Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt
Offenbach am Main
2011 - 2016

2011-16/DS-I(A)0498

Ausgegeben am 16.01.2014
Eing. Dat. 16.01.2014

Änderungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für das Gebiet des Ballungsraums FrankfurtRheinMain in den Bereichen „Kaiserlei“ und den diesem Planungsgebiet zugeordneten Kompensationsflächen
hier: Antrag auf Einleitung der Änderungsverfahren
Antrag Magistratsvorlage Nr. 012/14 (Dez. I, Amt 60) vom 15.01.2014

Der Magistrat beantragt, dass die Stadtverordnetenversammlung wie folgt beschließt:

a) Der Regionalplan Südhessen 2010/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (im Weiteren: RegFNP) soll im Bereich „Kaiserlei“ gemäß Anlage 1 von der Darstellung als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ in „gewerbliche Baufläche - geplant“ geändert werden.

b) Der RegFNP soll im Bereich „Kaiserlei“ gemäß Anlage 2 von der Darstellung als „Fläche für den Straßenverkehr“ in „gemischte Baufläche – geplant“ geändert werden.

c) Zur Kompensation der mit der unter a) benannten Änderung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, hier: „Flächen für die Landbewirtschaftung“, wird wie folgt beschlossen:

   Sollte der Regionalverband von der Stadt Offenbach am Main eine Flächenkompensation für die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen im Kaiserleigebiet fordern, beantragt die Stadt Offenbach dazu die Anrechnung

   (1) der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 627 „Offenbach – Senefelderstraße / Christian-Pleß-Straße“ (RegFNP-Änderung von „Wohnbaufläche geplant“ in „Grünfläche“; vgl. Anlage 3) und

   (2) des reduzierten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 628 A „Spessartring / Rheinstraße“ (RegFNP-Änderung von „gewerbliche Baufläche geplant“ in „Grünfläche“ und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“; vgl. Anlage 3).

   Soweit darüber hinaus noch erforderlich nachrangig

(3) die Rücknahme von geplanten gemischten Bauflächenn im Bereich Bieber Waldhof (RegFNP-Änderung von „gemischte Baufläche geplant“ in „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“; vgl. Anlage 4).

Die als Anlagen 1 bis 4 beigefügten Lagepläne umgrenzen die räumlichen Änderungsbereiche des RegFNP und stellen die inhaltlichen Planänderungen dar.

Der Magistrat wird beauftragt, die Änderungsverfahren beim Regionalverband FrankfurtRheinMain sowie beim Regierungspräsidium Darmstadt zu beantragen.

Begründung:

Zu a)
Mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 wurde der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums FrankfurtRheinMain (RegFNP) wirksam.

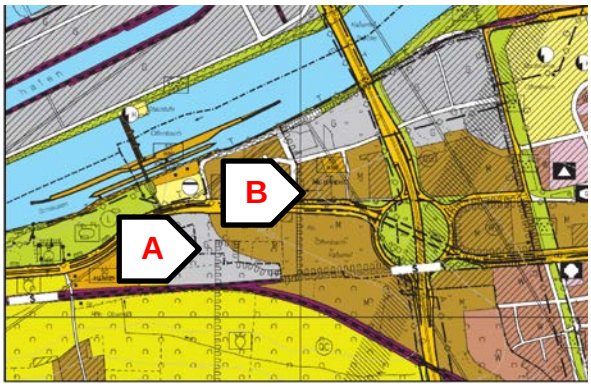
Gegenüber dem zuvor gültigen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes (FNP 1987) weist der RegFNP im Kaiserlei deutliche Planänderungen auf, die von der Stadt Offenbach in ihren Stellungnahmen, beschlossen am 27.07.2003 (Mag.-Vorlage Nr. 241/03), 11.07.2007 (DS I (A) 182) und 26.11.2009 (DS I (A) 510), kritisch bewertet wurden: Während der FNP 1987 das Kaiserleigebiet noch als „gemischte Baufläche - tw. Bestand, tw. geplant“ und im Randbereich der Gemarkungsgrenze zu Frankfurt als „gewerbliche Baufläche – geplant“ darstellte, wurden entgegen den formulierten Planungszielen der Stadt Offenbach (vgl. Kennzeichnungen A und B in den nachstehenden Planausschnitten)

