mains zuzuordnen.

Textbaustein 36:

Nach wie vor zutreffende Konfliktbewältigung

Die Stadt Offenbach ist sich der schalltechnischen Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen nördlich des Mains sehr wohl bewusst. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war daher die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe von zentraler Bedeutung. Daher hat die Stadt Offenbach großen Aufwand betrieben, um die fachtechnisch korrekte Ermittlung der auf das Plangebiet derzeit und zukünftig einwirkenden Geräusche sicherzustellen. Diese Geräuscheinwirkungen sind die Basis für die Erarbeitung eines umfassenden Schallschutzkonzepts gegen den Gewerbelärm. Durch die Vorgabe von Maßnahmen der Grundrissorientierung oder von alternativen baulichen Schallschutzmaßnahmen für Wohnungen und die Vorgabe einer zeitlichen Abhängigkeit zwischen abschirmender und zu schützender Bebauung entsteht im Plangebiet eine Bebauung, die sowohl den Belangen der Betriebe nördlich des Mains auf eine möglichst uneingeschränkte Betriebstätigkeit als auch der künftigen Wohnnutzung eine hohe Wohnqualität sicherstellt. Durch die Ausrichtung der künftigen Wohnnutzung am nördlichen Rand des Plangebiets, abgewandt von den gewerblichen Nutzungen nördlich des Mains, werden Immissionskonflikte insbesondere an der am stärksten von Immissionen betroffenen künftigen Bebauung minimiert.

Die Festsetzung des umfassenden Schallschutzkonzepts für die künftige Bebauung im Plangebiet auf Ebene des Bebauungsplans und die Notwendigkeit des Nachweises der Umsetzung dieses Konzepts auf Ebene der Baugenehmigung gewährleistet eine erfolgreiche Konfliktbewältigung der Nachbarschaft der gewerblichen Nutzungen nördlich des Mains mit der Entwicklung eines Mischgebiets südlich des Mains. Dieser Meinung schließt sich auch das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner aktuellen Stellungnahme vom 30.10.2007 an, in der diese Behörde keine Anregungen oder Bedenken gegen das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Schallschutzkonzept vorbringt.

Textbaustein 37:

Höherer Anteil an Gewerbe im Plangebiet

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines gemischt genutzten urbanen Quartiers. Hierzu zählt insbesondere die größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Realisierung von gewerblichen Nutzungen einerseits sowie von Wohnnutzungen andererseits. Die weitgehende Flexibilität wird durch die Ausweisung von Mischgebieten gewahrt. Daher ist die Ausweisung eines höheren Anteils an gewerblichen Nutzungen mit dem genannten Ziel des Bebauungsplans nicht vereinbar.

Textbausteine zur Beurteilung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hinsichtlich der Geräuschthematik

Textbaustein 38:

Messungen dokumentieren keine höheren Belastungen als die Messungen in den Jahren 2002 und 2003

Die Auswertung der Schallpegelmessungen des Jahres 2007 (Messbericht IBK 07-025-01 / K u F 6103 vom 20.08.2007) führen auf Grund der gewerblichen Nutzungen nördlich des Mains an beiden Messpunkten zu Beurteilungspegeln, die nicht höher liegen als die Messungen aus den Jahren 2002 und 2003. Die maßgeblichen Beurteilungspegel sind in der Ergänzung vom 29.08.2007 zum Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan aufgeführt. Zur Verdeutlichung der Ergebnisse werden die Tabellen an dieser Stelle nochmals aufgeführt.

Tabelle 1 Beurteilungspegel Bestandsmesspunkt

Messung	2002	2003	2007
Beurteilungspegel L _r Tag (6-22 Uhr) in dB(A)	56,1	55,8	50,3
Beurteilungspegel L _r Nacht (22-6 Uhr) in dB(A)	49,8	49,5	49,7
Beurteilungspegel L _r lauteste Nachtstunde in dB(A)	53,2	52,2	52,7

Tabelle 2 Beurteilungspegel Beach Club

Messung	2002	2003	2007
Beurteilungspegel L _r Tag (6-22 Uhr) in dB(A)			53,2
Beurteilungspegel L _r Nacht (22-6 Uhr) in dB(A)			47,1
Beurteilungspegel L _r lauteste Nachtstunde in dB(A)			49,4

