

BEBAUUNGSPLAN NR. 656 „DATENCENTER KETTELERSTRASSE“

AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN

**DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, DER TRÄGER ÖFFENTLICHER
BELANGE UND SONSTIGER STELLEN SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN UND DER
ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB**

– ENTWURF –

Stand 30.06.2025

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
035 HessenMobil	05.09.2024	(...) in Bezug auf Ihre oben genannte E-Mail vom 29.08.2024 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung. I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplan tangiert keine klassifizierten Straßen in der Straßenbaulast von Hessen Mobil. Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Offenbach a. M. bestehen daher seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. II. Hinweise: Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
012 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	18.09.2024	(...) Sie haben mich im Rahmen der TöB-Beteiligung über die im Betreff beschriebene Planung informiert und mir die Gelegenheit zur fachlichen Stellungnahme eingeräumt. Dafür danke ich Ihnen sehr herzlich. Die übermittelten Planungsdaten wurden in die Webtool-Anwendung meiner Behörde übertragen. Diese sind im Webtool-Report aufgeführt und Grundlage dieser Stellungnahme. Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich meiner Behörde als	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Anlagenschutzbereich wird in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen und in der Begründung aufgenommen.		X	X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

		Trägerin öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als das Plangebiet im Anlagenschutzbereich der Navigationsanlage Götzenhain Radar GOT belegen ist. Aufgrund der Entfernung und Höhe der geplanten Maßnahmen sowie der Vorbebauung sind jedoch keine Störungen zu erwarten. Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1b, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und –schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (September 2024). Allgemeine Hinweise Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1b, Satz 2 LuftVG meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht. Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation, welche die Flugsicherungseinrichtung betreibt und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Aufgrund von Vorbebauung, betrieblicher Erfordernisse oder einem neuen Stand der Technik kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von diesen Empfehlungen abweichen.				
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
013 Deutsche Bahn	30.09.2024	(...) auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren: Bei der o.g. Bauleitplanung sind die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten: Immissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Vorentwurfsplanung wurde durch die TÜV Rheinland Energy GmbH eine „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 656 Datencenter Kettelerstraße“, Stand 29.04.2024, erstellt. Es wurden die durch den Betrieb des Rechenzentrums entstehenden Schallemissionen analysiert und hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Menschen und die Umwelt bewertet sowie die relevanten Schallquellen, die auf das Gelände einwirken in die Untersuchung eingestellt. Hierzu zählen auch die Immissionen des Schienenverkehrs. Die Betroffenheit von allen weiteren in der Stellungnahme beschriebenen Emissionen konnte aufgrund ihres Wirkungsradius in Verbindung mit der			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

		Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	Distanz des Vorhabens zur nächsten Gleisanlage von über 250 m ausgeschlossen werden.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
017 Deutsche Telekom Technik GmbH	17.09.2024	(...) die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Ihr Schreiben haben wir am 29.08.2024 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme: Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse- der Telekom. (s. Anlage Lageplan) Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Für den Abbruch der bestehenden Hauseinführungen und eventuelle Neuanschlüsse melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise (Verlauf der Telekommunikationslinien) sind auf nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen. Von dem Vorhaben wird lediglich die für das Grundstück eingerichtete Zuleitung betroffen sein. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.			

Seite 6 von 59

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

		NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.			
		Wir machen darauf aufmerksam: 1. Dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Einzelvorhaben vorgesehen, auf dessen Grundstück bereits ein Anschluss an das Netz der Telekom besteht. Der in der Stellungnahme beschriebene Planungsfall kann daher nicht angenommen werden.		
		2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert. Bitte binden Sie uns bei Ihren weiteren Planungen mit ein. Vielen Dank! Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Es wird daher auch keine Anpassung für die Trassen der Telekommunikationslinien der Telekom nötig sein. Die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien bleibt somit uneingeschränkt möglich. Weitere Bestimmungen hinsichtlich der Telekommunikationslinien innerhalb des Vorhabensgebietes sind Gegenstand nachgelagerter Planungs- und Genehmigungsebenen. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.		
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
023 ESO Stadtservice GmbH	24.09.2024	(...) anbei erhalten Sie die Rückmeldung der Stadtwerke Offenbach, ESO Stadtservice GmbH. Sie finden im Anhang das Entwässerungsgutachten mit einigen Anmerkungen.	Der Anregung wird gefolgt. Die entsprechenden Kommentierungen wurden im Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzept des Ingenieurbüros Ohlsen vom 24.02.2025 wie folgt übernommen:		
		S. 13 ESO: „eher 104,75 (Schreibfehler/Zahlendreher?)“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Schreibfehler wurde entsprechend der Stellungnahme im Gutachten korrigiert.		
		S. 16 ESO: „ggf. nur SW (incl. gedrosselt und ggf. über Havariebecken geführt das "vorbehandlungsbedürftige, wassergefährdende Regenwasser von entsprechenden Flächen) in den MW-Kanal und unkritisches RW in den Auslass-/Entlastungskanal direkt in den Main.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Thema Einleitung wurde im Gutachten spezifiziert. Die Regenentwässerung ist in den Entlastungskanal vorgesehen. Flächen nach der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen)		

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

			werden im Verfahren zur wasserrechtlichen Genehmigung / Entwässerungsgesuch abgestimmt.			
		S. 17 ESO: „ für das Regenwasser,“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten wird der Stellungnahme entsprechen ergänzt.			
		S. 17 ESO: „ Mindestanforderung der ESO ist eingehalten“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		S. 17 ESO: „ allerdings ist bei entsprechendem Mainhochwasserstand (bis HQ 200 ja mit etwa 99,22 MüNN anzunehmen) kein "freier" Auslauf der Rückhalteanlage mehr gewährleistet bei planmäßiger Ablaufdrosselsohlhöhe von 97,xx). Zur Verhinderung von Rückeinspülungen in die Rückhalteanlage und Freihaltung des berechneten Volumens für das Rechenzentrumgelände ist im Bereich Ablauf der Rückhalteanlage/Drossel eine entsprechende Rückstausicherung/Rückstauklappe vorzusehen.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Absicherung gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz wurde unter Kap. 3.3.1 ergänzt und wird im Zuge der weiteren Planungsschritte implementiert.			
		S. 18 ESO: „entsprechend wären folgerichtig auch die Zulaufleitungen zu den Rückhaltebecken entsprechend auf hundertjährigen Regenspenden zu dimensionieren, um das berechnete und geschaffen Rückhaltebeckenvolumen auch nutzen zu können.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Erläuterung zum Planungskonzept: Aus hydraulischer Sicht ist die Zuleitung auf eine fünfminütige Abflussspitze eine 5-jährigen Regenereignisses mittels Zeitbeiwertverfahren ausgelegt (max. 80% Auslastung des Kanalprofils ohne Berücksichtigung eines Druckabflusses). Diese Abflussspitze wird bei einem 100 jährlichen Regenereigniss statistisch nach ca. 11 Minuten unterschritten. Dies bedeutet, dass der minimale Zeitraum eines Druckabflusses für eine 100 jährliche Fünf-Minutenspitze akzeptiert werden kann, da eine Dimensionierung auf eine außergewöhnliche und kurze Abflussspitze zu einer unwirtschaftlichen Überdimensionierung der Kanalprofile führen würde.			
		S. 19 ESO: „spricht Nachspeisevorrichtung“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeit der Nachspeisung sollte technisch vorgesehen werden, um die Bewässerung in jedem Fall sicherstellen zu können. Das Gutachten wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.			
		S. 21 ESO: „ zu diesem Thema hat sich bereits in einer Videokonferenz am 04.09.2024 der RP, H. Drexler sehr kritisch bzgl. der Sensibilität/Funktionalität	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Flächen nach der AwSV werden im Verfahren zur wasserrechtlichen Genehmigung zum Bauantrag bzw. dem Entwässerungsgesuch abgestimmt.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

		<i>der Wächteranlagen geäußert. Seitens ESO sollte insoweit ggf. nur darauf verwiesen werden.“</i>	Eine Ausnahmeerlaubnis gem. § 19 Abs. 4 AwSV ist in diesen Verfahren zu betrachten. Dies wurde im Text ergänzt. Eine alternative Einleitung in das Mischwassernetz bleibt gegeben.			
		<i>S. 22 ESO: „Für dieses "WHG"-Flächenregenwasser ist ebenfalls die Rückhaltung und entsprechend gedrosselte Ableitung in den Schmutzwasserstrang und nachfolgend öffentlichen Mischwasserkanal einzuhalten. Diese Flächenanteile und gedrosselten Einleitwerte sind entsprechend bei der restlichen Einleitdrosselung unbelasteter Flächen in Abzug zu bringen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Detailaufstellung der Flächen wird nach Abschluss der Genehmigungsplanung und finaler Abstimmung zu den AwSV-Flächen angepasst.			
		<i>S. 23 ESO: „nicht nur möglichst, sondern, sofern eben nicht mehr weiter verwendet, sind diese zu verschließen. Inwieweit diese ggf. bereist im Zuge des neuen Hauptsammlers (Fa. Uhrig) nicht mehr angeschlossen wurden?“</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dies wird im Zuge der Abriss und Aushubarbeiten geprüft und dokumentiert.			
		<i>S. 25 ESO: „Wie geht das? Das Werk ist doch noch in Betrieb und Schmutzwasser fällt an und wird über den Anschluss in die Kettelerstraße abgeleitet, oder?“</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten wird der Stellungnahme entsprechend korrigiert. Der Anschluss wird zukünftig stillgelegt, bzw. umgenutzt. Eine Detailabstimmung erfolgt mit dem Wasserversorger.			
		<i>S. 27 ESO: „der“</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Schreibfehler wurde entsprechend der Stellungnahme korrigiert.			
		<i>Anhang 4 ESO: „ Trennung der Berechnung/Drossleablaufwert-Anteil nach WHG-Flächen in SW-Kanal und Nicht-WHG in den RW-Kanal“</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Detailaufstellung der Flächen wird nach Abschluss der Genehmigungsplanung und finaler Abstimmung zu den AwSV-Flächen angepasst.			
		Zudem weisen wir nochmal auf folgende Punkte hin: Es muss vor Baubeginn ein Entwässerungsgesuch gestellt werden (siehe Satzung). Alle von uns erteilten Genehmigungen zur Einleitung bestehen vorbehaltlich der Zustimmung des RP Darmstadt. Es ist zwingend eine Absicherung gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz zu erbringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungsgesuch wird im Zuge der Genehmigungsplanung erstellt und rechtzeitig zur Genehmigung eingereicht. Die wasserrechtliche Genehmigung im Hinblick auf wassergefährdende Stoffe, speziell Glykol, wird als Antrag auf Ausnahmeerlaubnis zum Anschluss an das Regenwassernetz beantragt. Alternativ werden die Entwässerungsflächen dem Mischwassernetz zugeleitet. Die technischen Details werden in diesem Zuge mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Eine Absicherung gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz wird im			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

			Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzept des Ingenieurbüros Ohl- sen vom 24.02.2025i n Kap. 3.3.1. beschrieben und im weiteren Planungs- prozess implementiert.			
		Etwaige zusätzliche Auflagen des RP Darmstadt an den ESO Eigenbetrieb – Kommunale Dienstleistungen Stadt Offenbach als Abwasserbeseitigungs- pflichtiger welche im Zusammenhang mit dem o.g. B Plan stehen, gehen zu Lasten des Verursachers/Bauherrn (Xaal Ventures SARL).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
031 Fraport	26.09.2024	(...) zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneinge- schränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschrän- kung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt. Das Plangebiet liegt im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festset- zung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde. Dabei wird das Plangebiet von der Tagschutzzone 2 vollständig umfasst, in der Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der Tagschutzzone 1 und auch außerhalb der Nacht- schutzzone. Die südliche Hälfte des Plangebiets liegt außerdem in dem im Regionalen Flä- chennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsge- biet, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rah- men der Bauleitplanung nicht zulässig ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung. Da aus den bestehenden Schutzbestimmungen kein Anpassungserforder- nis für das Vorhaben abgeleitet werden kann, wird auf einen Hinweis in den textlichen Festsetzungen verzichtet. Es wird ein Hinweis zur Tagsschutzzone 2 in der Begründung aufge- nommen.			X
		Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

096 Polizeipräsidium Südosthessen - Städtebaulichen Kriminalprävention	02.09.2024	(...) zu dem Bebauungsplanverfahren äußern wir uns aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention wie folgt: Wir befürworten die beabsichtigte Sicherung des geplanten Rechenzentrums mit einem Sicherheitszaun und empfehlen, diesen mittels Videoüberwachung und Zaundetektion zu überwachen, um möglichst frühzeitig auf Eindringversuche reagieren zu können (Intervention). Weiterhin empfehlen wir, die für den Betrieb benötigten Tanks ebenfalls im Sicherheitsbereich unterzubringen und deren Standort so einzuplanen, dass auf diese von außen nicht eingewirkt werden kann. Baulich-technische sowie personelle Maßnahmen der Zutritts-/Zufahrtskontrolle und Maßnahmen des Zufahrtsschutzes werden ebenfalls empfohlen. Zusätzlich zu Maßnahmen des Perimeterschutzes empfehlen wir, die künftigen Gebäude im Plangebiet mit geprüften einbruchhemmenden Elementen gem. DIN EN 1627 auszustatten und zu überwachen (Einbruchmelde-/Videoüberwachungsanlagen).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenplanung berücksichtigt einige der in der Stellungnahme genannten Sicherheitsmaßnahmen (z. B. Sicherheitszaun, Platzierung der Tanks innerhalb der geschützten Anlage). Weitere baulich-technische und personelle Sicherheitsmaßnahmen sind nicht Regelungsgegenstand des Bauleitplanverfahrensverfahrens. Die vorgebrachten Hinweise sind auf Ebene der Ausführungsplanung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
097 Regionalpräsidium Darmstadt	01.10.2024	A. Beabsichtigte Planung Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Offenbach am Main im Offenbacher Stadtteil Offenbach Ost auf dem Vorhabengrundstück Kettelerstraße 100 / Mühlheimer Straße 164, in der Gemarkung Bürgel, Flur 7, Flurstück 253/7, ein Rechenzentrum des Betreibers CloudHQ Germany GmbH entstehen zu lassen. Das Gelände wird aktuell gewerblich genutzt und soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Standort für ein Rechenzentrum gesichert werden. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 5,7 ha.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr 1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Dezernat III 31.2:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

		Der derzeit wirksame Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt die Flächen des zukünftigen Geltungsbereichs als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ bzw. als „gewerbliche, Baufläche, Bestand“ dar. In der direkten Umgebung befindet sich nördlich ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ mit einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und als „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“. Westlich und südlich schließen Gewerbeflächen sowie Flächen für den Straßenverkehr an. Östlich des Plangebiets wird eine Fläche als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich des Frankfurter Flughafens. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Dezernat III 31.1: Das o.g. Vorhaben ist mit seiner Größe von ca. 6 ha und seinen Auswirkungen regionalplanerisch raumbedeutsam. Gegen das Vorhaben im Vorrang Industrie und Gewerbe Bestand/Planung werden von Seiten des Dezernates III 31.1 keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen.			
		2. Dezernat III 33.3 – Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz Nach derzeitigem Sachstand werden durch das o. g. Vorhaben keine luftverkehrsrechtlichen Belange gemäß der §§ 6 und 14 LuftVG berührt. Auch für die beiden Fachbereiche Schallschutz (FluglärmG) und Lärmaktionsplanung liegt derzeit keine Betroffenheit vor. Es bestehen daher keine Anmerkungen unsererseits. Die Entscheidung zu § 18a LuftVG entnehmen Sie bitte der Anlage.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlage liegt der Stellungnahme nicht bei und ist aufgrund der fehlenden Betroffenheit irrelevant.		
		II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit: 1. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das „Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzept“ wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und den Entsorgungsbetrieben der Stadt Offenbach durch das Ingenieurbüros Ohlsen zur Offenlage weiter ausgearbeitet, Stand 24.02.2025.		