A) die früher als „geplante gewerbliche Bauflächen“ dargestellten Flächen im RegFNP in „Flächen für die Landbewirtschaftung“ und

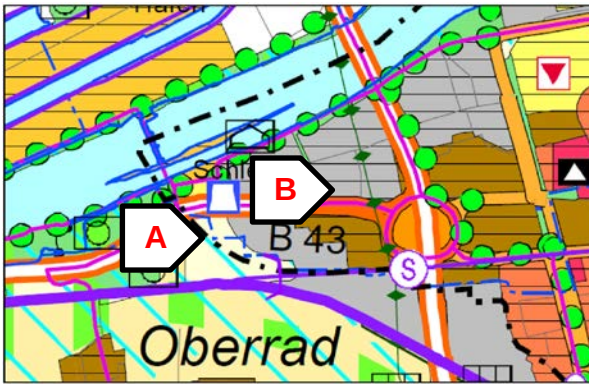
B) weite Teile der zuvor „gemischten Bauflächen“ in „gewerbliche Bauflächen“ geändert.

Als Begründung für die Umwidmung der Flächennutzung von „gemischten“ in „gewerbliche Bauflächen“ wurde die Lage innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Frankfurter Flughafens sowie innerhalb des Achtungsabstandes eines nach der Seveso II-Richtlinie potenziellen Störfall-Betriebes im Frankfurter Osthafen angeführt.

Eine Begründung für die Rückführung der „gewerblichen Bauflächen“ in „Flächen für die Landbewirtschaftung“ liegt nicht vor. Diese RegFNP-Darstellung scheint eine Interpretation des dem RegFNP-Aufstellungsverfahren zugrunde gelegten Kaiserlei-Rahmenplans der Städte Frankfurt und Offenbach aus dem Jahr 1999 zu sein: da im RegFNP nicht-klassifizierte innerörtliche Straßen, wie die im Rahmenplan Kaiserlei vorgesehene Verlängerung der Berliner Straße, die „Kaiserleipromenade“, nicht dargestellt werden, wurde diese Verkehrstrasse sowie die daran angrenzend geplante öffentliche Grünfläche im RegFNP offenbar generalisierend dem Außenbereich zugeordnet und entsprechend dem westlich angrenzenden Bereich als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellt.



Flächennutzungsplan UVF (1987)

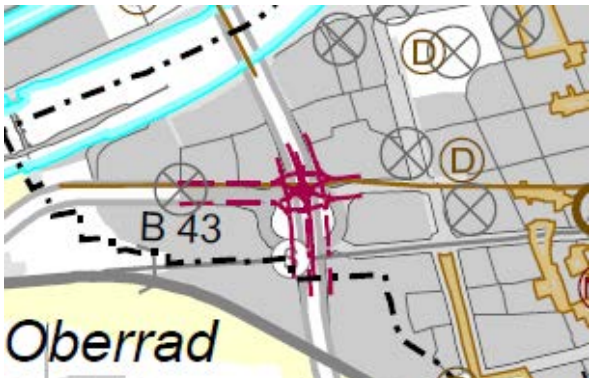


Regionaler Flächennutzungsplan (2010)

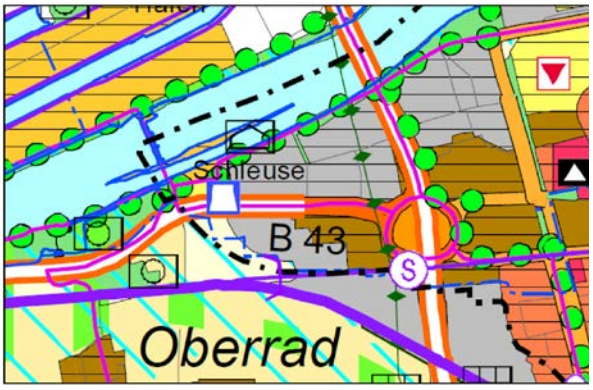
Die Stadt Offenbach a. M. beabsichtigt mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nrn. 610 und 614 A die Entwickung des Kaiserleigebietes in einen hochwertigen Dienstleistungsstandort gemeinsam mit der Stadt Frankfurt weiter voranzutreiben und hat dazu am 12.09.2013 die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes beschlossen.