Die aktuellen Messungen des Jahres 2007 bestätigen die Messergebnisse der Jahre 2002 und 2003. Die im o.g. Messbericht genannten Geräuscheinwirkungen geben die an den Messpunkten ermittelte Gesamtbelastung der Geräuscheinwirkungen unter Berücksichtigung von Fremdgeräuschen, wie z.B. des Straßenverkehrslärms sowie der Schallabstrahlung aufgrund des Beach Clubs an der Inselfspitze, wieder. Die in den Tabellen genannten Beurteilungspegel beziffern die um die nicht ständigen Fremdgeräusche korrigierten Beurteilungspegel aufgrund der gewerblichen Nutzungen nördlich des Mains. Diese Beurteilungspegel sind maßgeblich zur Bewertung des Gewerbelärms und zur Erarbeitung des Schallschutzkonzepts gegen Gewerbelärm. Da diese Werte nicht höher liegen als die Beurteilungspegel, die dem schalltechnischen Gutachten des Jahres 2006 und dem hieraus resultierenden Schallschutzkonzept zu Grunde liegen, ist das im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzkonzept nach wie vor geeignet, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Textbaustein 39:

Berücksichtigung von Mehrfachreflexionen

Auf Ebene der Baugenehmigung ist für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Nachweis zu erbringen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen umgesetzt und die im Bebauungsplan festgesetzten Schutzziele erreicht werden. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus der Festsetzung des bedingten Baurechts nach § 9 Abs. 2 BauGB (In den Festsetzungen unter Nr. 11). In diesem Zusammenhang sind die aus der konkret geplanten Bebauung resultierenden Verhältnisse der Schallausbreitung (Abschirmungen und Reflexionen) zu berücksichtigen. Somit ist sichergestellt, dass die Reflexionen, soweit sie auftreten, angemessen berücksichtigt werden.

**Textbaustein 40:
Gesamtlärmbelastung**

Die Stadt Offenbach ist sich der Höhe der zukünftig auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschbelastungen sehr bewusst. Daher hat die Stadt Offenbach auf Grund der auf das Plangebiet einwirkenden, sich überlagernden Geräusche unterschiedlicher Quellen ein Konzept des passiven Schallschutzes gegen den Fluglärm/Gesamtlärm festgesetzt (schallgedämmte Ausbildung der Außenbauteile von Wohnungen und Realisierung einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftung). Dieses Konzept zielt im Wesentlichen auf den Schutz gegen den Fluglärm und gegen den Straßenverkehrslärm ab. Zum Schutz gegen den Gewerbelärm setzt der Bebauungsplan ein eigenständiges Schutzkonzept fest, so dass es für den Gewerbelärm nicht zwingend eines ergänzenden Schallschutzkonzepts bedarf. Dessen ungeachtet stellt jedoch das Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm/Gesamtlärm auch gegen die gewerblichen Geräuscheinwirkungen, insbesondere in der Nacht, einen weitergehenden Schutz dar. Für jede Wohnung wird sichergestellt, dass die Bewohner in der Nacht bei geschlossenem Fenster und ausreichender Lüftung ungestört schlafen können. Die qualitative Ausgestaltung des Schallschutzkonzepts ist darauf ausgelegt, die sich im ungünstigen Fall überlagernden Geräuscheinwirkungen der unterschiedlichen Quellen zu bewältigen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gewährleisten für die geplanten Mischgebiete gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Anhang

Schalltechnisches Gutachten:
Stellungnahme zu den Anregungen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 563 A

(Hafen Offenbach, Mainviertel)

Stand: 26.02.2007

Offenbach • Bebauungsplan '563A Hafen Offenbach, Mainviertel'
Schalltechnisches Gutachten
Stellungnahme zu den Anregungen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

IHK Frankfurt am Main

Stichworte:

Im Rahmen von Genehmigungsverfahren ist die Auflage ergangen, dass maßgebliche Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete an der weiter südlich gelegenen Bebauung am Nordring in Offenbach eingehalten werden müssen, Gefahr von nachträglichen Anordnungen nach BImSchG für vorhandene Betriebe, Gefahr von erheblichen Betriebseinschränkungen oder Stilllegungen, 24-Stundenbetrieb muss weiterhin möglich sein, unakzeptable nachträgliche Auflagen für Frankfurter Hafengebiet, uneingeschränkte Ausschöpfung des hafenaffinen, industriellen und gewerblichen Nutzungspotenzials, Fortbestand Osthafen und der angrenzenden Gewerbegebiete muss nachhaltig gesichert werden