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

		Grundwasser: Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, d.h. insbesondere eine ausreichende Wasserversorgung sowie Grundwasserschutz, angemessen berücksichtigen. Hierzu bietet die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (Stand: August 2023) eine Hilfestellung. Am 14. März 2024 fand im Vorfeld zur Offenlegung des oben genannten Vorhabens ein Scoping-Termin statt. In den Unterlagen sind keine ausreichenden Aussagen enthalten und diese sind daher nachzubessern.	Die technischen Regeln zum Grundwasserschutz werden eingehalten. Zusätzlich erforderliche Massnahmen ergeben sich primär aus den ausstehenden Bodenuntersuchungen. Sollten spezielle Maßnahmen, z.B. durch bestehende Kontaminationen erforderlich sein, wird dies in den weiteren Planungen berücksichtigt. Die Einhaltung der technischen Regeln zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist im Bericht Kap. 6 des Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzepts des Ingenieurbüros Ohlsen vom 24.02.2025 dargestellt und wird in der weiteren Planung ebenfalls berücksichtigt. Die wasserrechtlichen Genehmigungen einschließlich der gutachterlichen Beurteilung aller Anlagen für wassergefährdende Stoffe erfolgt im Genehmigungsverfahren.			
		Hierzu folgendes: Wasserversorgung: Sie haben als planaufstellende Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie hierzu die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei einem durchgängigen Bedarf im Bereich des angegebenen Spitzenbedarfs von 3,3 l/s würde dies einem Verbrauch von über 100.000 m³/a entsprechen. Selbst unter Annahme des halben Verbrauchs würde dies immer noch eine enorme Belastung für die Wasserversorgung darstellen. Es ist daher der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf mit den vorhandenen Wasserrechten sowie den technischen Anlagen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels, langfristig durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermenge des Fremdversorgers vorzulegen. Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen dann ergriffen werden. (s. hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf hessen.de).	Der Anregung wird gefolgt. Das „Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzept“ wurde in Abstimmung mit dem RP Darmstadt und den Entsorgungsbetrieben der Stadt Offenbach durch das Ingenieurbüros Ohlsen zur Offenlage weiter ausgearbeitet, Stand 24.02.2025. Das Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzept wurde in Kap. 8 wie folgt geändert: Der Wasserverbrauch beschränkt sich auf den Bedarf für sanitäre Einrichtungen und Raumluftbefeuchtung. Die überschlägige Spitzenanschlussleistung in dieser Planungsphase kann nicht für die Annahme eines Jahresverbrauchs hinzugezogen werden. Die aktuelle Planung geht von maximal 100 Beschäftigten aus, die wassersparende sanitäre Einrichtungen nutzen. Hinzu kommen rd. 21l/h für die Raumluftbefeuchtung. Ein Wasserbedarf von 2.500 m³/a kann als realistische Größe mit ausreichendem Sicherheitszuschlag angenommen werden. Hierbei wird zudem noch nicht berücksichtigt, dass die Sammlung und Nutzung von Regenwasser der Dachflächen für die Versorgung der Sanitären Anlagen vorgesehen wird, was zu einer weiteren Reduzierung führt. Die Nachfüllung von Löschwassertanks ist eine technische Abstimmung mit dem Wasserversorger und hat keinen Einfluss auch den realen Wasserbedarf.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

		Versickerung von Niederschlagswasser: Die Angaben in den Unterlagen hinsichtlich der Versickerung sind im Umweltbericht und Darstellung der Entwässerung seitens des Ingenieurbüros Ohlsen widersprüchlich und müssen daher korrigiert werden. Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser ist dabei auf Grundlage eines konkreten hydrologischen und umwelttechnischen Gutachtens zu prüfen. Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen oder möglich ist, ist dies entsprechend zu begründen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.	Der Anregung wird gefolgt. Der „<i>Bericht Versickerung und Kontamination</i>“ der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (BFM) vom 28.01.2025 bestätigt die bisherigen Aussagen zu vorhandenen Kontaminationen und Bodenverhältnissen, wonach von einer Versickerung auf den Erschließungsflächen abzuraten ist. (Vgl. Kap. 6 des Berichts) Die ursprüngliche Machbarkeitsstudie zum Erwerb der Liegenschaft Kettelerstraße 100 in 63075 Offenbach am Main“ vom 27.01.2023 bzw. Ergänzung zur Machbarkeitsstudie durch BFM, per Mail vom 01.02.2023 wurde den zuständigen Behörden nachgereicht. Die Machbarkeitsstudie ist im Bericht Versickerung und Kontamination der „<i>Bericht Versickerung und Kontamination</i>“ der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (BFM) vom 28.01.2025 aufgegangen und wird daher zur Offenlage nicht ausgelegt. Die Angaben hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeit wurden in den Unterlagen harmonisiert. Die hauptsächliche Entwässerung erfolgt weiterhin über den Mischwasserentlastungskanal. Zusätzlich kann das lokal anfallende Niederschlagswasser in begrenztem Umfang durch konstruktive/landschaftsgestalterische Maßnahmen im Grünsaum des Vorhabengebietsversickert werden. Die Maßnahmen werden Teil des Durchführungsvertrags.			
		Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser: Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird oder ein Einbau von Bauwerksteilen, Betriebseinrichtungen etc. in das Grundwasser erfolgt, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis zum Grundwasser in die textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen.		X	X
		Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden: Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand sowie dessen langjährige Entwicklung (s. hierzu Landesgrundwasserdienst auf hessen.de). In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Offenlage wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Dezernat des Regierungspräsidiums Darmstadt der „<i>Bericht Versickerung und Kontamination</i>“ der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (BFM) vom 28.01.2025 erstellt. Die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände wurden im Gutachten aufgenommen. Gebiete mit einem Grundwasserflurabstand von			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

		3,00 Meter, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) wird dringend angeraten, für das betroffene Gebiet eine Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Zur Vermeidung von Setzrisse- oder Vernässungsschäden können Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, eine Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen hilfreich sein. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.	unter 3 m wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Des Weiteren sind Empfehlungen zur Gründung, zur Bauwerksabdichtung und zu temporären Grundwasserhaltungsmaßnahmen im Gutachten enthalten, welche im Zuge der teilweise noch ausstehenden Baugrunderkundung weiter ausgearbeitet werden müssen. In der Planzeichnung werden alle Bereiche mit einem Grundwasserstand von 0,00 bis 3,00 m unter der Geländeoberkante als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet.	X	X	X
		Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen: Alle im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwasserdienstes sollten im Plan- und Textteil des Bauleitplans nachrichtlich aufgenommen werden. Gleiches gilt für sonstige vorhandene Grundwassermessstellen und -gewinnungsanlagen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das „Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzept“ des Ingenieurbüro Ohlsen vom 24.02.2025 wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und den Entsorgungsbetrieben der Stadt Offenbach durch das Ingenieurbüro Ohlsen zur Offenlage weiter ausgearbeitet. In diesem Zuge wurde geprüft, ob sich Grundwassermessstellen und -gewinnungsanlagen im Plangebiet befinden. Es sind keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwasserdienstes im Plangebiet vorhanden. Weitere Anlagen zur Wassergewinnung oder permanente Grundwassermessstellen sind auf dem Grundstück nicht bekannt. Der Sachverhalt wird in dem zur Offenlage überarbeiteten „Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzept“ des Ingenieurbüro Ohlsen vom 24.02.2025 in Kap. 1.4. beschrieben.			
		Umweltprüfung: In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend der Stellungnahme in Kapitel 4.4.1.2 Hydrogeologie und Grundwasser angepasst.			X
		Hinweise: Da es sich gemäß den textlichen Angaben (nach nicht beigefügten und mir nicht bekannten Unterlagen, namentlich Gutachten der Firmen Arcadis	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

	und CDM Smith) um eine altlastenverdächtige Fläche oder Altlast handelt und gleichzeitig massive Erdbewegungen zur Realisierung notwendig sind, ist m.E. mindestens ein Bodenmanagement- und Entsorgungskonzept zu erstellen und beizufügen. Das Konzept sollte dabei die bereits erstellten Gutachten beinhalten und berücksichtigen, sowie die ggf. erforderlichen weiteren Angaben zu Ersatzbaustoffen beinhalten. Da bereits Kontaminationen des Bodens und ggf. des Grundwassers nachgewiesen wurden, kann hinsichtlich einer möglichen Gefährdung des Grundwassers ansonsten aktuell keine Beurteilung erfolgen. Zum erforderlichen Rückbau der vorhandenen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, Fundamente etc., und hinsichtlich möglicherweise erforderlicher Boden- und Grundwassersanierungsmaßnahmen nach Bodenschutzrecht sind ebenfalls keine Angaben vorhanden. Entsprechende Anträge oder Vorhaben sind mir bisher nicht bekannt, wären aber vor Maßnahmenbeginn mit der Oberen Bodenschutzbehörde abstimmen und bei dieser bodenschutzrechtlich zu beantragen. M.E sind ohne Freigabe der Oberen Bodenschutzbehörde keine Eingriffe in den Erdboden, auch nicht zur Baufeldfreimachung, möglich. Das gilt insofern dann auch für möglicherweise bereits gestellte oder noch zu stellende Abbrucharträge.	Die Unterlagen der Firmen Acardis und CDM Smith wurden im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung verteilt. Die Ergebnisse sind in dem „<i>Bericht Versickerung und Kontamination</i>“ der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (BFM) vom 28.01.2025 aufgegangen. Hier werden Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie der Belastungssituation des Bodens und des Grundwassers gemacht. Das entsprechende Sanierungskonzept wird aktuell in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden des Regierungspräsidium Darmstadt erarbeitet und im Zuge der nachgelagerten Verfahrensschritte eingereicht. Der Rückbau der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude wird über ein gesondertes Genehmigungsverfahren geregelt.			
	2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer Aus der Sicht des Dezernates 41.2 Oberflächengewässer bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
	3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte und Dezernat IV/F 41.4 Anlagenbezogener Gewässerschutz Verwertung von Niederschlagswasser: Niederschlagswasser soll nach § 37 Abs. 4 HWG von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
	Erhalt des lokalen Wasserhaushalts: Nach der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Stand Oktober 2023) sollte es Ziel der Bauleitplanung sein, durch geeignete Maßnahmen im Erschließungsgebiet die Veränderung des lokalen, natürlichen Wasserhaushalts in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering wie möglich zu halten (§ 5 WHG). D.h. über eine geeignete Regenwasserbewirtschaftung soll das Ziel verfolgt werden, den Wasserkreislauf im Bereich der Bebauung möglichst den natürlichen Abflussverhältnissen anzugleichen bzw. diese optimaler Weise zu erreichen. Hierbei ist i.d.R. von einer natürlichen Abflusspende von	Der Anregung wird teilweise gefolgt. <i>Die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen besagt, dass im Hinblick auf die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers die Abweichungen des örtlichen Wasserhaushalts in den Baugebieten vom Wasserhaushalt der zugehörigen unbebauten Kulturlandschaft so gering wie möglich zu halten.</i> <i>Die Ermittlung der Wasserhaushaltsbilanz findet sich unter Kap. 5 und An-</i>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

	1-3 l/s*ha auszugehen, die aus einer unversiegelten Fläche in ein Gewässer abgeleitet wird. Es ist zu empfehlen für eine Bewertung des Einzelfalls insbesondere zur Berücksichtigung der lokal vorherrschenden Bodenverhältnisse sowie Gefällverhältnisse eine Wasserhaushaltsbilanz nach dem Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 zu erstellen. Darüber hinaus enthält das Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 Hinweise zur Auswahl geeigneter Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, um die Abweichungen des örtlichen Wasserhaushalts im Vergleich zu demjenigen der zugehörigen unbebauten Kulturlandschaft möglichst gering zu halten.	lage 6 des zur Offenlage überarbeiteten „Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzepts“ des Ingenieurbüros Ohlsen vom 24.02.2025. Die Berücksichtigung der Abweichungen des Wasserhaushalts von einer unbebauten Kulturlandschaft (in diesem Szenario einer Grünfläche) ist ohne zentrale umfassende Versickerungsmöglichkeit bei einer bereits größtenteils versiegelten gewerblichen Fläche planerisch allerdings nicht möglich. Es wurde daher abweichend von der in der Stellungnahme gestellten Forderung zumindest die Verbesserung des Ist-Zustandes dargestellt. Zusätzlich kann das lokal anfallende Niederschlagswasser in begrenztem Umfang durch konstruktive/landschaftsgestalterische Maßnahmen im Grünsaum des Vorhabengebietsversickert werden. Die Maßnahmen werden Teil des Durchführungsvertrags.			
	Einleitungen in ein Gewässer: Das Niederschlagswasser soll zurückgehalten, gedrosselt und über den Mischwasserentlastungskanal DN 2000 des RÜ 8 Kettelerstraße (im Anhang 2 des Entwässerungsgutachtes grün dargestellter Kanal) in den Main eingeleitet werden. Dies stellt faktische einer Einleitung in einen Regenwasserkanal gleich und bedarf einer Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung in den Main (Erlaubnisinhaber: Eigenbetrieb Stadt Offenbach am Main; Az.: IV/F 41.3-79f04/01-10-00-4300_Kettelerstraße). Die Vorgaben nach den Arbeitsblättern DWA-A 102-2 und A 117 sind zu beachten. Insgesamt (Abschläge über RÜ 8 und RÜ 10 und Niederschlagswasser vom Datencenter Kettelerstraße und Güterbahnhof und ggf. Hainbachabfluss) dürfen nicht mehr als 4,5 m³/s über den Mischwasserentlastungskanal in den Main eingeleitet werden. Darüber ist ein hydraulischer Nachweis zu erbringen. Es wird darauf hingewiesen, dass als ungünstigster Fall die Rückstauenebene des Mischwasserentlastungskanals RÜ 8 aus der Wasserspiegellage des Main bei HQ200 zuzüglich des Rückstaus einer Einleitung von 4,5 m³/s zu berücksichtigen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezieht sich auf die Einleiteerlaubnis der ESO. Es ist grundsätzlich festzuhalten, dass sich die Einleitmengen und die stoffliche Qualität der Einleitung aufgrund des Vorhabens nicht negativ verändern werden, da bisher eine ungedrosselte und unbehandelte Einleitung in das Mischwassernetz erfolgt ist. Die aktuelle Planung für die Bebauung sieht die Rückhaltung von rd. 1.700 m³ im Starkregenfall vor (gem. DWA-A 117) und vermeidet die Vermischung mit Schmutzwasser im öffentlichen Kanal der ESO. Es wird eine gedrosselte Einleitung von maximal 10l/s*ha festgesetzt. Die Behandlungsanlagen vor dem Rückhalteraum können im Zuge der Bearbeitung des Entwässerungsgesuches gem. DWA-A 102-2 erfolgen, die die Behandlungsbedürftigkeit der Oberflächenabflüsse regelt. Die Vereinbarkeit der Planung mit den bestehenden hydraulischen Vorbedingungen wurde bereits mit der ESO und dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Zusätzlich kann das lokal anfallende Niederschlagswasser in begrenztem Umfang durch konstruktive/landschaftsgestalterische Maßnahmen im Grünsaum des Vorhabengebietsversickert werden. Die Maßnahmen werden Teil des Durchführungsvertrags. Die Einleiteerlaubnis wird in einem			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

			dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren eingeholt.			
		Ableitung von Niederschlagswässer aus Rückhalteeinrichtungen und Ableitflächen von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (WHG-Flächen): Die Niederschlagsentwässerung von Abfüllanlagen und von Rückhalteeinrichtungen der Lageranlagen für Kraftstoffe soll über einen Leichtflüssigkeitsabscheider und einer Hebeschleife an den Mischwasserkanal DN 800 erfolgen. Die gleichen Abfüllanlagen sollen auch für die Abfüllung von wässriger Harnstofflösung verwendet werden und in Anlehnung an das Arbeitsblatt DWA-A 781 ausgestaltet werden. Die Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Die weitergehende Prüfung ist dem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren vorbehalten, das voraussichtlich nach § 13 BImSchG in das Verfahren nach § 4 BImSchG für die Notstromversorgungsablage einkonzentriert wird. Zur Entwässerung der Rückhalteeinrichtung der Harnstofflagertanks wird keine Aussage getroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung erfolgt analog der Wannen unter Dieseltanks. Die entsprechenden Ausführungen wurden zur Offenlage in Kap. 6.4. des „Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzepts“ des Ingenieurbüros Ohlsen vom 24.02.2025 entsprechend ergänzt. Eine detaillierte Beschreibung erfolgt im Zuge der Genehmigungsverfahren gem. AwSV für alle Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.			
		Die Entwässerung muss nach den Anforderungen des § 19 AwSV erfolgen. Bei der Entwässerung der Auffangwannen der Rückkühlanlagen soll mit geöffneten Abläufen erfolgen und die Abläufe nur im Rahmen eines Druckabfalls in der Kälteanlage oder der Detektion von Glykol geschlossen werden. Eine Aussage an welchen öffentlichen Kanal die Entwässerung der Auffangwannen von Rückkühlanlagen erfolgen soll wird nicht getroffen. Nach § 19 Absatz 4 AwSV sind solche Flächen an einen Schmutz- oder Mischwasserkanal anzuschließen. Der Anschluss an den Mischwasserentlastungskanal DN 2000 (faktische Einleitung in einen Regenwasserkanal) erfüllt diese Anforderung nicht. Für einen eventuellen Anschluss der Flächen - auf denen die Rückkühlanlagen aufgestellt sind an den Mischwasserentlastungskanal DN 2000 ist seitens des Betreibers eine Ausnahme nach § 16 Absatz 3 AwSV bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Die Zulässigkeit dieser Ausnahme ist dem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten und kann mit den vorliegenden Informationen auch nicht abgeschätzt werden. Zusätzliche satzungsrechtliche Anforderung der Stadt Offenbach an die (automatische) Entwässerung von Rückhalteeinrichtungen bleiben unberührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beantragung gem. § 16 Absatz 3 AwSV wird vorgesehen. Entsprechende Systeme mit Anschluss an Direkteinleitungen in den Main wurden durch das RP-Darmstadt in der näheren Vergangenheit schon genehmigt. Daher wird von einer Genehmigungsfähigkeit bei entsprechender mehrschweelliger Absicherung der einzelnen Kühlaggregate ausgegangen. Andernfalls werden die Auffangwannen über das Schmutzwassernetz an den öffentlichen Mischwasserkanal der ESO angeschlossen. Dies gilt vorbehaltlich der Zustimmung der ESO zum Entwässerungsgesuch.			
		4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz a. Nachsorgender Bodenschutz/Verdachtsflächen:	Der Anregung wird gefolgt.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

	In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegt für das Planungsgebiet eine Eintragung für einen Altstandort mit der Altis-Nummer 413.000.043-001.074 und dem Status „Nachsorge abgeschlossen“ vor. Weiterhin gibt es einen Eintrag für einen Grundwasserschadensfall mit der Altis-Nummer 413.000.043-001.285 und dem Status „Verdacht“. Das Verfahren wird unter dem Aktenzeichen IV/F-41.5-100i-1137 in meinem Dezernat geführt. Durch den langjährigen Betrieb eines chemischen Betriebs zur Herstellung von Lacken kam es in verschiedenen Bereichen des Werksgeländes zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen. Ab ca. 1990 wurden verschiedene lokale Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Ergänzend zu den Untersuchungsergebnissen, die im Zusammenhang mit diesen Sanierungsmaßnahmen gewonnen wurden, wurden im Jahr 2022 im Rahmen einer Phase II-Studie weitere Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen im Hinblick auf die geplante Umnutzung durchgeführt. Dabei wurden bereichsweise erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt, aus denen sich z.T. eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser ableiten lässt. Auch mit den Untersuchungen von 2022 lagen für Teilbereiche des Planungsgebiets noch keine ausreichenden Daten zur abschließenden Bewertung der Altlastensituation vor, so dass das Ingenieurbüro BFM GmbH, Wiesbaden, durch den Vorhabenträger mit weiteren Untersuchungsmaßnahmen beauftragt wurde. Die Untersuchungsergebnisse liegen nach telefonischer Auskunft durch BFM vom 04.09.2024 noch nicht vor. Jedoch sei bereits jetzt absehbar, dass noch weitere Untersuchungsschritte erforderlich sind, u.a. zur räumlichen Eingrenzung von angetroffenen Kontaminationen sowie in Bereichen, die erst nach Abbruch der Gebäude zugänglich sind. Da die Art und der Umfang der aktuellen Untersuchungskampagne nicht mit zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV – Umwelt Frankfurt, Dezernat IV / F 41.5 – Bodenschutz (im Folgenden: Dezernat IV / F 41.5) abgestimmt wurden, habe ich per E-Mail an BFM GmbH (cc: CloudHQ) vom 06.09.2024 angeordnet, dass mir der Untersuchungsbericht vorab als Entwurf vorgelegt wird, so dass ggf. erforderliche Ergänzungen nachgefordert werden können. Für den Bebauungsplan werden für die Belange Bodenschutzes/Altlasten folgende Ergänzungen erforderlich: Die Kontaminationsverdachtsflächen sind im Plan zu kennzeichnen. In der Begründung sind die Kontaminationsverdachtsflächen aufzulisten und die Bereiche, in denen für eine abschließende Bewertung noch Untersuchungsbedarf besteht, zu nennen.	Zur Offenlage wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Dezernat Dezernat IV/F Abt. 41.5 des Regierungspräsidiums Darmstadt der „Bericht Versickerung und Kontamination“ der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (BFM) vom 28.01.2025 erstellt. Das Gutachten beinhaltet alle bisher gewonnen Erkenntnisse zur vorliegenden Kontamination des Grundwassers und des Bodens. Die weitere Beprobung des Grundwassers in Hinblick auf potenziell vorhandene Schadstoffeinträge erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren, da aufgrund der noch vorhandenen Bestandsbebauung nicht alle Teile des Grundstücks abschließend sondiert werden konnten. BFM steht weiterhin im direkten Austausch mit den Fachbehörden und wird zum Baugenehmigungsverfahren eine abschließende Sondierung vornehmen und ein Sanierungskonzept erstellen. Aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Untersuchungsprozesses wurde das gesamte Vorhabengebiet als Altlastengebiet im Bebauungsplan ausgewiesen. In der Begründung werden alle bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens bekannten Kennwerte zu Bodenschutz, Altlasten und Versickerungsfähigkeit aufgenommen..				X
--	---	---	--	--	--	---

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

		Im Bebauungsplan ist festzulegen, dass auf unversiegelten Freiflächen die Einhaltung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für der Wirkungspfad Boden – Mensch für die geplante Nutzungskategorie sicherzustellen ist.	Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis zur Einhaltung der Prüfwerte für unbefestigte Flächen von Arbeits- und Produktionsstätten wurde in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.		X	
		Hinweise: Weitere Auflagen zum Bodenschutz/Altlasten werden im Rahmen der Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren formuliert. Das Dezernat IV / F 41.5 ist durch die Bauaufsichtsbehörde zu beteiligen. Auf der Grundlage der Ergebnisse der aktuell durch BFM GmbH durchgeführten Untersuchungen können weitere Untersuchungsmaßnahmen und ggf. Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen eines bodenschutzrechtlichen Verfahrens angeordnet. Es wird empfohlen, das Dezernat IV / F 41.5 frühzeitig in die Planung einzubinden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist gemäß des Vorentwurfs des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Sollte es diesbezüglich noch Änderungen in der Planung geben, weise ich darauf hin, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur in Bereichen zulässig ist, aus denen nachweislich keine Gefährdung für das Grundwasser ausgeht. Hierzu ist der Bodenschutzbehörde ein entsprechender Antrag zur Genehmigung vorzulegen. Im Falle eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird voraussichtlich die Erstellung eines Ausgangszustandsberichts erforderlich.	Der Anregung wird gefolgt. Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde ein Bericht zur Versickerung und Kontamination „ <i>Bericht Versickerung und Kontamination</i> “ der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH vom 28.01.2025 Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (BFM) erstellt, der die Grundlage für das Entwässerungskonzept wurde. Von einer Versickerung ist grundsätzlich aufgrund der unterschiedlichen Baugrundsichtung mit versickerungsfähigen Sanden und Kiesen sowie nur in Teilflächen möglich und aufgrund der vorhandenen Kontamination abzuraten. In Randflächen (Grünflächen) ist eine Versickerung des dort anfallenden Niederschlags in Bereichen mit Bodenaustausch vorstellbar. Versickerungsanlagen sind nicht vorgesehen. Das Dezernat IV / F 41.5 wurde frühzeitig in die Planungen miteinbezogen.			
		b. Vorsorgender Bodenschutz: Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor: Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Der vorliegende Umweltbericht beschreibt das Schutzgut Boden in ausreichender Form. Die Böden im Planungsgebiet sind stark anthropogen überprägt. Durch die großflächige Versiegelung und langjährige Nutzung des Grundstücks ist die Erfüllung der Bodenfunktionen auf dem größten Teil des Planungsgebiets nicht mehr gegeben. Gemäß des Vorentwurfs des Bebauungsplans ist vorgesehen, den unbefestigten südwestlichen Bereich des Planungsgebiets mit dem	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes entsprechend des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG sind in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen aufgenommen. In Verbindung weitergehender Festsetzungen, die den maximalen Versiegelungsgrad bestimmen, ist den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes somit Rechnung getragen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

		alten Baumbestand zu erhalten sowie weitere Flächen zu entsiegeln. Bei Umsetzung der im Umweltbericht empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen kann von einer positiven Auswirkung des Vorhabens auf das Planungsgebiet ausgegangen werden.			
		Kompensation: Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 –Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können unter folgendem Link heruntergeladen werden: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/BBH14_2019.pdf .	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorzunehmenden Sanierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden werden parallel zum Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit dem seitens des Regierungspräsidium Darmstadt zuständigen Dezernat IV / F 41.5 entwickelt. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist zu entnehmen, dass sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur Bestandssituation deutlich verbessert und damit die ökologische Wertigkeit des Standorts entsprechend erhöht wird. Eine Kompensation des Eingriffs im Sinne der Hessischen Kompensationsverordnung wird aufgrund des geplanten Vorhabens nicht notwendig sein.		
		5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft Ost Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.656 „Datencenter Kettelerstraße“ in 63075 Offenbach. Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zum 01. August 2023 gelten für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) die in der ErsatzbaustoffV genannten Materialwerte (Grenzwerte- und Orientierungswerte). Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Mitteilung 20) sind damit abgelöst. Nicht berührte Anforderungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind weiterhin zu beachten. Das Merkblatt ist unter https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbe-abfall/bodenmaterial-und-bauschutt zu erhalten. Gemäß § 21 ErsatzbaustoffV	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aushubmaterialien werden im Rahmen der Bauabwicklung gemäß der Ersatzbaustoffverordnung analysiert. Daraufhin wird der Aushub entsprechend der Einstufung entsorgt. Auch Einbaumaterial wird entsprechend untersucht.		

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

	kann auf Antrag des Bauherrn oder des Verwenders das zuständige Abfalldezernat des Regierungspräsidiums im Einzelfall Einbauweisen zulassen, die nicht in Anlage 2 oder 3 aufgeführt sind, die Verwertung von Stoffen oder Materialklassen, die nicht in der Ersatzbaustoffverordnung geregelt sind, in technischen Bauwerken zulassen, sofern eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind. Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.			
	6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF) Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Rechenzentrums geschaffen werden. Mit der schalltechnischen Untersuchung der TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH mit der TÜV-Bericht Nr.: EuL/21263480/01 vom 26. April 2024 wurden die schalltechnischen Auswirkungen der vorgesehenen Planung beurteilt. Hinsichtlich des Gewerbelärms kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft (z. B. Wohnnutzungen) durch die Lärmimmissionen des geplanten Rechenzentrums unter bestimmten Voraussetzungen und unter Berücksichtigung bestimmter Schallschutzmaßnahmen (z. B. Bau einer Lärmschutzwand) eingehalten werden. Bezüglich der Voraussetzungen für die Einhaltung ist es erforderlich, dass im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens und des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG (für die Notstromanlage) detaillierte Auflagen für den Betrieb der lärmrelevanten Anlagenteile (z. B. Schalleistungspegel, Betriebszeiten usw.) festgesetzt werden. Eine Beteiligung der hiesigen Dienststelle im Baugenehmigungsverfahren ist daher unbedingt erforderlich, auch um die schalltechnische Untersuchung mit den detaillierten Planzeichnungen abgleichen zu können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren und BImSchV-Verfahren zu erbringenden Angaben bezüglich der aktiven Schallschutzmaßnahmen (SM1) entlang der oberen Stahlbühne und der passiven Schallschutzmaßnahmen (SM 2) zur Sicherung von gesunden Arbeitsverhältnissen werden durch den Vorhabenträger erbracht. Die für den Lärmschutz relevanten Rahmenbedingungen im Kontext der Obergrenzen der TA Lärm und der DIN 18005 wurden bereits im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Das Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz wird sowohl im Zuge der Offenlage als auch im nachgelagerten Genehmigungsverfahren weiter beteiligt.		