Der neue Rahmenplan ordnet innerhalb des seit der Rahmenplanung 1999 unveränderten Straßennetzes die Bau- und Grünflächen anders an. Damit kann die im alten Rahmenplan am westlichen Plangebietsrand angeordnete Grünfläche nicht mehr aus der „Fläche für die Landbewirtschaftung“ abgeleitet werden, sondern muss nun als Baufläche dargestellt werden. Analog zu den umliegenden Flächennutzungen wird dabei eine Darstellung als „gewerbliche Baufläche – geplant“ angestrebt.

Zu b)
Im Aufstellungsverfahren des RegFNP regte die Stadt Offenbach bereits in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf aus dem Jahr 2003 an, den Kaiserleikreisel entsprechend der Konzeption im städtebaulichen Rahmenplan des Jahres 1999 als einfacher Knoten und die angrenzenden Flächen als „gemischte Bauflächen – geplant“ darzustellen. Nach mehrfacher Wiederholung dieser kommunalen Sichtweise im fortschreitenden Aufstellungsverfahren des RegFNP wurde der Stellungnahme der Stadt Offenbach zumindest so weit gefolgt, als die Beikarte 1 „Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen“ die planfestgestellte Umgestaltung des Kaiserleiknotens beinhaltet; die Darstellungen in der Hauptkarte wurden demgegenüber nicht geändert, so dass das Planwerk des RegFNP hier in sich inkonsistent ist:



Auszug Beikarte 1 des RegFNP



Auszug Hauptkarte des RegFNP

Zwischenzeitlich steht der Umbau des Kreisels kurz bevor, so dass der wiederholt vorgebrachte Änderungswunsch der Stadt Offenbach vollzogen werden muss, um die anstehende Umstrukturierung des Areals auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung steuern zu können.

Gemäß Abstimmung mit dem Regionalverband ist für diese Änderung des RegFNP keine Flächenkompensation erforderlich.

Zu c)
Der Regionalverband übt bei Änderungsverfahren des RegFNP die Praxis aus, im Verbandsgebiet keine zusätzlichen Bauflächen mehr auszuweisen und setzt damit die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesrepublik und des Landes Hessen, die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen bis 2020 drastisch zu reduzieren, konsequent um. Daher sollen RegFNP-Änderungen, die zusätzliche Versiegelungen durch Bauflächenausweisungen beinhalten, im RegFNP grundsätzlich durch die Aufgabe bisher als „geplant“ dargestellter anderer Bauflächen kompensiert werden, um im Saldo Neuversiegelungen auszuschließen. Für die unter a) beantragte Änderung des RegFNP im Bereich Kaiserlei ermittelte der Regionalverband einen Kompensationbedarf von 1,5 ha.

Der sparsame Umgang mit dem Gut „Grund und Boden“ wird von der Stadt Offenbach ausdrücklich unterstützt und ist Grundsatz jeglichen Planens in Offenbach am Main. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Offenbach bereits im Aufstellungsverfahren des RegFNP mehrere Hektar Bauflächen (u.a. Bieber Waldhof) aufgegeben. Die jetzt noch im RegFNP enthaltenen Bauflächen - geplant sind vollumfänglich erforderlich, um die mittelfristige Entwicklung der Stadt zu sichern. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der im Schutzschirmvertrag mit dem Land definierten Wachstumsziele.

Wie notwendig zur Bewältigung dieser Wachstumsziele ausreichende Flächenangebote im Zentrum des Rhein-Main-Gebietes sind, macht schließlich die derzeitige Überhitzung des Wohnungsmarktes in Frankfurt, die sich bereits auf Offenbach auswirkt, deutlich. Insofern verfügt die Stadt Offenbach aufgrund ihrer ressourcenschonenden frühzeitigen Beschränkung ihrer Flächeninanspruchnahme über keine Flächenreserven mehr, die aufgegeben und damit zur Kompensation der unter a) bezeichneten RegFNP-Änderung eingesetzt werden könnten.