Der Bebauungsplan '563A Hafen Offenbach, Mainviertel' setzt sich detailliert mit der Schallabstrahlung des nördlich des Mains gelegenen Frankfurter Oberhafens und den daran angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen auseinander. Dabei wurde auf die im Laufe des Planungsverfahrens gesammelten schalltechnischen Erkenntnisse zurückgegriffen und ein sehr detailliertes, die spezielle Situation berücksichtigendes Schallschutzkonzept erarbeitet. Ausgangsbasis für die Erarbeitung des Schallschutzkonzepts waren in den Jahren 2002 und 2003 durchgeführte Messungen, die der Erfassung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund der nördlich des Mains gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen dienten. Als Sicherheitszuschlag für die zukünftige Entwicklung in diesem Bereich wurde pauschal ein Zuschlag von 3 dB erteilt. Durch Rückrechnung von den Messergebnissen und unter Berücksichtigung eines Entwicklungszuschlags von 3 dB wurde die Schall-emission der gewerblich und industriell genutzten Flächen ermittelt. Eine Ausbreitungsrechnung auf Basis des so ermittelten Emissionsmodells zu den bestehenden, schutzwürdigen Nutzungen südlich des Nordrings (keine Bebauung im Plangebiet, derzeit vorhandene räumliche Situation) zeigt, dass bei Berücksichtigung des Zuschlags für mögliche Entwicklungen der maximal für diese Nutzungen in Ansatz zu bringende Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet in der Nacht von 45 dB(A) um ca. 2 dB überschritten wird. Die Berechnungsergebnisse sind für die kritische Beurteilungszeit Nacht in der beiliegenden Abbildung 1, Seite 229, dargestellt. Das heißt, dass der Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet eine Situation zugrunde liegt, die über die derzeit nach TA Lärm mögliche Schallabstrahlung (Begrenzung durch vorhandene schutzwürdige Nutzungen am Nordring) hinausgeht. Somit werden unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan vorgesehenen Schallschutzkonzepts die schalltechnischen Rahmenbedingungen für die Betriebe im Frankfurter Oberhafen und den daran angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen im Vergleich zur heutigen Situation nicht verschärft. Das Schallschutzkonzept sieht unter anderem folgende Maßnahmen vor:

- Zeitliche Abhängigkeit: Eine Bebauung südlich der Erschließungsstraße ist erst dann möglich, wenn eine ausreichende Abschirmung (Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte an

der dahinter liegenden Bebauung) durch eine Bebauung entlang der Nordkante des Plangebiets gegeben ist. Dies ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

- Vorgaben für die die Mindest- bzw. Maximalhöhen der Gebäude, so dass die abschirmende Wirkung der vorgelagerten Gebäude sichergestellt ist: Die südlich der Erschließungsstraße gelegene Bebauung darf in ihrer Höhe die vorgelagerte Bebauung nicht überschreiten.
 - Der maximal mögliche Abstand zwischen den Gebäuden entlang der Nordkante der Maininsel wird auf 12 m beschränkt. So wird sichergestellt, dass der Schalltrichter, der sich durch die Öffnung bildet, nicht das südlich der Erschließungsstraße gelegene Mischgebiet in Form einer Überschreitung des Orientierungswerts bzw. des Immissionsrichtwerts beeinträchtigt.
 - Darüber hinaus wird für die Fassaden, die weiterhin von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen sind (siehe Festsetzung Nr. 8.1) eine Grundrissorientierung festgesetzt, von der nur abgewichen werden darf, wenn
 1. **durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.**
- oder
2. **die Wohnungen so organisiert werden, dass diese Aufenthaltsräume durch Fenster an Fassaden in Richtung der in der Inselkarte nicht gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien her belüftet werden können und die Fenster an den Fassaden in Richtung der in der Inselkarte gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien nicht öffenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen.**

Das vorgesehene Schallschutzkonzept wird von der zuständigen Fachbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt als ausreichend angesehen.

Der Bebauungsplan '563A Hafen Offenbach, Mainviertel' stellt durch die in ihm enthaltenen Festsetzungen sicher, dass das schalltechnische Potenzial der nördlich des Mains gelegenen Oberhafens und der angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen im Vergleich zur heutigen Situation nicht eingeschränkt wird.