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

		Hinsichtlich des Verkehrslärms wurde geprüft, ob die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet (Büros des Rechenzentrums) nicht zu Konflikten mit den benachbarten Straßen- und Schienenverkehrswegen führen. Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 im Plangebiet zum Teil überschritten werden. In der Konfliktanalyse wird vom Sachverständigen empfohlen, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen (hohe Schalldämmmaße der Gebäudefassaden usw.) festzulegen. Dagegen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, es wird allerdings darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen Abstriche hinsichtlich der Nutzungsqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) mit sich bringen. Eine entsprechende Grundrissanordnung (Büros an den lärmabgewandten Seiten) wird daher als zielführender erachtet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die mit den notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen einhergehenden Einschränkungen wurden in der Konzeption des Gebäudes berücksichtigt. In der Abwägung mit allen weiteren Belangen und technischen Herausforderungen wurde die bestehende Ausrichtung der Büroräume als bestgeeigneter Lösungsweg aufgefasst.			
		Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder der hier auch geplanten Niederfrequenzanlage wurde im Rahmen des Scoping-Termins empfohlen, die Einhaltung der Anforderungen der 26. BImSchV (z. B. Einhaltung der Grenzwerte und des Minimierungsgebots) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen. Hierzu wurden bisher keine Angaben gemacht. Die Prüfung ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Prüfung hinsichtlich der Anforderungen der 26. BImSchV werden in nachgelagerten Verfahren erfolgen, da dann auch die Auswahl der Niederfrequenzanlage erfolgt ist. Die Prüfung wird zum Baugenehmigungsverfahren eingereicht.			
		7. Dezernat IV/F 43.1 - Immissionsschutz (Luftreinhaltung) Gegen das Vorhaben bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Hinweis: Wie bereits in der Anlage Nr. 3 (Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ – Vorentwurf) unter Kapitel 20. Lufthygiene erwähnt, ist es sinnvoll, im Bebauungsplan eine Festsetzung zur zulässigen Schornsteinmindesthöhe vorzunehmen. Die Immissionsprognose wurde jedoch derzeit noch nicht im Detail geprüft, dies kann erst erfolgen, wenn verbindliche Antragsunterlagen vorliegen. Es ist möglich, dass sich die Schornsteinhöhe im weiteren Verfahren noch ändert. Allgemein: Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: komabwasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wurde von einer festgesetzten Mindesthöhe abgesehen, da diese sich durch die nachgelagerten BImSchV-Verfahren ergibt. Aufgrund des Gebots der planerischen Zurückhaltung und der mit einer Verringerung der Schornsteinhöhe einhergehenden Positiveffekte auf das Landschaftsbild wird nur die Maximalhöhe, aber keine Mindesthöhe festgesetzt. Ein Exemplar des rechtswirksamen Bebauungsplans wird nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses übersandt. Zur Klarstellung wird in der Begründung der Absatz zu den Schornsteinhöhen angepasst.			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

		III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden 1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit: Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz 1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473 (HeNatG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

		C. Hinweise Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie bereits umfassende Angaben dieser Art aufgenommen. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
098 Regionalverband FrankfurtRheinMain	30.09.2024	(...), die Stadt Offenbach plant im Stadtteil Offenbach Ost auf dem Grundstück Kettelerstraße 100 /Mühlheimer Straße 164, ein Rechenzentrum des Betreibers CloudHQ Germany GmbH zu entwickeln. Das Gelände wird aktuell durch den Farbenhersteller Akzo Nobel gewerblich genutzt und soll nach der Nutzungsaufgabe durch den Farbenhersteller 2025 durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Standort für ein Rechenzentrum gesichert werden. Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“, in der südlichen Hälfte überlagert mit dem „Siedlungsbeschränkungsgebiet“ des Flughafens Frankfurt am Main, dargestellt. Östlich der Planfläche im Bereich der Kekulestraße verläuft ein „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“. Die Planfläche liegt außerdem in einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung „Rechenzentrum“ (ca. 3,0 ha) ist mit der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ vereinbar, da das Vorhaben einem gewerblichen Betrieb dient. Da der RPS/RegFNP 2010 in seinen Darstellungen auf die Grundzüge der	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

		Planung beschränkt (§ 5 Abs. 1 BauGB) ist, können die Festsetzungen „Waldfläche“ (ca. 0,7 ha), „Grünfläche“ (ca. 0,8 ha) und „Versorgungsanlage – Fernwärme“ (ca. 0,3 ha) im Bebauungsplanvorentwurf als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.			
		Die dem Bebauungsplan beiliegende Stellungnahme des Büros R+T Verkehrsplanung GmbH, bezieht sich auf die umfangreiche verkehrliche Bewertung für die Gebieterschließung des benachbarten Innovationscampus (durch Habermehl & Follmann). Die Verkehrsmengen der bisherigen Lackfabrik sind in der Untersuchung Innovationscampus enthalten. Durch die Umnutzung der Fläche der ehemaligen Lackfabrik als Datencenter wird weniger Kfz-Verkehr verursacht. Die Verkehrserschließung kann daher auch mit dieser unterstellten Entwicklung (Datencenter) als gewährleistet angesehen werden. Die Kettelerstraße ist im RegFNP 2010 als überörtliche Fahrradroute dargestellt. Wir würden es begrüßen, wenn die in der Stellungnahme des Büros R+T Verkehrsplanung empfohlene Optimierung der Radverkehrsführung in der Kettelerstraße im vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung findet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsflächen liegen nicht im Zuständigkeitsbereich des Vorhabenträgers und steht nicht im kausalen Zusammenhang mit dem bebauungsplangegenständlichen Vorhaben. Der Ausbau des Angebots für den Radverkehr obliegt der Stadt Offenbach.		
		Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in der strategischen Umweltplanung betrachteten Schutzgüter sind zwingend in einem Bauleitplanverfahren zu behandeln und wurden somit berücksichtigt.		
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
034 Handwerkerkammer 046 Kreishandwerkerschaft	02.10.2024	(...) wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren, die wir gemeinsam und in Abstimmung mit der Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach abgeben. Die Planungen betreffen innerstädtische Bereiche in Offenbach, die bisher gewerblich durch den Farbenhersteller Akzo Nobel genutzt werden. Die Betriebstätigkeit wird im Jahr 2025 aufgegeben und die vorhandenen Gebäude niedergelegt werden. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Bereich als Standort für ein Rechenzentrum gesichert werden. Das Grundstück liegt momentan im unbeplanten Innenbereich. In südlicher	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die durch den Betrieb des Rechenzentrums generierte Abwärme soll zukünftig in das Fernwärmenetz der Energieversorgung Offenbach GmbH (EVO) eingespeist werden. Hierfür wurde seitens des Vorhabenträgers bereits ein Vertrag mit der Energieversorgung Offenbach AG (EVO) geschlossen. Für die Anlagen zur Einspeisung wird im Vorhabengebiet eine entsprechende Fläche festgesetzt. Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 656 wurde am 30.11.2023 von der Stadtverordnetenversammlung auf		

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

		und westlicher Richtung schließen sich gewerblich geprägte Gebiete inklusive des Bereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 653 Innovationscampus an. Im Osten besteht Wohngebiet. Zu den Planungen äußern sich die Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach und die Handwerkskammer FrankfurtRheinMain wie folgt: Rechenzentren stellen regelmäßig eine Quelle von Abwärme dar. Die Weiternutzung dieser Wärme sollte unbedingt aufgegriffen werden und in die Planungen bzw. die Wärmeplanung der Stadt Offenbach insgesamt einfließen, insbesondere da das Plangebiet in zentraler Lage im Stadtgebiet liegt. Bisher sind die Planungsunterlagen diesbezüglich sehr vage bzw. ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, inwieweit dieser Gedanke verfolgt wird. Grundsätzlich denkbar wäre eine Nutzung sowohl durch die Wohnnachbarschaft als auch durch das benachbarte Gewerbe, insbesondere im Bereich des Bebauungsplans Nr. 653 Innovationscampus, da dort nicht in den Baubestand eingegriffen werden müsste. Dahingehend sollte eine eingehende Prüfung erfolgen. Darüber hinaus gehen nach unserer Erfahrung mit der Ansiedlung von Rechenzentren oft auch bodenpreisliche Spannungen einher, d.h. die Bodenpreise und Gewerbemieten ziehen in Bereichen, in denen die Etablierung von Rechenzentren auch nur erwartet wird, teilweise deutlich an. Dies liegt an der - relativ zu anderem Gewerbe - hohen Zahlungsbereitschaft für Flächen in der Rechenzentrenbranche. Zudem ist festzustellen, dass etablierte Rechenzentren auch weitere Rechenzentren anziehen, weil bspw. Synergien bezüglich der Infrastruktur (Energieversorgung, Datenleitungen, etc.) bestehen. Dadurch entsteht u.U. Druck zur Verlagerung und Verdrängung insbesondere von bestehendem produzierendem Klein Gewerbe und Handwerk. Nach unserem Verständnis besteht in Offenbach bereits ein planerisches Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Rechenzentren, das im Plangebiet eigentlich einen ungeeigneten Standort für Rechenzentren ausdeutet. Das vorliegende Vorhaben wurde aber vor dem Steuerungskonzept angegangen und wird daher nicht von dessen Ausschlusswirkung erfasst bzw. genießt Vertrauensschutz. Wir bitten die Stadt Offenbach, diese geschilderten Szenarien im Auge zu behalten und ggf. steuernd einzugreifen, damit es zu keinen Verdrängungstendenzen zu Lasten von Handwerksbetrieben kommt.	Grundlage eines Letter of Intents zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt gefasst. Das Rechenzentrenkonzept, das als Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 01.02.2024 anschließend von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, bildet die Grundlage für zukünftige Bebauungsplanverfahren. Im Rechenzentrenkonzept wurde bereits das in Planung befindliche Datencenter an der Ketteler Straße gemäß Aufstellungsbeschluss berücksichtigt, was u. a. dazu führte, dass das Gewerbegebiet an der Mühlheimer Straße für weitere Vorhaben als „ungeeigneter Standort“ ausgewiesen wurde.		
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.					

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

045 Kreis Offenbach	04.10.2024	(...) zum Entwurf des Bebauungsplanes TÖB-Beteiligung nach § 4 BauGB, Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ der Stastverwaltung Offenbach werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt. Fachdienst Schule und Bildung Gemäß § 1 (6) Ziffer 3 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Bildungswesens zu berücksichtigen. Wir möchten Sie daher bitten, uns über die aus dem Bebauungsplan resultierenden Einwohnerzahlen sowie sonstigen für die Schulentwicklungsplanung erforderlichen Belange zeitnah zu informieren. Wir bitten, die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung miteinzubeziehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um ein gewerbliches Einzelvorhaben handelt und keine Wohnbebauung ermöglicht, sind Auswirkungen auf die Einwohnerzahlen oder sonstige die Schulentwicklungsplanung betreffende Belange nicht zu erwarten.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
036 hessenARCHÄOLOGIE	07.10.2024	(...) gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Auf die bodendenkmalpflegerischen Belange werden im Rahmen der Textlichen Festsetzungen (S. 11 Pkt. 3) und der Begründung (S. 18 Pkt. 13) des Bebauungsplanentwurfs eingegangen. Als Anlage 1 [Hinweis: Es handelt sich um das beigefügte Gutachten Nr. 1 aus der frühzeitigen Beteiligung] findet sich ein archäologisches Gutachten, das im Zusammenhang mit einer Vorabstimmung zwischen dem Vorhabenträger, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Denkmalfachamt 2022 erstellt und 2023 abgegeben wurde.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			
		Im Rahmen des Gutachtens wird auch für den Geltungsbereich des B-Plans die Rohrmühle erwähnt, die sich aufgrund der Überlieferung bis in den Beginn des 19. Jahrhunderts zurückverfolgen lässt. Auch wenn diese im Rahmen der Erfassung der Bodendenkmäler im Rahmen des Gutachtens als eingetragenes Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG erfasst wurde, sind ihre möglicherweise vorhandenen Reste im Boden als Denkmal geschützt (§ 11 Abs. 1 HDSchG).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das bestehende archäologische Gutachten wurde um die gutachterliche Stellungnahme bezüglich des Vorhandenseins von Überresten der ehemaligen Rohrmühle erweitert. Die Ergebnisse der „Gutachterliche Stellungnahme zum archäologischen Gutachten „Kettelerstraße 100“ (EV 2023/628) Offenbach a.M.“ SPAU vom 21.11.2024 lassen zwar auf den Betrieb von mindestens einer Mühle auf dem Grundstück schließen, deren ehemaliger Standort liegt jedoch im am stärksten überbauten Areal des Grundstückes. Inwieweit diese im archäologischen Befund und/oder in Form von Fundmaterial im Zuge von Ausgrabungen noch nachvollzogen werden kann, ist daher fraglich. Aufschlüsse darüber könnte die im Gutachten vorgeschlagene Sondagefläche 1 erbringen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

			Da aufgrund der Bestandsbebauung das Vorkommen von archäologischen Funden nicht abschließend zu klären ist, wurde ein allgemeiner Hinweis in den textlichen Festsetzungen und Punkt V 3 „Denkmalschutz“ aufgenommen. Im Durchführungsvertrag werden zudem Regelungen für eine archäologische Baubegleitung sowie den Umgang mit archäologischen Funden getroffen. In der Begründung wurden die Stellungnahme zur Rohrmühle und die Absätze zur historischen Entwicklung des Areals und des Denkmalschutzes um Aussagen zur Rohrmühle ergänzt.			X
		Das Gutachten hat aber auch die massive Störung des Geländes durch seine aktuelle Nutzung aufgezeigt, die zu massiven Veränderungen und Auffüllungen geführt haben. Folglich kann die Denkmalfachbehörde dem Bebauungsplan zustimmen, wenn sichergestellt wird, dass die noch im Boden vorhandenen Reste der Bodendenkmäler vor der Zerstörung gesichert und dokumentiert werden. Art und Umfang dieser Sicherung wird im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 18 Abs. 1 HDSchG durch Auflagen festgesetzt, wie im Punkt 3.2 der Hinweise in den Textlichen Festsetzungen festgelegt wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		Eine Kopie der Stellungnahme geht an die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Offenbach zur Kenntnis. Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			
		Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 003 Amprion, 03.09.2024
- 004 Amt für Bodenmanagement Heppenheim 24.09.2024
- 005 Ausländerbeirat, 01.10.2024,
- 010 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 30.08.2024
- 014 Deutsche Flugsicherung, 26.09.2024

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

- 018 Deutscher Wetterdienst, 05.09.2024
- 021 Autobahn GmbH, 04.09.2024
- 024 Eisenbahnbundesamt, 12.09.2024
- 037 Hessen-Forst, 07.10.2024
- 048 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, 17.09.2024
- 099 Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, 04.09.2024
- 104 TenneT TSO GmbH, 04.09.2024
- 108 Wasser- und Schifffahrtsamt, 16.09.2024

Ohne Rücklauf:

- 001 Agentur für Arbeit Offenbach
- 002 Alt-Katholisches Pfarramt
- 006 Avacon AG
- 007 Bischöfliches Ordinariat Mainz
- 008 Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V.
- 009 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
- 011 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 015 Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
- 016 Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
- 019 Deutsches Rotes Kreuz
- 020 Diakonisches Werk für Frankfurt und Offenbach
- 022 Die Heilsarmee
- 025 Energieversorgung
- 026 ENO Energienetze
- 027 Ev. Kirche in Hessen und Nassau
- 028 Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Frankfurt
- 029 Evangelisch-Methodistische Kirche
- 030 Finanzamt Offenbach-Stadt
- 032 Freireligiöse Gemeinde
- 033 Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten
- 038 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- 039 Hessischer Rundfunk
- 040 Hochtaunuskreis - Der Kreisausschuss – Fachbereich Ländlicher Raum
- 041 IHK Frankfurt
- 042 IHK Offenbach
- 043 Jüdische Gemeinde Offenbach
- 044 Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage
- 047 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- 049 Landesjagdverband Hessen e. V.
- 050 Landessportbund Hessen e. V.