Die aus dem RegFNP abgeleitete Regel der Flächenkompensation ist ein vom Regionalverband selbst auferlegtes Verfahren, das von der Stadt Offenbach grundsätzlich befürwortet wird. Allerdings darf die Anwendung dieser Regel nicht dazu führen, die Grundzüge der Planung des RegFNP zu konterkarieren. Danach ist der Verdichtungsraum, dem Offenbach zugeordnet ist, als Lebens- und Arbeitsort zu stärken und sind im Einzelfall bedarfsgerechte Flächenangebote bereitzustellen. Die Wachstumschancen der Region sollen auf diesen Kernraum der Metropolregion konzentriert werden. Ob im Gegenzug zur Kompensation von Siedlungsflächenzuwächsen im Kern der Metropolregion ggf. Flächenreserven in den Randbereichen des Ordnungsraumes herangezogen werden können, entzieht sich der Kenntnis der Stadt Offenbach und könnte nur auf gesamträumlicher Ebene des Regionalverbands gelöst werden.

Vor diesen Hintergründen ist es der Stadt Offenbach nicht möglich, eine Kompensation der Flächeninanspruchnahme der unter a) beantragten RegFNP-Änderung zu erbringen.

Im Einzelnen sind die im RegFNP enthaltenen Flächenpotenziale auch weiterhin wie folgt begründet und damit nicht aufzugeben:

- Hafen
  (aktuelle Darstellung als „gewerbliche Baufläche – geplant“ sowie „gemischte Baufläche – geplant“):

  Der Bebauungsplan Nr. 563 (A bis C) „Mainviertel – Hafen“ ist rechtskräftig und befindet sich in der Realisierung; die Flächen sind weitgehend an private Investoren veräußert und zeichnen sich bzgl. der noch verfügbaren Flächen durch anhaltend große Nachfrage aus. Das Hafenareal ist eines der wichtigsten Gebiete der städtebaulichen Entwicklung Offenbachs. Eine Umwandlung der hier als „geplant“ dargestellten Bauflächen in Grünfläche (o.ä.) ist vor dem Hintergrund der starken Flächennachfrage im Kerngebiet der Region und aufgrund der tw. bereits abgeschlossenen Erschließungsmaßnahmen nicht sinnvoll.

- Ehem. Werksgelände MAN-Roland / Christian-Pleß-Straße
  (aktuelle Darstellung als „Wohnbaufläche – geplant“):

  Der Bebauungsplan Nr. 627 „Senefelderstraße / Christian-Pleß-Straße“ ist rechtskräftig und befindet sich in der Realisierung. Die darin festgesetzten Baugebiete sind an private Investoren veräußert und von diesen bereits Baugenehmigungen beantragt. Eine planerische Rückführung der Baufläche in Grünfläche würde zudem Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Offenbach auslösen. Eine Umwandlung der hier als „geplant“ dargestellten Flächen in Grünfläche (o.ä.) ist damit nicht mehr möglich. Lediglich die Änderung von ca. 0,7 ha gemäß Anlage 3 kann hier zur Flächenkompensation angeführt werden.

- Spessartring/Rheinstraße
  (aktuelle Darstellung als „gewerbliche Baufläche – geplant“):

  Der Bebauungsplan Nr. 628 A „Spessartring / Rheinstraße“ ist rechtskräftig. Er dient der Ansiedlung des geplanten Polizeipräsidiums Südosthessen. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld der Realisierung Investitionen zur Umsiedlung von Kleintierzucht- und Kleingartenvereinsflächen sowie der Kinder- und Jugendfarm getätigt und die Bauflächen an das Land Hessen veräußert. Dort erfolgte zwischenzeitlich die Ausschreibung des Polizeipräsidiums als ÖPP-Projekt. Eine Umwandlung dieser hier als „geplant“ dargestellten Bauflächen in Grünfläche (o.ä.) ist vor diesem Hintergrund nicht mehr möglich. Lediglich eine Reduktion um rd. 0,5 ha gemäß Anlage 3 kann hier zur Flächenkompensation angeführt werden.

- Buchhügel
  (aktuelle Darstellung als „Fläche für Gemeinbedarf – geplant“):

  Die Flächen sind zwischenzeitlich mit Schulerweiterungen des regionalen Berufsschulzentrums bebaut. Eine Umwandlung der hier als „geplant“ dargestellten Flächen in Grünfläche (o.ä.) ist damit nicht mehr möglich.