Stichworte:

Verkehr auf der Bundeswasserstraße Main, auch bei Nacht, die Schallplanungsrichtpegel (Immissionsgrenzwerte) können überschritten werden

Durch die aufgrund des Gewerbelärms erforderliche Grundrissorientierung der zum Main nächstgelegenen Gebäude wird ein ausreichender Schallschutz auch hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen der Bundeswasserstraße Main sichergestellt. Dahinter liegende Gebäude werden durch die vorgelagerten Gebäude ausreichend geschützt.

Stichworte:

Punkt II 2.): Karte S1: Auswirkungen der Durchlässe in Bebauung viel zu klein dargestellt, es wird noch weitere Durchlässe geben, da keine Bebauung von 240 m Länge gebaut werden wird

Die Darstellung in der Karte S1 zeigt die Baugrenzen bzw. Baulinien entlang derer eine Grundrissorientierung entsprechend der Festsetzung Nr. 8.1 vorzusehen ist. Für die übrigen Bereiche wird unter Berücksichtigung der weiteren Maßnahmen im Schallschutzkonzept nicht die Festsetzung einer Grundrissorientierung erforderlich. Die Darstellung in der Karte S1 ist aus den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens abgeleitet und stellt einen Aspekt des gesamten Schallschutzkonzeptes dar. Zudem ist eine Bebauung südlich der Erschließungsstraße gemäß Festsetzung Nr. 11 erst zulässig, wenn die abschirmende Bebauung in den vorgelagerten Gebietsteilen errichtet ist und eine ausreichende Abschirmung durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird.

Es wird weitere Durchlässe entlang der Nordkante auf der Maininsel geben. Jedoch ist die maximale Weite einer Unterbrechung der Bebauung auf 12 m beschränkt. Bei dieser Weite des Durchlasses wird sichergestellt, dass der Schalltrichter, der sich durch die Öffnung bildet, nicht das südlich der Erschließungsstraße gelegene Mischgebiet in Form einer Überschreitung des Orientierungswerts bzw. des Immissionsrichtwerts beeinträchtigt. Dort, wo die Unterbrechung der Bebauung aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans größer als 12 m wird, sieht der Bebauungsplan ergänzende Maßnahmen, wie z.B. eine Grundrissorientierung (siehe Festsetzung Nr. 8.1) vor.

Punkt 3.): Berücksichtigung Fluglärm, insbesondere bei Ermittlung der Anforderungen für die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens Frankfurt. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Geräuscheinwirkungen aufgrund des Fluglärms sind nicht möglich. Hinsichtlich des einwirkenden Fluglärms ist davon auszugehen, dass der heute übliche Baustandard ausreichend ist, den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen. Darüber hinaus sind in den Baugenehmigungsverfahren der konkreten Vorhaben die Anforderungen der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989 einzuhalten.

Punkt 4.): Nutzungsschablone Mindesthöhe, Sicherstellung einer Riegelbebauung

Dort, wo aus schalltechnischer Sicht eine Mindesthöhe der abschirmenden Bebauung erforderlich wird, damit die dahinter liegende Bebauung geschützt wird, setzt der Bebauungsplan eine Mindesthöhe fest. Dies betrifft aufgrund des Gewerbelärms die Gebietsteile 1, 16, 17 a bis c. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Festsetzung Nr. 4.2) wird sichergestellt, dass die Gebäude in den Plangebietsteilen 1, 2, 16 und 17 a bis c einen maximalen seitlichen Abstand von 12 m aufweisen. Bei dieser Weite des Durchlasses wird sichergestellt, dass der Schalltrichter, der sich durch die Öffnung bildet, nicht das südlich der Erschließungsstraße gelegene Mischgebiet in Form einer Überschreitung des Orientierungswerts bzw. des Immissionsrichtwerts beeinträchtigt. Zudem ist eine Bebauung südlich der Erschließungsstraße gemäß Festsetzung Nr. 11 erst zulässig, wenn die abschirmende Bebauung in den vorgelagerten Gebietsteilen errichtet ist und eine ausreichende Abschirmung durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird. Die explizite Festsetzung einer Riegel- oder Zeilenbebauung ist daher nicht erforderlich.