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

- 089 NABU Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e. V.
- 090 Nahverkehr in Offenbach GmbH
- 091 Neuapostolische Kirche Hessen / Rheinland-Pfalz / Saarland
- 092 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH N1-PM Projekt- und Medienkoordination
- 093 Oberbürgermeister der Stadt Offenbach Staatliche Abteilung
- 094 Offenbacher Verkehrsbetriebe OVB
- 095 Pfarrei St. Franziskus Offenbach
- 100 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen e.V.
- 101 Staatliche Technische Überwachung Hessen
- 102 Staatliches Schulamt für die Stadt Offenbach am Main
- 103 Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
- 105 terranets bw GmbH
- 106 Verband Hessischer Fischer e. V.
- 107 Vodafone D2 GmbH Niederlassung Rhein-Main
- 109 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach

NACHBARGEMEINDEN

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 056 Stadt Neu Isenburg, 03.09.2024
- 057 Stadt Obertshausen, 24.09.2024
- 051 Stadt Dreieich, 11.10.2024

Ohne Rücklauf:

- 052 Stadt Frankfurt am Main Dez. IV/ Stadtplanungsamt
- 053 Stadt Heusenstamm
- 054 Stadt Maintal
- 055 Stadt Mühlheim am Main

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

STÄDTISCHE ÄMTER

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
065 Stadt Offenbach – Untere Denkmalschutzbehörde	13.09.2024	im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu obigem B-Plan https://www.offenbach.de/auslage ist uns aufgefallen, dass das archäologische Gutachten leider nicht auf vormals auf dem Gelände bzw. direkt angrenzend vorhandene Bebauung durch die ehemalige Rohrmühle eingeht. Ein genauer Abgleich der uns vorliegenden historischen Pläne mit dem derzeitigen Stand und somit eine genauere Lagezuordnung ist uns leider nicht möglich. Dieser sollte u.E. aber unbedingt stattfinden. Der im Gutachten unter 3.2.1 enthaltenen Plan zeigt Bebauung am mutmaßlichen Standort der Rohrmühle, thematisiert diese aber ebenfalls nicht. Auch wenn es sich bei der den ggf. zu erwartenden (Boden)funden der ehem. Rohrmühle u.E. nicht um bodendenkmalpflegerisch besonders wertvolle handeln dürfte, so sehen wir hier jedoch die Chance lokalhistorische Erkenntnisse zu gewinnen, die dokumentiert werden sollten. Interessanterweise ist auf den in der Anlage enthaltenen Plänen immer von der Rohrmühle, aber nicht von Fabrikgelände die Rede. Ggf. gibt es hier eine inhaltliche Überlagerung oder eine Überschneidung der Bezeichnungen.	Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Das bestehende archäologische Gutachten wurde um die gutachterliche Stellungnahme bezüglich des Vorhandenseins von Überresten der ehemaligen Rohrmühle erweitert. Die Ergebnisse der „Gutachterlichen Stellungnahme zum archäologischen Gutachten „Kettelerstraße 100“ (EV 2023/628) Offenbach a.M.“ SPAU vom 21.11.2024 lassen zwar auf den Betrieb von mindestens einer Mühle auf dem Grundstück schließen, deren ehemaliger Standort liegt jedoch im am stärksten überbauten Areal des Grundstückes. Inwieweit diese im archäologischen Befund und/oder in Form von Fundmaterial im Zuge von Ausgrabungen noch nachvollzogen werden kann, ist daher fraglich. Aufschlüsse darüber könnte die im Gutachten vorgeschlagene Sondagefläche 1 erbringen. Da aufgrund der Bestandsbebauung das Vorkommen von archäologischen Funden nicht abschließend zu klären ist, wurde ein allgemeiner Hinweis in den textlichen Festsetzungen und Punkt V 3 „Denkmalschutz“ aufgenommen. Im Durchführungsvvertrag werden zudem Regelungen für eine archäologische Baubegleitung sowie den Umgang mit archäologischen Funden getroffen. In der Begründung wurden die Stellungnahme zur Rohrmühle und die Absätze zur historischen Entwicklung des Areals und des Denkmalschutzes um Aussagen zur Rohrmühle ergänzt.			X
		Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
069 – Amt 60 Feuerwehr Offenbach	24.09.2024	(...) nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die folgenden Punkte berücksichtigt werden: 1. Allgemeines Die Errichtung und Aufstellung von baulichen Anlagen bedürfen der Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde Offenbach am Main. Im Rahmen des	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die von der Feuerwehr Offenbach vorgebrachten Hinweise werden in der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Da das Rechenzentrum gemäß der HBO einem Sonderbau entspricht, wird die Feuerwehr Offenbach im Baugenehmigungsverfahren erneut eingebunden werden.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
		Baugenehmigungsverfahren ist die Feuerwehr Offenbach nur noch in Teilbereichen (Gebäudeklasse 5, Sonderbauten, Abweichungen) als fachkundige Stelle mit eingebunden. Hierbei berücksichtigen wir die brandschutztechnischen Anforderungen an Grundstücke, mit den darauf zu errichtenden baulichen Anlagen. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen können wir keine verbindlichen detaillierten Auskünfte über z.B. Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie des Löschwasserbedarfs geben.				
		2. Zugänge, Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr Grundsätzlich ist jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen ist so zu bauen, dass Personen in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen vom Freien aus gerettet werden können. Der erste Rettungsweg wird baulich sichergestellt. Der zweite Rettungsweg wird entweder baulich oder durch ein Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt. Rettungsgeräte der Feuerwehr sind die vierteiligen Steckleitern, für Gebäude mit einer Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster von bis zu 8 m über der Geländeoberfläche und die Drehleiter (Hubrettungsfahrzeug) für höhere Gebäude. Damit Rettungs- und Löschgeräte sowie Hubrettungsfahrzeuge, Löschfahrzeuge sicher eingesetzt werden, müssen die erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen. Diese Flächen sind Feuerwehrzugänge, -zufahrten, -aufstellflächen, und -bewegungsflächen. Um eine vierteilige Steckleiter als Rettungsgerät in Stellung bringen zu können, ist ein geradliniger ebenerdiger Zu- oder Durchgang von mindestens 1,25 m Breite mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m erforderlich. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilbereichen von mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, können Zu- und Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen verlangt werden. Diese werden immer erforderlich zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt. Zudem sind Aufstell- und Bewegungsflächen erforderlich. Die grundlegenden Anforderungen sind der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu entnehmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die von der Feuerwehr Offenbach vorgebrachten Hinweise werden in der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Da das Rechenzentrum gemäß der HBO einem Sonderbau entspricht, wird die Feuerwehr Offenbach im Baugenehmigungsverfahren erneut eingebunden werden.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
		3. Löschwasserversorgung Die Gemeinde hat zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und in der Allgemeinen Hilfe für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen. Für den Entwurf des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von mindestens 1600 Liter Löschwasser pro Minute über einen Zeitraum von 2 h angemessen. Weitere detaillierte Anforderungen sind im DVGW-Regelwerk: Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beschrieben. Die Lage und Abstände der Hydranten sind im DVGW-Regelwerk: Technische Regeln Arbeitsblatt W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten -Merkblatt-“ beschrieben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
062 Amt für Umwelt und Klima	01.10.2024	Vorliegende Unterlagen - Planzeichnung (Anlage 1) (Vorentwurf Stand 14.06.2024) - Textliche Festsetzungen (Anlage 2) (Vorentwurf Stand 04.07.2024) - Begründung (Anlage 3) (Stand vom 04.07.2024) mit Umweltbericht (Stand vom 12.06.2024) - Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4) (Stand 03.07.2024) - Archäologisches Gutachten (Stand 22.03.2023) - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand vom 08.04.2024) - Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzept vorgelegt von Ingenieurbüro Ohlsen GmbH (Stand vom 26.04.2024) - Mikroklimatische Untersuchung, vorgelegt von IfU GmbH (26.04.2024) - Schalltechnische Untersuchung vorgelegt von TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH (26.04.2024) - Emissionsberechnung und Immissionsprognose für Luftschadstoffe vorgelegt von TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH (26.04.2024)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
		Zu dem oben bezeichneten Vorgang nehmen wir wie folgt Stellung: Untere Naturschutzbehörde Eine abschließende Prüfung der Belange des Naturschutzes, einschließlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, ist noch nicht möglich, da einzelne Unterlagen noch nicht vorliegen bzw. einzelne Inhalte noch nicht abschließend definiert wurden. Nachfolgend unsere Anmerkungen zu den vorgelegten Unterlagen mit der Bitte, diese bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen:	Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden zur Offenlage an den aktuellen Stand der Fachplanung angepasst. Die Begründung wurde an die Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung angepasst.			X
		Planstatistik/Flächenbilanz Es sollte eine weitergehende Differenzierung der Flächenbilanz in der Begründung auf S. 9 erfolgen, da sonst eine Plausibilitätsprüfung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht möglich ist. Hierfür ist es sinnvoll, die Teilfläche „Rechenzentrum“ zu untergliedern in a) das Baufenster, das gemäß textlicher Festsetzung vollständig überbaut werden darf, und b) die Fläche außerhalb desselben, die bis zu 9.000 m² mit Nebenanlagen überbaut werden darf sowie der hier zu begründende Anteil. Andernfalls wird aus der Begründung nicht ersichtlich, welche Flächengröße bzw. welcher Flächenanteil innerhalb der Flächen für das Rechenzentrum versiegelt werden dürfen bzw. unversiegelt bleiben müssen. Aufgrund der nicht erfolgten Aufgliederung ergeben sich Diskrepanzen hinsichtlich der Größenangaben der Grünflächen mit den Angaben im Umweltbericht, u.a. dem Kap. 1.3 (Bedarf an Grund und Boden), Kap. 4.5.2 (Konfliktanalyse), Kap. 4.14 (Bodenschutzklausel)	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Aussage der in der Stellungnahme aufgeführten Bilanzen beziehen sich auf unterschiedliche Sachverhalte. Die auf S.9 der Begründung aufgeführten Flächen entsprechen den in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellten Flächen und deren prozentualen Anteil an der Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs. Der Anteil der Vollversiegelung und Begrünung innerhalb dieser ist kein Gegenstand der Betrachtung, da sich diese aus tiefergehenden textlichen Festsetzungen ergibt. Wie aus der Abbildung 2 der Begründung zu entnehmen ist, ergibt sich aus dem Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) eine Feingliederung der Flächen, die dann zur Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung herangezogen werden kann. Die Fläche des Baufensters wird als Zusatzinformation in die Flächenbilanz aufgenommen und der Bezug im Textteil genauer definiert.			X
		Für die Teilfläche „Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Fernwärme“ ist eine Konkretisierung der bebaubaren/nicht bebaubaren Fläche in den textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Bisher ist hierzu nichts näher definiert. Im Grünordnungsplan ist eine Teilfläche dieser Versorgungsfläche als Biotoptyp 11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen“ dargestellt. Hierfür kann in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nur diejenige Teilfläche eingebracht werden, welche nicht durch bauliche Anlagen einschl. technischer Ein- und Aufbauten sowie Versiegelungen für z.B. Stellplätze und Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden dürfen. Gleiches gilt für die Bilanzierung anderer Grünflächen. Zulässige Nebenanlagen müssen von den Grünflächen abgezogen werden.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Fläche für „Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Fernwärme“ soll zukünftig durch die Versorgungsträger ENO/EVO genutzt werden, um die Übergabe von Energie und Einspeisung der Abwärme in das Fernwärmenetz zu ermöglichen. Die Flächen sind nicht Teil des Vorhabengebietes, sondern Versorgungsflächen zur Sicherung der Erschließung. Der Vorhabenträger kann aus diesem Grund hier keine Aussagen treffen, die dem Detaillierungsgrad der anderweitigen Flächen im Vorhabengebiet entsprechen. Zudem sind qualifizierte Festsetzungen auf Versorgungsflächen, die regelmäßig nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt werden, unüblich.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
			Die Flächen werden von vorneherein auf ein Minimum beschränkt und im Sinne ihrer Zweckbestimmung ausgenutzt. Aus diesen Gründen wurde die Fläche im VEP ausgespart. Die Teilfläche, welche im Vorentwurf als Biotoptyp 11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen“ bezeichnet wurde, liegt innerhalb des Grundstücks des Vorhabenträgers. Die Flächen wurden im Grünordnungsplan zur Offenlage angepasst. Die Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Fernwärme, wird als vollversiegelte Fläche in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen aufgenommen. Somit ist der maximale Versiegelungsgrad mit dem höchsten Ausgleichsbedarf betrachtet worden.			X
		Textliche Festsetzungen I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zu 11.3 Begrünung von Außenwänden: Der integrierte Ausnahmetatbestand „sofern keine technischen Anforderungen an die bauliche Anlage entgegenstehen“ sollte nach unserer Auffassung entfallen. Wir gehen davon aus, dass die Vorhabenplanung so weit fortgeschritten ist, dass die Realisierbarkeit der Fassadenbegrünung bereits geprüft wurde. Sollte sich dennoch herausstellen, dass eine Fassadenbegrünung in diesem Umfang nicht möglich sein sollte, kann immer noch eine Abweichung/Befreiung im Baugenehmigungsverfahren beantragt werden. Diese ist dann fundiert und nachvollziehbar zu begründen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Ausnahmetatbestand für die Fassadenbegrünung in den textlichen Festsetzungen entfällt aufgrund der fortgeschrittenen Planungstiefe. Die Begründung wird entsprechend angepasst.		X	X