- Lämmerspieler Weg

  Der Bebauungsplan Nr. 564 „zwischen Lämmerspieler Weg, Bundesbahngelände und Rotdornweg“ ist rechtskräftig. Er setzt u.a. „Industriegebiete“ fest, die im Gegensatz zum sonstigen Stadtgebiet Offenbachs aufgrund der verbreiteten Nachbarschaft von Gewerbegebieten zu angrenzenden Misch- und Wohngebieten sogar die Ansiedlung sonst i.d.R. nicht zulässiger lärmintensiver Betriebe ermöglicht. Zur Vorbereitung einer früher geplanten Erweiterung des MAN Südwerks befindet sich die voll erschlossene Fläche im Eigentum der Fa. Manroland Sheetfed. Eine planerische Rückführung der Baufläche in Grünfläche würde Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Offenbach auslösen. Eine Umwandlung der hier als „geplant“ dargestellten Flächen in Grünfläche (o. ä.) ist vor diesen Hintergründen nicht möglich.

- Bürgel Ost und Bieber Nord
  (aktuelle Darstellungen als „Wohnbauflächen – geplant“):

  Die Bebauungspläne Nrn. 536 A und 580 B und C sind rechtskräftig. Gemeinsam mit dem bereits weitgehend realisierten Baugebiet „An den Eichen“ schaffen sie das Baurecht für den Ein- und Zweifamilienhausbau, eine Bautypologie, die trotz starker Orientierung der wohnbaulichen Entwicklung Offenbachs auf die Innenentwicklung parallel weiterhin angeboten werden muss, um die differenzierte Nachfrage nach Wohnraum im Kerngebiet der Region kurz- bis mittelfristig decken zu können. Die Erschließung des Baugebietes Bürgel Ost steht ab 2015, die von Bieber Nord ab 2016 an; planerische und investive Vorleistungen hierzu wurden bereits erbracht. Eine planerische Rückführung der i.W. in privatem Eigentum befindlichen Baufläche in Grünfläche würde zudem Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Offenbach auslösen. Eine Umwandlung der hier als „geplant“ dargestellten Flächen in Grünfläche (o.ä.) ist damit nicht mehr möglich.

- Waldheim Süd
  (aktuelle Darstellung als „Wohnbaufläche – geplant“):

  Der Bebauungsplan Nr. 618 A ist rechtskräftig; der Bebauungsplan Nr. 618 B derzeit in Aufstellung. Beide bereiten die abschnittsweise Umstrukturierung des einstmaligen „Lohwaldgebietes“ in das Neubaugebiet „An den Eichen“ vor. Der erste Bauabschnitt (Bebauungsplan 618 A) ist voll erschlossen und zwischenzeitlich weitgehend bebaut. Die „Wohnbaufläche – geplant“ (Bebauungsplan Nr. 618 B) grenzt an den ersten Bauabschnitt sowie die Achse der S-Bahn-Linie 8 im Bereich des geplanten S-Bahnhaltepunkts „Ulmenstraße“ gemäß RegFNP an. Aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnbauflächen sowie zur Ausbildung von „An den Eichen“ als voll funktionsfähiges Quartier mit den notwendigen Versorgungs- und Infrastrukureinrichtungen ist die Stärkung der Wohnfunktion und damit die Beibehaltung des Planungsziels der wohnbaulichen Entwicklung

des künftigen zweiten Bauabschnittes notwendig. Dies gilt auch aufgrund der bereits erfolgten planerischen und baulichen Vorleistungen für das Gesamtgebiet. Eine Umwandlung der hier als „geplant“ dargestellten Bauflächen in Grünfläche (o.ä.) ist damit nicht sinnvoll.

- Bürgel – Alicestraße
  (aktuelle Darstellung als „Wohnbaufläche – geplant“):

  Die Fläche ist im Baulückenkataster der Stadt Offenbach erfasst. Der in Aufstellung befindliche Kleingarten-Bebauungsplan Nr. 544 sieht in diesem Bereich „Wohngebiet“ für etwa 20 Wohnhäuser vor und vervollständigt damit die derzeit in diesem Mittelabschnitt einseitige Bebauung der Alicestraße. Eine planerische Rückführung der Baufläche in Grünfläche wäre vor dem Hintergrund der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnraum im Kerngebiet des Ballungsraumes und aufgrund der formulierten Wachstumsziele des Schutzschirmvertrags der Stadt mit dem Land Hessen nicht sinnvoll.