Punkt 8.): Besondere Lärmproblematik des Frankfurter Osthafens: 24-Stunden Betrieb, uneingeschränkte Nutzung des Hafens, Gefährdung durch heranrückende störungsempfindliche Wohnbebauung, unakzeptable nachträgliche Auflagen, Betriebseinschränkungen oder gar Betriebsstilllegungen, keine Gewährleistung, dass Betrieb auf Frankfurter Mainseite heute und in Zukunft uneingeschränkt aufrecht erhalten werden kann, Verweis auf Schalltechnisches Gutachten Nr. 4694.1-06 vom 19.05.2006 der BeSB GmbH Berlin, maximal zulässige 70 dB(A) in einem Industriegebiet sind in die Betrachtung einzustellen

Der Bebauungsplan '563A Hafen Offenbach, Mainviertel' setzt sich detailliert mit der Schallabstrahlung des nördlich des Mains gelegenen Frankfurter Oberhafens und den daran angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen auseinander. Dabei wurde auf die im Laufe des Planungsverfahrens gesammelten schalltechnischen Erkenntnisse zurückgegriffen und ein sehr detailliertes, die spezielle Situation berücksichtigendes Schallschutzkonzept erarbeitet. Ausgangsbasis für die Erarbeitung des Schallschutzkonzepts waren in den Jahren 2002 und 2003 durchgeführte Messungen, die der Erfassung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund der nördlich des Mains gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen dienten. Als Sicherheitszuschlag für die zukünftige Entwicklung in diesem Bereich wurde pauschal ein Zuschlag von 3 dB erteilt. Durch Rückrechnung von den Messergebnissen und unter Berücksichtigung eines Entwicklungszuschlags von 3 dB wurde die Schall-emission der gewerblich und industriell genutzten Flächen ermittelt. Eine Ausbreitungsrechnung auf Basis des so ermittelten Emissionsmodells zu den bestehenden, schutzwürdigen Nutzungen südlich des Nordrings (keine Bebauung im Plangebiet, derzeit vorhandene räumliche Situation) zeigt, dass bei Berücksichtigung des Zuschlags für mögliche Entwicklungen der maximal für diese Nutzungen in Ansatz zu bringende Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet in der Nacht von 45 dB(A) um ca. 2 dB überschritten wird. Die Berechnungsergebnisse sind für die kritische Beurteilungszeit Nacht in der beiliegenden Abbildung 1, Seite 229, dargestellt. Das heißt, dass der Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet eine Situation zugrunde liegt, die über die derzeit nach TA Lärm mögliche Schallabstrahlung (Begrenzung durch vorhandene schutzwürdige Nutzungen am Nordring) hinausgeht. Somit werden unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan vorgesehenen

Schallschutzkonzepts die schalltechnischen Rahmenbedingungen für die Betriebe im Frankfurter Oberhafen und den daran angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen im Vergleich zur heutigen Situation nicht verschärft. Das Schallschutzkonzept sieht unter anderem folgende Maßnahmen vor:

- Zeitliche Abhängigkeit: Eine Bebauung südlich der Erschließungsstraße ist erst dann möglich, wenn eine ausreichende Abschirmung (Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte an der dahinter liegenden Bebauung) durch eine Bebauung entlang der Nordkante des Plangebiets gegeben ist. Dies ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.
- Vorgaben für die die Mindest- bzw. Maximalhöhen der Gebäude, so dass die abschirmende Wirkung der vorgelagerten Gebäude sichergestellt ist: Die südlich der Erschließungsstraße gelegene Bebauung darf in ihrer Höhe die vorgelagerte Bebauung nicht überschreiten.
- Der maximal mögliche Abstand zwischen den Gebäuden entlang der Nordkante der Maininsel wird auf 12 m beschränkt. So wird sichergestellt, dass der Schalltrichter, der sich durch die Öffnung bildet, nicht das südlich der Erschließungsstraße gelegene Mischgebiet in Form einer Überschreitung des Orientierungswerts bzw. des Immissionsrichtwerts beeinträchtigt.
- Darüber hinaus wird für die Fassaden, die weiterhin von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen sind (siehe Festsetzung Nr. 8.1) eine Grundrissorientierung festgesetzt, von der nur abgewichen werden darf, wenn
 1. **durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.**

oder

 3. **die Wohnungen so organisiert werden, dass diese Aufenthaltsräume durch Fenster an Fassaden in Richtung der in der Inselkarte nicht gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien her belüftet werden können und die Fenster an den Fassaden in Richtung der in der Inselkarte gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien nicht öf-fenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen.**

Das vorgesehene Schallschutzkonzept wird von der zuständigen Fachbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt als ausreichend angesehen.