		Neben der hier definierten Gesamtfläche von mindestens 5.800 m² Fassadenbegrünung sollte noch die Lauflänge entlang der Fassaden angegeben werden. Gemäß Umweltbericht (Kap. 7.1.4 auf S. 43) beträgt die zu begründende Fassadenlänge 539 m. Sofern dieser Wert noch mit der aktuellen Überplanung übereinstimmt, sollte er zusätzlich in die Festsetzung aufgenommen werden.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die herzustellende Mindestfläche an Fassadenbegrünung wird in den Textlichen Festsetzungen verbindlich und ausreichend geregelt. Von einer zusätzlichen Aufnahme der Lauflänge wird zugunsten einer höheren Flexibilität bei notwendigen Änderungen in der Fassade abgesehen. Die Lauflänge der Fassadenbegrünung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
			Die Lauflänge der Fassadenbegrünung wird im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgenommen.			
		zu 11.4 Dachbegrünung: Anstatt des Begriffs „Vegetationsschicht“, der üblicherweise nicht nur die unterirdischen Pflanzenteile oder das Substrat meint, sondern auch diejenigen oberhalb der Bodenoberfläche, sollte zur Vermeidung von Missverständnissen der Begriff „Vegetationstragschicht“ verwendet werden. In der als einschlägiges Regelwerk anzusehenden „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ der FLL (2018) wird dieser Begriff verwendet.	Der Anregung wird gefolgt. Der Begriff „Vegetationsschicht“ wird entsprechend der „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ der FLL (2018) durch den Begriff „Vegetationstragschicht“ in den textlichen Festsetzungen und der Begründung ersetzt.		X	X
		zu 11.5 Maßnahmen zur Minderung von Vogelschlag Diese Festsetzung ist sehr knapp formuliert, aber insgesamt in Ordnung. Da es sich um eine im Bauwesen noch nicht durchgehend bekannte Regelung handelt, sollte die entsprechende aktuelle Fachliteratur, welche geeignete, für Vögel sichtbare Oberflächen definiert und auch die Prüfsystematik nach aktuellem, wissenschaftlichen Stand enthält, unter den Hinweisen aufgenommen werden. Die folgenden beiden Veröffentlichungen sind als Stand der Wissenschaft anzusehen. Der Beschluss der LAG Vogelschutzwarten ist per Erlass des Hessischen Umweltministeriums als einschlägige Prüfnorm anzuwenden: Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizer. Vogelwarte, Sempach 2022 https://vogelglas.vogelwarte.ch/ Länderarbeitsgemeinschaft Vogelschutzwarten (2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlag-risikos an Glas; LAG VSW Beschluss 21/01 (2021) (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.html)	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Da der Bebauungsplan zeitlich unbefristet gilt, wird von der Aufnahme von anzunehmenden, zeitlich beschränkt geltenden Leitfäden in den Festsetzungen und Hinweisen abgesehen. Die in der Stellungnahme aufgeführten Veröffentlichungen wurden in der Konzeption berücksichtigt. Ergänzend werden die in der Stellungnahme aufgeführten Leitfäden in die Begründung aufgenommen.			X
		In der Begründung zu dieser textlichen Festsetzung (Punkt 22.12.5) sollte der erste Satz redaktionell angepasst werden. Explizit gesetzlich unzulässig sind nach § 37 HeNatG „Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern“. Nach § 44 BNatSchG sind jedoch generell Vorhaben, die zu einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko besonders geschützter Tierarten führen, verboten. Ein erhöhtes Tötungsrisiko infolge Vogelschlag kann nach aktuellen wissenschaftlichen Studien bereits bei Glasflächen (einschl.	Der Anregung wird gefolgt. Der Begründungstext entsprechend der Stellungnahme redaktionell angepasst.			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
		glasähnliche, spiegelnde und transparente Flächen) ab ca. 3 m² eintreten, weshalb diese Festsetzung notwendig und sinnvoll ist.				
		Zu 11.7 Nisthilfen und 11.8 Fledermausquartiere: In diesen textlichen Festsetzungen werden nur die Nisthilfen aufgeführt, die am geplanten Neubau anzubringen sind. Aus unserer Sicht ist es aus Gründen der Vollständigkeit und Transparenz notwendig, auch die vorlaufenden Ersatzmaßnahmen hier aufzuführen, d.h. die Anbringung von Ersatznistkästen vor dem Abbruch der Bestandsgebäude an Bäumen im Wäldchen. Diese werden zwar auch im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung der Gebäudeabbrüche verbindlich festgesetzt, jedoch stellt das geplante Vorhaben mit dem Neubau des Rechenzentrums den Auslöser für diese Maßnahme dar. Ohne Bau des Rechenzentrums könnten ggf. einzelne Gebäude mit den nachgewiesenen Lebensstätten erhalten werden. Wenn diese beiden textlichen Festsetzungen angepasst werden, ist die Erläuterung in der Begründung (22.12.7 + 22.12.8 auf S. 33) entsprechend zu ändern.	Der Anregung wird gefolgt. In den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird die Berücksichtigung vorgelagerter CEF ergänzt.		X	X
		II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Zu 2.2 Werbeanlagen (§ 91 (1) Nrn. 1 und 7 HBO) Insbesondere die große Werbetafel, welche quer zur Fahrtrichtung in der Kettelerstraße steht, ist sehr auffällig und stellt eine Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes dar. Es sollte geprüft werden, ob im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein ersatzloser Rückbau dieser Anlage bewirkt werden kann. Nach unserer Kenntnis steht diese Anlage innerhalb der städtischen Straßenparzelle. Im Baugenehmigungsverfahren für diese Anlage wurde die Untere Naturschutzbehörde nicht beteiligt.	Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Die Werbetafel des benachbarten Lebensmitteldiscounters besitzt eine bestandskräftige Baugenehmigung. Die Forderung eines Rückbaus ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht möglich.			
		IV HINWEISE Der Punkt 5 Besonderer Artenschutz sollte unter den Festsetzungen (I oder II) aufgenommen werden, da die Fristenregelung hinsichtlich der Bäume ansonsten keine Wirksamkeit erlangt. Die zu fällenden Bäume befinden sich zumindest überwiegend im planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) auf „gärtnerisch genutzten Grundflächen“ (vgl. BNatSchG § 39 (5) Nr. 2), somit gilt die Fristenregelung (Vogelbrutzeit) nach § 39 BNatSchG für diese nicht! Ohne explizite	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die aus dem BNatSchG hervorgehenden Bestimmungen zum Rodungsschutz verbleiben in den Hinweisen, da es aufgrund des Regelinhalts des BNatSchGs keiner ergänzenden Steuerung in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
		Festsetzung würde damit diese Vermeidungsmaßnahme ins Leere laufen.				
		Umweltbericht Zu 4.6.2 Konfliktanalyse zu Landschaftsbild und Erholung Aus unserer Sicht sollten die Aussagen zum Landschaftsbild differenzierter dargestellt werden: Da die zukünftigen Gebäudehöhen die Bestandsgebäude erheblich überragen werden, wird es zumindest vom Landschaftsraum des Kuhmühltals aus betrachtet trotz des geplanten Gehölzsaums und der Fassadenbegrünungen zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Der Grünsaum mildert diesen Effekt zwar ab, da der Gebäudekomplex dann nicht mehr direkt an der Grundstücksgrenze steht, und ist daher auch notwendig zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild. Es wird jedoch von Standorten mit etwas mehr Entfernung (z.B. Rad- und Fußweg im Kuhmühltal) dennoch eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes eintreten.	Der Anregung wird gefolgt. Die Konfliktanalyse zu Landschaftsbild und Erholung wird entsprechend der Stellungnahme im Umweltbericht angepasst.			X
		Zu 8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Eine abschließende Prüfung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz kann noch nicht erfolgen, da in einem Teil des Plangebietes, insbesondere der „Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Fernwärme“ noch keine genauen Daten zum Anteil der überbaubaren Flächen vorliegen. Weiterhin liegt im Rahmen dieser TÖB-Beteiligung der Bestands- und Konfliktplan nicht vor. Dieser wird zwar im Umweltbericht als Anlage genannt, ist aber nicht enthalten. Grundsätzlich sind die verwendeten Nutzungstypen der Kompensationsverordnung und deren Flächenanteile plausibel und es wird voraussichtlich auch bei evt. noch folgenden, kleineren Anpassungen absehbar eine positive Ausgleichsbilanz geben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche für „Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Fernwärme“ soll zukünftig durch die Versorgungsträger ENO/EVO genutzt werden, um die Übergabe von Energie und Einspeisung der Abwärme in das Fernwärmenetz zu ermöglichen. Die Flächen sind nicht Teil des Vorhabengebietes, sondern Versorgungsflächen zur Sicherung der Erschließung. Der Vorhabenträger kann aus diesem Grund hier keine Aussagen treffen, die dem Detaillierungsgrad der anderweitigen Flächen im Vorhabengebiet entsprechen. Zudem sind qualifizierte Festsetzungen auf Versorgungsflächen, die regelmäßig nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt werden, unüblich. Die Flächen werden von vornherein auf ein Minimum beschränkt und im Sinne ihrer Zweckbestimmung ausgenutzt. Aus diesen Gründen wurde die Fläche im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgespart. Der Bestands- und Konfliktplan wird zur Offenlage ergänzt. Die Teilflächen, welche im Vorentwurf als Biotoptyp 11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen“ bezeichnet wurde, liegen innerhalb des Grundstücks des Vorhabenträgers. Die Flächen wurden im Grünordnungsplan zur Offenlage angepasst.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
			Die Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Fernwärme, wird als vollversiegelte Fläche in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen aufgenommen. Somit ist der maximale Versiegelungsgrad mit dem höchsten Ausgleichsbedarf betrachtet worden.			X
		Artenschutzfachbeitrag Korrekturbedarf: Im Art-für-Art-Prüfbogen für den Star wird ab Punkt 6.2 (S. 82) anstatt des Stares der Grünfink genannt. Unter Punkt 7 (Zusammenfassung) innerhalb dieses Prüfbogens ist das Element „CEF-Maßnahmen“ - hier für die notwendigen Ersatznistkästen – anzukreuzen! Dies ist zur Offenlage zu korrigieren.	Der Anregung wird gefolgt. Der Art-für-Art-Prüfbogen für den Star im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird der Stellungnahme entsprechend geändert.			X
		Zum Vorhaben- und Erschließungsplan: Im Lageplan sollten die Pflanzflächen für die Fassadenbegrünung mit einer eigenen Signatur versehen werden, damit diese von dem breiten Grünsaum entlang der Grundstücksgrenze unterschieden wird. Im vorliegenden Entwurf wird der gleiche Grünton wie der für den Grünsaum verwendet.	Der Anregung wird gefolgt. Der die Darstellung der Fassadenbegrünung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend der Stellungnahme ergänzt.			
		Untere Wasserbehörde Fehlende Unterlagen: 1. Machbarkeitsstudie zum Erwerb der Liegenschaft Kettelerstraße 100 in 63075 Offenbach am Main, Zusammenfassung und Bewertung der vorliegenden umwelttechnischen Unterlagen zu Boden und Grundwasser und sonstige Bewertung. BFM 27.01.2023 2. Ergänzung zur Machbarkeitsstudie durch BFM 01.02.2023 3. Seite 18: Es fehlt der schriftliche Nachweis der ESO und der oberen Wasserbehörde, dass der Kuhmühlgraben auf Grund der Pumpenüberleitung in den Main bereits deutlich be- bzw. überlastet ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu 1/2 Die Machbarkeitsstudie wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung an die betroffenen Behörden nachgereicht. Zu 3 Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung wurde durch die obere Wasserbehörde und die ESO eine entsprechende Stellungnahme bezüglich der hydraulischen Vorbelastung des Kuhmühlgrabens verfasst. Das Schreiben wurde an die untere Wasserbehörde verteilt. Den Ausführungen aus dem Kap. 3.2.2. des „Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzepts“ des Ingenieurbüro Ohlsen vom 24.02.2025 wurde seitens der Oberen Wasserbehörde in der frühzeitigen Beteiligung nicht widersprochen und im Scoping Termin bestätigt.			
		Wir beziehen uns in unserer Stellungnahme unter anderem auf die folgenden	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
		aufgeführten Vorgaben bzw. gesetzlichen Grundlagen: Vorgaben aus dem LOI: „Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Anlagen zu sammeln und auf der Grundlage des Wasserkonzeptes als Brauchwasser zu nutzen. Dabei sind auch Kapazitäten für die Bewässerung der zu erhaltenden Waldfläche und der Neuanpflanzungen einzuplanen. Der Überlauf des Sammelsystems wird auf dem Grundstück versickert.“ „Sollte eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein (Bodenbelastung), wird ein alternatives Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ohne unmittelbare Ableitung in die öffentliche Kanalisation erstellt.“ Kapitel 7.1.2 Umweltbericht (PGNU): Maßnahmen zum Schutzgut Wasser „Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig vor Ort auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten. Eine Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Empfohlen werden Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen wie z.B. wasserdurchlässige Flächenbefestigungen und Versickerung über Rigolen und Mulden. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 Abs. 2: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, versielet oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Satzung über den dezentralen und nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser in der Stadt Offenbach (NiWaS) § 3 Absatz 1 Bewirtschaftungspflicht: Das auf den Dachflächen und Tiefgaragendecken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Anlagen und Maßnahmen dezentral zu bewirtschaften, sofern die Stadt Offenbach am Main keine semizentralen Anlagen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vorhält und betreibt.	Die in der <i>Absichtserklärung / Letter of Intend (LOI)</i> vom 20.03.2023 getroffenen Aussagen basieren auf dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Dokuments. Die zur Fassung des Dokuments herangezogenen Grundlagen entsprachen einer frühen Konzeptstudie, die sich im weiteren Entwicklungsprozess und der steigenden Informationsdichte zu einer belastbaren Planung entwickelte. Der aktuelle Planungsstand entspricht in seinem Detaillierungsgrad der Leistungsphase 3 der HOAI und liegt nun dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugrunde. In der Entwicklung der Planung wurden die 2023 formulierten Absichten weitestmöglich gewürdigt. Einzelne Aspekte mussten jedoch aufgrund der im Anschluss gewonnenen Erkenntnisse entsprechend den nachgewiesenen Erfordernissen und Restriktionen angepasst werden. Die Absichtserklärung von 2023 wurde bilateral mit der Stadt Offenbach entwickelt. Als Herrin des Verfahrens ist die Stadt Offenbach inkl. ihrer betroffenen Fachstellen in den gesamten Planungsprozess involviert. Alle aufgrund des veränderten Kenntnisstands notwendigerweise vorgenommenen Anpassungen werden zur Offenlage abschließend abgestimmt. Zusätzliche Regelungsinhalte, die nicht im Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet werden können, werden in einem Durchführungsvertrag festgehalten.			