- Rumpenheim Nordwest, Bürgel Nordwest, Bieber Waldhof West
  (aktuelle Darstellung als „Wohnbaufläche – geplant“):

  Diese drei Flächen stellen mittel- bis langfristig die letzten Außenentwicklungspotenziale der Stadt Offenbach dar. Bereits seit Jahren ist die Stadtentwicklung Offenbachs stark auf die Innenentwicklung fokussiert. Dennoch ist es unverzichtbar, auch Baugebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser auszuweisen, um der starken Wohnraumnachfrage auch nach dieser Bautypologie im Kerngebiet des Ballungsraumes nachkommen zu können. Die Bevölkerungsentwicklung von Offenbach weist in der jüngeren Vergangenheit deutliche Zuwächse auf, die sich sowohl aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch dem Wanderungssaldo speisen. Mit jährlich knapp 2 % zusätzlichen Einwohnern wurde gemäß Fortschreibung der Melderegisterdaten die zur Aufstellung des RegFNP bis 2020 auf dieser Datengrundlage für Offenbach prognostizierte Bevölkerungszahl von rd. 120.000 Einwohnern bereits im Jahr 2011 überschritten und lag am 30.09.2013 bereits bei 126.534. Im Gegensatz zu anderen hessischen Vergleichsräumen konstatiert die Hessenagentur der Stadt Offenbach ein noch bis 2050 anhaltendes Bevölkerungswachstum. Im Schutzschirmvertrag der Stadt Offenbach mit dem Land Hessen wird von einem Bevölkerungswachstum um rd. 12.000 Einwohner ausgegangen. Sie lösen einen Wohnraumbedarf von rd. 5.700 Wohneinheiten aus, die in Offenbach gedeckt werden sollen durch

  2.700 Wohneinheiten in Baulücken, Konversionsflächen und Bebauungsplangebieten im Siedlungszusammenhang
  2.100 Wohneinheiten in den Neubaugebieten (= Bebauungsplangebiete) An den Eichen/Waldheim Süd, Bürgel Ost und Bieber Nord
  850 Wohneinheiten in den mittel- bis langfristigen Wohnbauflächenpotenzialen des RegFNP Bieber Waldhof West, Bürgel Nordwest und Rumpenheim Nordwest

  Damit sind alle Wohnbaulandpotenziale ausgeschöpft. Eine Umwandlung der hier als „geplant“ dargestellten Wohnbauflächen in Grünfläche (o.ä.) ist vor diesem Hintergrund nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund kann einzig im Bereich der in Bieber-Waldhof dargestellten „gemischten Baufläche geplant“ ist eine Kompensation notfalls in Erwägung gezogen werden, da eine bauliche Nutzung der Flächen mit vorhandenen wertigen ökologischen Strukturen konkurrieren würde.

Zu c (1)
Mit Beschluss der StVVers vom 29.11.2012 und Bekanntmachung am 05.12.2012 wurde der Bebauungsplan Nr. 627 „Senefelderstraße / Christian-Pleß-Straße“ rechtskräftig. Dieser setzt in seinem Geltungsbereich eine öffentliche Grünfläche von über 7.000 qm fest, die damit die Darstellungsgrenze im RegFNP von 0,5 ha erreicht. Im wirksamen RegFNP ist das Planungsgebiet vollständig als „Wohnbaufläche – geplant“ dargestellt. Es handelt sich um eine Entsiegelung von bislang vollständig versiegelten Flächen.

Da der Bebauungsplan Nr. 627 gemäß § 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde, wird der Regionalverband die Flächendarstellung als Grünfläche im Zuge der Berichtung des RegFNP anpassen. Die Stadt Offenbach beantragt mit diesem Beschluss die Änderung („Berichtigung“) des RegFNP unter Anerkennung der Fläche als Kompensationsfläche für die RegFNP-Änderung nach a).

Zu c (2)
Mit Beschluss der StVVers vom 12.02.2009 und Bekanntmachung am 16.07.2009 wurde der Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring / Rheinstraße“ rechtskräftig. Sein Geltungsbereich stimmt nicht mit der Darstellung des wirksamen RegFNP überein. Die Differenz der Flächendarstellung „Gewerbliche Baufläche – geplant“ gegenüber dem tatsächlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans erreicht mit rd. 5.000 qm exakt die Darstellungsgrenze von Flächen im RegFNP. Die Stadt Offenbach beantragt mit diesem Beschluss die Änderung des RegFNP unter Anerkennung der Fläche als Kompensationsfläche für die RegFNP-Änderung nach a).