Der Bebauungsplan '563A Hafen Offenbach, Mainviertel' stellt durch die in ihm enthaltenen Festsetzungen sicher, dass das schalltechnische Potenzial der nördlich des Mains gelegenen Oberhafens und der angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen im Vergleich zur heutigen Situation nicht eingeschränkt wird.

In der Stellungnahme der Stadt Frankfurt am Main wird auf das schalltechnische Gutachten Nr. 4694.1-06 vom 19.05.2006 der BeSB GmbH Berlin verwiesen. Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde versucht das vollständige Gutachten zu beschaffen, um die darin enthaltenen Aussagen im Detail mit dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan '563A Hafen Offenbach, Mainviertel' vergleichen zu können. Der Versuch war nicht erfolgreich, so dass diese fachli-

Offenbach • Bebauungsplan '563A Hafen Offenbach, Mainviertel'
Schalltechnisches Gutachten: Stellungnahme zu den Anregungen im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Projekt-Nr. 05-074)

che Anregung aus Basis einzelner vorliegender Pläne (SPVP1, SPVP2 und SPVP3) zu prüfen war. Zunächst wurde das Emissionsmodell der BeSB GmbH Berlin iterativ für die kritische Beurteilungszeit Nacht (22.00– 06.00 Uhr) nachvollzogen. Die Nachberechnung dieses Emissionsmodells ist in der Abbildung 2, Seite 230, angegeben. Farblich dargestellt sind die Berechnungsergebnisse der BeSB GmbH Berlin. Die schwarzen Linien mit Beschriftung geben das Ergebnis der Nachberechnung IBK wieder. Es wird eine gute Übereinstimmung erreicht.

In einem anschließenden Untersuchungsschritt wird dieses Emissionsmodell in das im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan vorgeschlagene und im Bebauungsplan umgesetzte Schallschutzkonzept übertragen. In der Abbildung 3, Seite 231, sind die Berechnungsergebnisse entsprechend der Abbildung 15, Seite 53 des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan dargestellt. Die Abbildung 3 zeigt, dass auch für das in dem schalltechnischen Gutachten der BeSB GmbH Berlin erarbeitete Emissionsmodell das im Bebauungsplan umgesetzte Schallschutzkonzept ausreichend ist, eine Verträglichkeit mit den geplanten schutzwürdigen Nutzungen zu erreichen.

Bei den in der Stellungnahme der Stadt Frankfurt am Main genannten 70 dB(A) handelt es sich um den Immissionsrichtwert der TA Lärm für schutzwürdige Nutzungen in Industriegebieten. Dieser Wert lässt sich nicht auf eine maximal zulässige, flächenbezogene Schallabstrahlung eines Industriegebiets übertragen. Der Immissionsrichtwert regelt die Verträglichkeit von unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Industriegebiets. Es handelt sich daher bei den 70 dB(A) nicht um einen formal zulässigen Maximalpegel für die Schallemission eines Industriegebiets, sondern um einen Immissionsrichtwert der an schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Industriegebiets einzuhalten ist. Eine Schallabstrahlung von 70 dB(A)/m² würde an der vorhandenen Bebauung entlang des Nordrings den zur Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nacht deutlich überschreiten und wäre somit unter bestehenden Rahmenbedingungen nicht möglich.

Die beiden abschließenden Forderungen unter Punkt 8. verweisen bereits auf die Festsetzungen im Bebauungsplan '563A Hafen Offenbach, Mainviertel', durch die die entsprechenden Forderungen erfüllt werden. Durch die Festsetzungen Nr. 8 und Nr.11 wird sichergestellt, dass die Wohnnutzungen in den südlich der Erschließungsstraße gelegenen Plangebietsteilen erst errichtet werden, wenn eine ausreichende Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude gegeben ist. Dies ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen und zusätzlich öffentlich-rechtlich oder privat-rechtlich zu sichern. Außerdem wird für die von Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte betroffenen Gebäudefassaden, eine Grundrissorientierung vorgesehen, so dass an den kritisch beaufschlagten Fassaden keine maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen.