		Stellungnahme Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzept: Seite 4: „Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde in der seitens Baugrundinstitut Franke Meißner und Partner GmbH, im Januar 2023	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Machbarkeitsstudie zum Erwerb der Liegenschaft Kettelerstraße 100 in 63075 Offenbach am Main“ vom 27. 01 2023 wurde der Unteren Wasserbehörde im Nachgang zur frühzeitigen Beiteiligung nachgereicht.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
		aufgestellte Machbarkeitsstudie.....als sehr ungünstig bewertet. „ Diese Studie liegt uns nicht zur Prüfung vor (siehe Nachforderung).	Zur Offenlage wurde der „ <i>Bericht Versickerung und Kontamination</i> “ der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (BFM) vom 28.01.2025 erstellt, welcher die Annahmen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens bestätigt.			
		Seite 4: „Daher wird eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung von Regenwasser in das vorhandene Kanalnetz der Stadtwerke Offenbach vorgesehen.“ Uns ist im Bereich der Kettelerstraße kein Regenwasserkanal bekannt. Auf Seite 16 wird beschrieben, dass das Niederschlagswasser gedrosselt (49,4 l/s) in das Mischwassernetz der Stadt Offenbach geleitet werden soll. Das entspricht weder den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes noch der Niederschlagswassersatzung der Stadt Offenbach. Auch im Umweltbericht wird unter dem Kapitel „Maßnahmen zum Schutzgut Wasser“ beschrieben, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten ist. Eine Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Da die Fläche auf dem Grundstück selbst begrenzt ist, wurde bereits in unserer letzten Stellungnahme darauf hingewiesen, dass zu prüfen ist, ob der Geltungsbereich des B-Plans Richtung Norden erweitert werden kann, um Retentionsräume für Niederschlagswasser zu schaffen. „Das Niederschlagswasser aus dem Überlauf der Sammelanlagen ist ortsnah zu versickern. Hierzu bietet sich die Anlage geeigneter Versickerungsmulden in Nähe des angrenzenden Kuhmühlgrabens an. Entsprechende Flächen sind planerisch freizuhalten. Eine Direkteinleitung in den Kuhmühlgraben ist damit nicht notwendig. „ Im Bereich der angrenzenden Grundstücke nördlich des Geltungsbereiches zum Kuhmühlgraben hin gibt es aus unserer Sicht durchaus Möglichkeiten, das Niederschlagswasser vor Ort zu halten und Retentionsraum für das Niederschlagswasser zu schaffen, z.B. in Form einer Versickerungs-/Verdunstungsmulde. Folgende Grundstücke befinden sich bereits in städtischen Eigentum: • Flur 7, Flurstück 126 (verpachtet => für Niederschlagswasserbewirtschaftung anfragen) • Flur 7, Flurstück 130/1 (nicht verpachtet => für Niederschlagswasser	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dass eine Versickerung nicht zu empfehlen ist, wurde im „ <i>Bericht Versickerung und Kontamination</i> “ der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (BFM) vom 28.01.2025 nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nochmals bestätigt. Es wurden weitere Möglichkeiten des Umgangs mit anfallenden Niederschlägen untersucht und dargestellt. Zusätzlich kann das lokal anfallende Niederschlagswasser in begrenztem Umfang durch konstruktive/landschaftsgestalterische Maßnahmen im Grünsaum des Vorhabengebietsversickert werden. Die Maßnahmen werden Teil des Durchführungsvertrags. Die weitaus wirkungsvollere Lösung der Direkteinleitung in den Kuhmühlgraben wurde durch den RP aus hydraulischen Gründen ausgeschlossen. Die obere Wasserbehörde hat hierzu eine schriftliche Stellungnahme erstellt, die der unteren Wasserbehörde bereits vorliegt. Den Ausführungen aus Kap. 3.2.2. des „ <i>Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzepts</i> “ des Ingenieurbüro Ohlsen vom 24.02.2025 wurde seitens der Oberen Wasserbehörde nicht widersprochen und im Scoping Termin bestätigt. Nach Ausschluss dieser wasserwirtschaftlich positiveren Möglichkeiten wurde die gedrosselte Ableitung in den Überlaufkanal des Mischwassernetzes, also einen Regenwasserkanal mit direkter Anbindung an den Main bei den ESO angefragt. Die Abflusssdrosselung erfolgt auf begrenztem Raum unter den Verkehrsflächen der südlichen Einfahrt. Dies ist den Planunterlagen im Anhang des Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzepts zu entnehmen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
		bewirtschaftung sofort verfügbar) Flur 7, Flurstück 387/2 (verfügbar) Von daher ist zu prüfen, ob eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in den angrenzenden Flächen möglich und eine Erweiterung des Geltungsbereiches damit sinnvoll ist.				
		Seite 9: „....Schadstoffbelastung im Grundwasser“ Auch hier wird aus der Machbarkeitsstudie zitiert, hier ist das Regierungspräsidium Darmstadt einzubinden.	Der Anregung wird gefolgt. Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde der „Bericht Versickerung und Kontamination“ der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (BFM) vom 28.01.2025 erstellt, der die vorhandenen Kontaminationen zusammenfasst. BFM ist in direktem Kontakt mit dem Dezernat F41.5 – Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt bezüglich weiteren Untersuchungen und der Sanierung, die außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt wird.			
		Seite 13: Starkregenrisikoanalyse „Grundsätzlich wird geplante Bebauung im Hinblick auf urbane Sturzfluten und den Extremfall des Versagens aller Entwässerungseinrichtungen ein Gefälle vom Gebäude weg in Richtung der geplanten Grünfläche vorgesehen. Diese Grünflächen dienen im Fall eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses als Barriere und/oder als Retentionsraum und können ggf. an einzelnen Stellen als flache Mulde ausgeführt werden, die überlaufende Abflüsse aus angrenzenden Flächen aufnehmen.“ Es ist zu prüfen, ob diese Retentionsmulden auch für die normale Rückhaltung von Niederschlagswasser der Dachflächen genutzt werden können. Eine Berechnung ist vorzulegen. Hier ist zu prüfen, inwiefern an diesen Stellen Neupflanzungen anstehen bzw. Bestandsbäume einer temporären Überflutung standhalten.	Der Anregung wird gefolgt. Das in der Stellungnahme beschriebene Szenario wurde durch die Fachplanung geprüft. Im Ergebnis kann in die besagten flachen Mulden im Freispiegel aufgrund der Topografie grundsätzlich kein Niederschlagswasser von Dachflächen zugeführt werden. Eine untergeordnete Möglichkeit zur örtlichen Versickerung des lokal anfallenden Niederschlags durch konstruktive/landschaftsgestalterischen Maßnahmen im Grünsaum des Vorhabengebiets wird Teil des Durchführungsvertrags.			
		Seite 14: Da die NiWaS lediglich den anzustrebenden Umgang mit anfallendem Regenwasser regelt und die möglichen Bewirtschaftungselemente kategorisiert, bleiben die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der technischen Regeln davon unberührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Niederschlagswassersatzung wurde in den Erläuterungen berücksichtigt. Da eine vollumfängliche Versickerung nach aktuellem Wissensstand nicht sinnvoll möglich ist, wurden weitere Möglichkeiten untersucht und			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
		Gemäß Niederschlagswassersatzung gibt es eine Bewirtschaftungspflicht (§3 NiWaS)! Die Niederschlagswassersatzung besagt, dass die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser der Dachflächen in Form von Versickerung Vorrang hat, es ist in einem Gutachten nachzuweisen, dass auf der gesamten Liegenschaft bzw. auf den angrenzenden nördlich gelegenen Grundstücken keine Versickerung möglich ist. Ist das der Fall, sind alle anderen Bewirtschaftungsformen zu prüfen und in einer Übersichtstabelle mit Vor- und Nachteilen und einer Bewertung darzustellen.	dargestellt. Zusätzlich kann das lokal anfallende Niederschlagswasser in begrenztem Umfang durch konstruktive/landschaftsgestalterische Maßnahmen im Grünsaum des Vorhabengebietsversickert werden. Die Maßnahmen werden Teil des Durchführungsvertrags. Die weitaus wirkungsvollere Lösung der Direkteinleitung in den Kuhmühlgraben wurde durch das Regierungspräsidium aus hydraulischen Gründen ausgeschlossen. Auch eine Nutzung des Grabenrandbereichs wurde ausgeschlossen, da die hydraulische Situation des gesamten Bereichs nicht verschärft werden soll. Die obere Wasserbehörde hat hierzu eine schriftliche Stellungnahme erstellt, die der unteren Wasserbehörde bereits vorliegt. Den Ausführungen aus Kap. 3.2.2. „Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzepts“ des Ingenieurbüro Ohlsen vom 24.02.2025 wurde seitens der Oberen Wasserbehörde nicht widersprochen und im Scoping Termin bestätigt. Nach Ausschluss dieser wasserwirtschaftlich positiveren Möglichkeiten wurde die gedrosselte Ableitung in den Überlaufkanal des Mischwassernetzes, also einen Regenwasserkanal mit direkter Anbindung an den Main bei den ESO angefragt. Die Abflusssdrosselung erfolgt auf begrenztem Raum unter den Verkehrsflächen der südlichen Einfahrt. Dies ist den Planunterlagen im Anhang des Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzepts zu entnehmen.			
		Unklar ist auch noch, wo das Rückhaltebecken gebaut werden soll. Hier sind gegebenenfalls Konflikte mit geplanten Bepflanzungen zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Standort und die Ausprägung des Regenrückhaltebeckens ist den Planunterlagen im Anhang des „Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzepts“ des Ingenieurbüro Ohlsen vom 24.02.2025 zu entnehmen. Es konnten keine Konflikte mit vorgesehenen Bepflanzungen identifiziert werden.			
		Seite 15.: „Auf Grund der Beurteilung durch BFM im Rahmen der genannten Machbarkeitsstudie ist eine Regenwasserversickerung aus Sicht der Entwässerungsplanung nicht praktikabel umsetzbar und ggf. durch vorhandene, noch nicht abschließend bestätigte, Kontaminationen des anstehenden Bodens aus-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Machbarkeitsstudie zum Erwerb der Liegenschaft Kettelerstraße 100 in 63075 Offenbach am Main“ vom 27.01.2023 wurde der Unteren Wasserbehörde nachgereicht.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
		zuschließen.“ Uns liegt weder die Machbarkeitsstudie vor, noch die Untersuchungsergebnisse des Bodens. Von daher kann hier nicht abschließend geprüft werden, ob eine Versickerung auf dem gesamten Gelände ausgeschlossen werden muss aufgrund ggf. hochanstehender Tone oder der eventuell vorliegenden Bodenkontamination.	Dass eine Versickerung nicht zu empfehlen ist, wurde im „<i>Bericht Versickerung und Kontamination</i>“ der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (BFM) vom 28.01.2025 nochmals bestätigt.			
		Kapitel 6: Abwasser von WHG Flächen Für Rechenzentren wird grundsätzlich die Zuständigkeit der oberen Wasserbehörde als gegeben angesehen, aus folgenden Gründen: • Rechenzentren stellen sich als (gegen unbefugten Zutritt gesicherte) Werksgelände dar. • Mit dem Betreiben von Kühlaggregaten, die die entstehende Abwärme abführen, geht regelmäßig die Anwendung des Anhangs 31 der Abwasserverordnung einher. • Für das Betreiben von Notstromaggregaten werden Lager- und Abfüllanlagen für Dieselmotoren betrieben. Indem üblicherweise eine Abfüllanlage dem Befüllen mehrerer Lageranlagen dient, wird sie als selbständige Abfüllanlage zu betrachten sein, so dass die Zuständigkeitszuweisung zur unteren Wasserbehörde für „Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe und mit ihnen in Verbindung stehende unselbstständige Abfüllanlagen“ (siehe Anlage zur Zuständigkeitsverordnung Wasserbehörden) nicht zutrifft. Die Regelungen der Zuständigkeitsverordnung für die Wasserbehörden führen somit regelmäßig zur Zuständigkeit der oberen Wasserbehörde. Hinsichtlich des anlagenbezogenen Gewässerschutzes/Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen ist damit das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dez. 41.4 zu beteiligen. Soweit ein Vorhabenträger die Umsetzung in mehreren Bauphasen plant und zunächst eine kleine Einheit realisieren will, so dass es noch keines Genehmigungsverfahrens nach BImSchG bedarf (wegen Feuerungswärmeleistung von <	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Obere Wasserbehörde, die Abteilung Umwelt Frankfurt, Dez. 41.4 des Regierungspräsidium Darmstadt ist in den Planungsprozess involviert.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
		50 MW) und nach enger Auslegung der Zuständigkeitsverordnung für die Wasserbehörden die untere Wasserbehörde zuständig wäre, ist es sinnvoll, die Anlagenplanung von behördlicher Seite frühzeitig so zu lenken, dass im späteren BImSchG-Genehmigungsverfahren keine zeitaufwändigen, teuren Änderungen erforderlich werden. Insofern ist hier das RP zu beteiligen.				
		Anlage: Anhang 4. Ermittlung der ablusswirksamen Fläche nach DWA-A 138 Dachflächen Metall, Glycol 2.280 m² Kies 16.835 m² Gemäß der vorgelegten Berechnung ist kein Gründach vorgesehen. Warum kann das Kiesdach nicht begrünt werden?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Dimensionierung des Rückhalteraaumes in dieser Planungsphase werden Annahmen mit möglichst großer Sicherheit ohne den Einbezug des Gründachs auf der Stahlbühne getroffen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Volumina auf so begrenztem Raum nicht in der Detailplanung vergrößert werden müssen. Eine Begrünung des Kiesdachs ist aufgrund der darüberliegenden Technik, den vorgesehenen Wartungswegen sowie den zu erwartenden Verschattungswerten nicht sinnvoll. Die festgesetzte Mindestfläche an Dachbegrünung wird in Kombination mit PV-Anlagen vollständig im zentralen Bereich der Stahlbühne (vgl. Lageplan des VEP) umgesetzt werden,			