Zu c (3)
Da das Regelwerk der Flächenkompensation des Regionalverbands im Detail nicht bekannt ist, ist nicht sicher, ob der Regionalverband die zur Kompensation unter c(1) und c(2) angebotenen Flächen akzeptieren wird. Aus fachlicher Sicht sprechen einige Argumente dafür, die Flächen daher anzumelden. Insbesondere ist die Mindestgröße der Darstellung von Flächen im RegFNP in der Größenordnung von 0,5 ha beschlossene Grundlage des Aufstellungsverfahrens des RegFNP und in der Begründung des Planes ausdrücklich fixiert. Beide o. g. Flächen dienen sowohl fachlich dem Bodenschutz und erfüllen auch formal das Kriterium der Mindestgröße von 0,5 ha. Damit steht ihrer Darstellung im RegFNP und somit ihrer Anerkennung als Kompensationsfläche aus Sicht der Stadt Offenbach nichts entgegen.

Die Stadt Offenbach bemühte sich, wie in den Begründungen zu a) und b) dargelegt, bereits frühzeitig im Aufstellungsverfahren des RegFNP sowie seit dessen Wirksamkeit in den regelmäßigen „Routinegesprächen“ zwischen Arbeitsebene des Regionalverbands und der Verwaltung der Stadt Offenbach, die Planungsziele der örtlichen Planung mit denen des RegFNP in Einklang zu bringen und die dazu notwendigen Verfahren abzustimmen. Das Prozedere zur Entwicklung der Bebauungspläne Nrn. 610 und 614 aus dem RegFNP sowie dessen erforderliche Änderungen konnte letzt-

lich erst im Herbst 2013 vereinbart werden, wobei Details, wie die Ausgestaltung der Flächenkompensation, nach wie vor offene Fragen enthalten.

Da der Umbau des Kaiserleikreisels Anfang 2015 beginnen soll, besteht nunmehr dringender Handlungsbedarf, die anstehenden Planungsverfahren voranzutreiben. So setzt der Umbau des Kreisels die Rechtskraft der Bebauungspläne Nrn. 610 und 614 (A) voraus, die das Baurecht für den Bau der „Kaiserleipromenade“ schaffen werden. Hierzu wird die Fassung des Satzungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 20.11.2014 angestrebt. Der RegFNP wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Damit muss dieser bis Ende 2014 die eindeutige Aussage zulassen, dass die Bebauungspläne Nrn. 610 und 614 (A) (künftig) aus dem RegFNP entwickelt sind, d.h. „Planreife“ aufweisen.

Vor dem Hintergrund dieses drängenden Zeitplans würde die Stadt Offenbach notfalls, sofern die Verbandskammer des Regionalverbands

- weder den seitens der Stadt Offenbach favorisierten Verzicht auf die Flächenkompensation der RegFNP-Änderung im Bereich Kaiserlei
- noch die Anerkennung der RegFNP-Änderungen in und um die Bebauungspläne Nrn. 627 und 628 als Kompensationsflächen
-

mitträgt, die geplanten gemischten Bauflächen in „Bieber Waldhof“ zur Flächenkompensation anrechnen lassen.

Anlagen:

1) Lageplan zur RegFNP-Änderung der Stadt Offenbach für den Bereich „Kaiserlei (Stadtgrenze)“
2) Lageplan zur RegFNP-Änderung der Stadt Offenbach für den Bereich „Kaiserlei (Kreisel)“
3) Lagepläne zur RegFNP-Änderung der Stadt Offenbach für die Bereiche „Senefelderstraße / Christian-Pleß-Straße“ und „Spessartring / Rheinstraße“
4) Lageplan zur RegFNP-Änderung der Stadt Offenbach für den Bereich „Bieber – Seligenstädter Straße / Waldhof“

Verteiler:
13 x HFB
2 x Minderheitenvertreter (HFB)
2 x Vertreter (ALB)
13 x UPB
2 x Minderheitenvertreter (UPB)
2 x Vertreter (ALB)
8 x Fraktionen
4 x Stv.-Büro