Erarbeitet durch:

IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen

Abbildung 1 Geräuscheinwirkungen an der Bestandsbebauung aufgrund vorhandener gewerblicher und industrieller Nutzungen, Isophonenkarte 20 m über Gelände, Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)

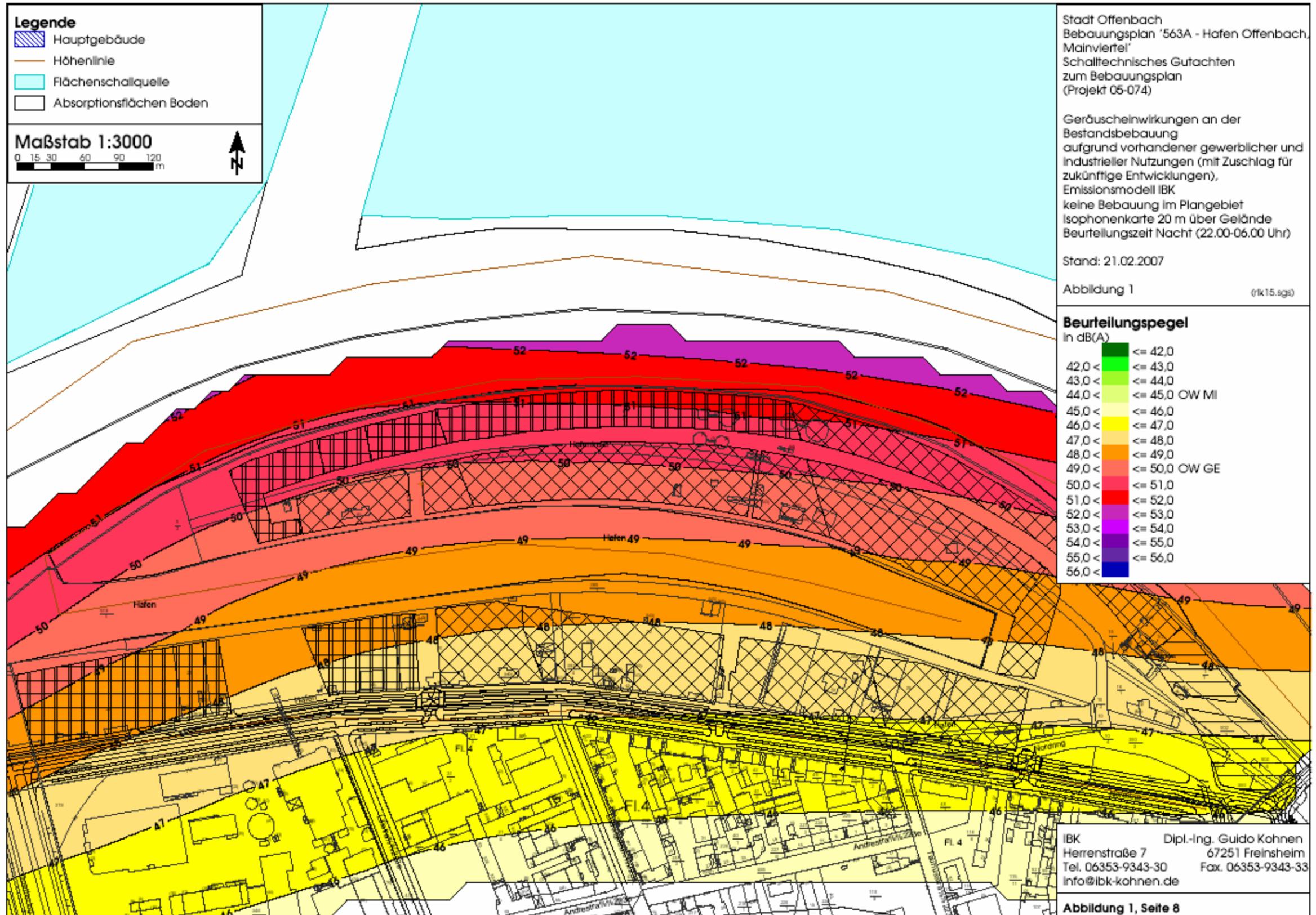


Abbildung 2 Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund vorhandener gewerblicher und industrieller Nutzungen, Nachberechnung Modell BeSB GmbH Berlin, Isophonenkarte 5 m über Gelände, Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)

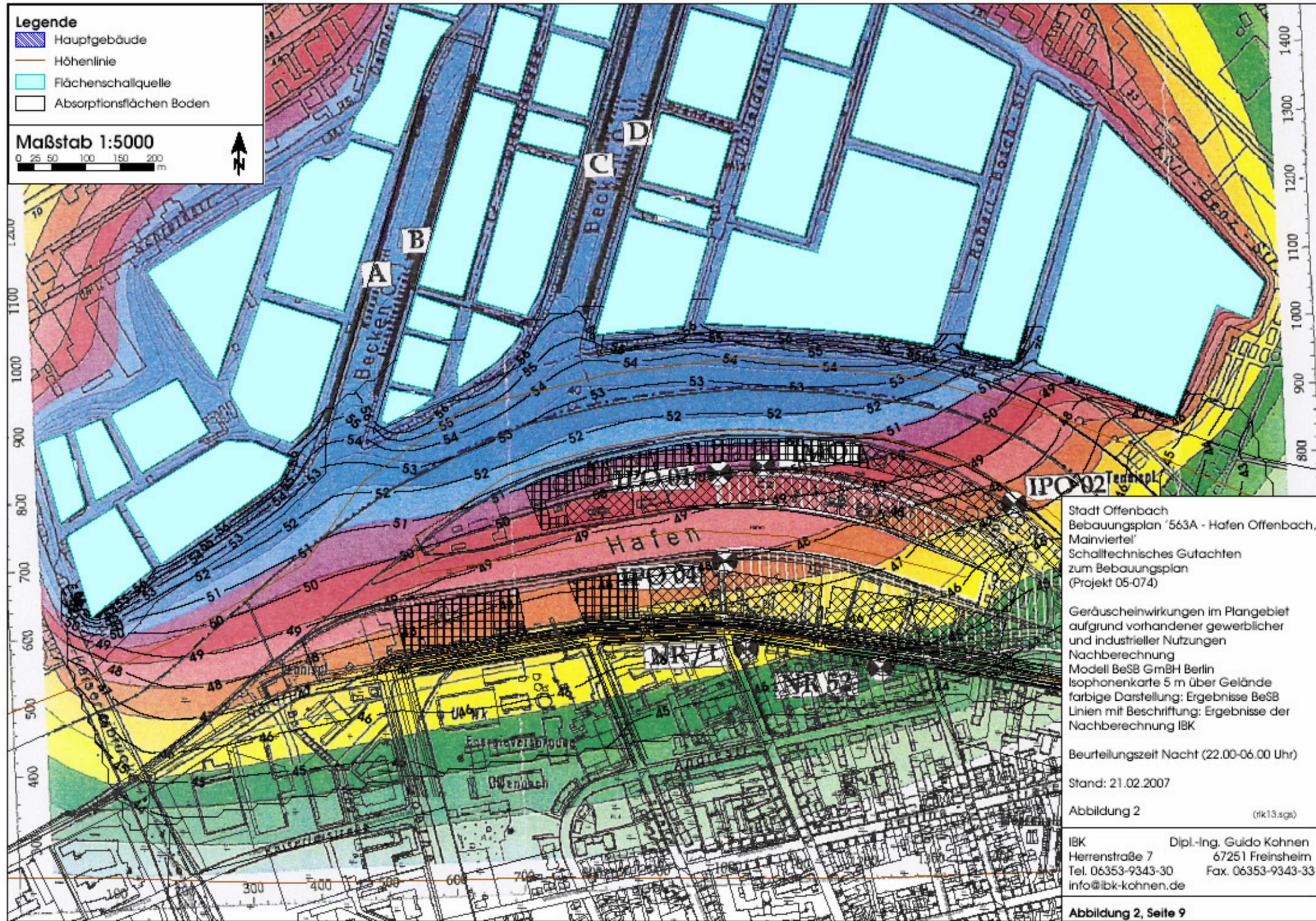


Abbildung 3 Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund vorhandener gewerblicher und industrieller Nutzungen, Emissionsmodell BeSB GmbH Berlin, Schallschutzkonzept Bebauungsplan, Isophonenkarte 20 m über Gelände, Nacht (22.00 - 06.00 Uhr)