		Anhang 6. Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-A 102-4 Hier wird von der Abweichung zum Bestandsgebäude ausgegangen. Ziel ist es, mit Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und der Begrünung den Wasserhaushalt bebauter Flächen an den unbebauten Zustand anzunähern (DWA-A 102-4). Als Plangrundsatz gilt, den nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt entgegenzuwirken und die Zunahme des Oberflächenabflusses sowie die Reduzierung der Grundwasserneubildung und der Verdunstung soweit wie möglich zu begrenzen. Von daher sollte hier nicht der Vergleich zum Bestandgebäude angestellt werden, sondern vielmehr Möglichkeiten aufgeführt werden, die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt entgegenwirken.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Variante des unbebauten Grundstückes ist in der Wasserhaushaltsbilanz mit aufgeführt. Die Berücksichtigung der Abweichungen des Wasserhaushalts zu einer unbebauten Kulturlandschaft, in diesem Szenario einer Grünfläche, ist ohne zentrale umfassende Versickerungsmöglichkeit bei einer größtenteils versiegelten gewerblichen Fläche planerisch allerdings nicht möglich. Es wurde daher zumindest die Verbesserung des Ist-Zustandes dargestellt. Dass eine Versickerung nicht zu empfehlen ist, wurde im „Bericht Versickerung und Kontamination“ der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (BFM) vom 28.01.2025 nochmals bestätigt. Es wurden weitere Möglichkeiten untersucht und dargestellt. Die Nutzung von Flächen in Richtung des Kuhmühlgrabens ist auf Grund der vorhandenen Belastungen nicht möglich (s. Aussage Herr Drexler, Protokoll Scoping vom 08.04.24, Pkt 8). Zudem liegen alle besagten Flächen			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
			im Über-schwemmungsbereich des Kuhmühlgraben. Eine entsprechende schriftliche Stellungnahme hierzu befindet sich derzeit in Bearbeitung durch die Obere Wasserbehörde. Den Ausführungen aus Kap. 3.2.2. des Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzepts des Ingenieurbüros Ohlsen vom 24.02.2025 wurde seitens der Oberen Wasserbehörde nicht widersprochen und im Scoping Termin bestätigt. Nach Ausschluss dieser wasserwirtschaftlich positiveren Möglichkeiten wurde die gedrosselte Ableitung in den Überlaufkanal des Mischwassernetzes, also einen Regenwasserkanal mit direkter Anbindung an den Main, bei den ESO angefragt und eine Regenwassernutzung durch Zisternen vorgesehen. Maßnahmen der Niederschlagsbewirtschaftung werden in Form einer Regenwassersammlung für Brauchwasser im Gebäude und Bewässerungsanlagen vorgenommen. Die Einleitmengen pro Sekunde werden zusätzlich durch eine 1.500 m² große Gründachfläche gedrosselt. Das auf dem umlaufenden und im Bebauungsplan festgesetzten, 15 m tiefen Grünstreifen anfallende Niederschlagswasser kann vorort versickert werden. Ins Entwässerungskonzept ist die Vorortversickerung nicht miteingerechnet worden, um eine ausreichende Dimensionierung sicherzustellen.			
		Textliche Festsetzungen: Um eine Stellungnahme zu den textlichen Festsetzungen anfertigen zu können, sind vorerst weitere Möglichkeiten zum Umgang mit dem Niederschlagswasser zu prüfen und vorzulegen. Die Vorgabe das Niederschlagswasser als Brauchwasser und Grünflächenbewässerung zu nutzen und das überschüssige Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal einzuleiten greift hier zu kurz. Vorschlag: Das Niederschlagswasser ist als Brauchwasser in einer Zisterne zu sammeln, es ist ein Nutzwasservolumen und ein Retentionsvolumen (je 50 %) vorzuhalten. Das Retentionsvolumen wird über eine Drosseleinleitung in ein vorgeschaltetes Versickerungs-/Verdunstungsbecken geleitet.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Dass eine Versickerung nicht zu empfehlen ist, wurde im „Bericht Versickerung und Kontamination“ der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (BFM) vom 28.01.2025 nochmals bestätigt. Weiterhin ist die Nutzung des nördlich angrenzenden Kuhmühlgrabens aufgrund der bereits bestehenden Belastungen und der hydraulischen Situation nicht möglich, was durch die Oberere Wasserbehörde des RP-Darmstadt bestätigt wurde. Eine Einleitung in das Regenwassernetz ist daher alternativlos. Die Sammlung von 50% des anfallenden Regenwassers ist ohne entsprechenden Wasserverbrauch nicht zielführend. Es wurde daher vorgesehen, die geplanten sanitären Anlagen primär durch Regenwasser zu versorgen und das Zisternenvolumen dementsprechend auszulegen. Hieraus ergibt			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
			sich ein vorläufiges Volumen von rd. 60 m³ (vgl. Kap. 4.3. des Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzepts des Ingenieurbüros Ohlsen vom 24.02.2025) Die Einleitmengen pro Sekunde werden zusätzlich durch eine 1.500 m² große Gründachfläche gedrosselt. Das auf dem umlaufenden und im Bebauungsplan festgesetzten, 15 m tiefen Grünstreifen anfallende Niederschlagswasser kann vorort versickert werden. Ins Entwässerungskonzept ist die Vorortversickerung nicht miteingerechnet worden, um eine ausreichende Dimensionierung sicherzustellen.			
		Anlage 2: 9. Grundwasser Wir bitten um Ergänzung der nachfolgenden Hinweise in den textlichen Festsetzungen: Für eine Grundwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.	Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein Hinweis bezüglich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.		X	
		Altlasten / Bodenschutz Fehlende Unterlagen: Bestands- und Konfliktkarte als Anhang zum Umweltbericht	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Die fehlenden Unterlagen werden zur Offenlage eingearbeitet.			
		Planzeichnung In der Planzeichnung für Plangebietsteil 3 sollten auch die Maximalhöhen der Schornsteine von 150,5 m ü. NHN aufgeführt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Für den Plangebietsteil 3 wird die maximale Höhe für Schornsteine von max. 150,5 m ü. NHN festgesetzt. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung unter Punkt 3.2.2. wird die Anzahl der Schornsteine auf neun beschränkt. In der Planzeichnung wird die maximal zulässige Höhe von Schornsteinen im Plangebietsteil 3 ergänzt.	X		
		Textliche Festsetzungen IV HINWEISE Zu 6 Vorsorgender Bodenschutz	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Verweis auf Park- und Freizeitanlagen ist fehlerhaft. Es wurde in den Hinweisen auf Gewerbe- und Industrieanlagen abgestellt. Es wird ein Hinweis zur Maßgaben auf die Erfordernisse für Industrie			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
		Wir bitten um Ergänzung der nachfolgenden Hinweise in den textlichen Festsetzungen: 6.5 Boden im Bereich der geplanten Freiflächen muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung laut Anlage 2 Tabelle 4 für Park- und Freizeitanlagen einhalten.	und Gewerbegrundstücke in die Festsetzungen aufgenommen.		X	
		6.6 Aufgrund der Größe der Baumaßnahme ist eine bodenkundliche Baubegleitung bzw. eine Umweltbaubegleitung mit entsprechender Qualifikation als Fremdüberwachung einzusetzen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Maßgaben des Hinweises 6.6 werden Gegenstand des Durchführungsvertrags.			
		6.7 Wenn ein Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Materialien für bodennahe Anwendungen geplant ist, sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) bzw. der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Dabei sind die Anzeigegrenzen, Untersuchungsgrenzen und stofflichen Anforderungen an das Material zu beachten.	(s.o. unter 6.5)			
		Begründung Zu Kapitel 18 Sanierung Altlasten Das Baugrundinstitut Franke-Meißner ist mit der Durchführung von Altlastenuntersuchungen auf dem Vorhabengrundstück beauftragt worden. Wir bitten Sie, uns das Gutachten nach Erhalt zeitnah zur Verfügung zu stellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten wurde nach Fertigstellung an alle betroffenen Ämter verteilt und abgestimmt. Das Dokument wird Bestandteil der Unterlagen zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs.			
		Zu Kapitel 22 Planungsrechtliche Festsetzungen Tippfehler unter Begründung zu 22.10.1, 2. Satz: „...erreicht, die den gewerblichen Charakter des Vorhabens aufwertet.“	Der Anregung wird gefolgt. Redaktionelle Anpassung der Begründung.			X
		Immissionsschutz Emissionsberechnung/Immissionsprognose (Stand 26.04.24) Das Gutachten ist mit dem RP Darmstadt abzustimmen, um Widersprüche zwischen dem B-Plan und der BImSchG-Genehmigung der Anlage zu verhindern.	Der Anregung wird gefolgt. Die für die BImSchG-Genehmigungen relevanten Gutachten wurden mit den zuständigen Abteilungen des Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt.			
		Kapitel 2 Örtliche Verhältnisse Bei der Beschreibung der örtlichen Verhältnisse ist unklar, ob bei der genannten	Der Anregung wird gefolgt. Das Kapitel 2 „Örtliche Verhältnisse“ wird der Stellungnahme entsprechend			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
		Entfernung zur Stadt Offenbach die Entfernung zum Stadtzentrum gemeint ist und woran sich diese bemisst. Auch die Entfernung zur Rheinmündung wäre zu überprüfen.	angepasst. Um einen besseren Anhaltspunkt zur geografischen Einordnung zu bekommen, wurde die Entfernung zum Bahnhof „Offenbach“ ausgerichtet und neu ermittelt. Dieser liegt ca. 2 km südwestlich des Vorhabengrundstücks entfernt. Die Entfernung zur Rheinmündung beträgt ca. 38 km und wurde entsprechend korrigiert (vgl. Kap. 2 der „Emissionsberechnung und Immissionsprognose für Luftschadstoffe“ der TÜV Rheinland Energy und Enviroment GmbH vom 02.06.2025).			
		Kapitel 2.2 Nutzungsstruktur in der Umgebung Bitte die angegebene Nutzungsstruktur in der Umgebung korrigieren (die nächste Wohnbebauung befindet sich weniger als 230 m vom Standort entfernt). Die mit der Stadt Offenbach abgestimmte Gebietseinstufung laut Schalltechnischer Untersuchung ist allgemeines Wohnen in der Kékuléstraße, Eppsteiner Straße 64 und Kettelerstraße 48-50, reines Wohnen in der Steinheimer Straße 39 sowie Gewerbe in der südlichen Mühlheimer Straße und der Kettelerstraße 99.	Der Anregung wird gefolgt. Das Kapitel 2.2 „Nutzungsstruktur in der Umgebung“ der „Emissionsberechnung und Immissionsprognose für Luftschadstoffe“ der TÜV Rheinland Energy und Enviroment GmbH vom 02.06.2025 wird der Stellungnahme entsprechend angepasst.			
		Schalltechnische Untersuchung (Stand 26.04.2024) Das Gutachten ist mit dem RP Darmstadt abzustimmen, um Widersprüche zwischen dem B-Plan und der BlmSchG-Genehmigung der Anlage zu verhindern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die für die BlmSchG-Genehmigungen relevanten Gutachten wurden mit den zuständigen Abteilungen des Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt.			
		Kapitel 7 Lärminderungsmaßnahmen Auf S.51 wird beschrieben, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel sich aus Gewerbe- und Industrielärm sowie Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschen ergeben. Weshalb wurde Fluglärm nicht berücksichtigt?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezogen auf den im Kapitel 7.3 (S.51) berechneten Außenlärmpegel von La = 72 dB(A) zwecks Bestimmung des erforderlichen passiven Schallschutz der Büroräume des Rechenzentrums ist der einwirkende Fluglärm irrelevant. Gemäß der Übersichtskarte vom Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt liegt das Rechenzentrum in der Tag-Schutzzone 2 mit Pegel von LAeq ≥ 55 dB(A) und LAeq ≤ 60 dB(A). Die energetische Addition eines Pegels von 72 dB(A) und 60 dB(A) ergibt 72 dB(A).			
		Kapitel 7 Lärminderungsmaßnahmen Die Lärminderungsmaßnahmen sind abhängig von maßgeblichen Außenlärmpegel, doch eine Abbildung der Pegel ist nicht enthalten. Wir bitten darum, die	Der Anregung wird gefolgt. Für die planungsrechtliche Umsetzung zum Schutz vor Außenlärm wurde			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
		entsprechende Abbildung einzufügen.	die <i>Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“</i> der TÜV Rheinland Energy und Enviroment GmbH vom 30.01.2025, um das Kapitel 7.4 inklusive der gewünschte Abbildung ergänzt.			
		Textliche Festsetzungen (Stand 04.07.2024) I 3.2.2 Es ist uns nicht bekannt, ob die hier festgesetzte maximale Schornsteinhöhe von 150,5 m ü. NHN mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt ist. Wir bitten um eine Rückmeldung, ob eine Abstimmung erfolgt ist.	Der Anregung wird gefolgt. Die für die BImSchG-Genehmigungen relevanten Gutachten werden im Vorhinein mit den zuständigen Abteilungen des Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt.			
		I 13.2 Die passive Schallschutzmaßnahme SM2 stützt sich auf die Abbildung der maßgeblichen Außenlärmpegel. Die aktuellste uns vorliegende Version des Schallgutachtens stammt vom 26.04.2024 und enthält keine Darstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels. Woher stammt diese Abbildung der maßgeblichen Außenlärmpegel?	Der Anregung wird gefolgt. Die Abbildung wurde durch den für das Schallgutachten beauftragten Fachplaner nach Fertigstellung des Gutachtens erstellt. Die Abbildung wurde in das Schallschutzgutachten aufgenommen.			
		Begründung (Stand 04.07.2024) Kapitel 9 stadträumliche Situation Das Plangebiet hat keine umgebende Bebauung im Norden, dort verläuft der Grünzug am Kuhmühlgraben. Nur im Nordwesten gibt es Bebauung und Parkplätze.	Der Anregung wird gefolgt. Die Beschreibung der stadträumlichen Situation wird in der Begründung entsprechend der Stellungnahme angepasst.			X
		Kapitel 20 Lufthygiene Wurde die Festsetzung der zulässigen Schornsteinhöhe mit dem RP abgestimmt, da es sich bei der Kaminhöhe um eine Einzelfallentscheidung handelt?	Der Anregung wird gefolgt. Die Schornsteinhöhenberechnung ist Bestandteil der Immissionsprognose. Es wurde die Mindesthöhe nach TA Luft 2021 bzw. VDI 3781 Bl. 4 ermittelt. Für das geplante Rechenzentrum und die Notstromdieselmotoranlagen (NDMA) wurde die im „Leitfaden zur Ermittlung von Schornsteinmindesthöhen und zulässiger maximaler Betriebszeiten durch Immissionsprognosen in Genehmigungsverfahren für Rechenzentren (RZ) mit Notstromdieselmotoranlagen (NDMA)“ dargestellte Vorgehensweise beachtet. Es wurde die Unschädlichkeit des Vorhabens unter Einhaltung der Mindestschornsteinhöhe nach VDI 3781 Bl. 4 von 44,5 m nachgewiesen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
			Das Gutachten wurde mit dem zuständigen Dezernat des Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt.			
		Umweltbericht Kapitel 4.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und menschliche Gesundheit Hier wird als schalltechnische Untersuchung eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2022 zitiert, weshalb wird nicht das Schallschutzgutachten aus 2024 zitiert?	Der Anregung wird gefolgt. Der Verweis auf das Schallschutzgutachten wird im Umweltbericht angepasst.			X
		Klimaschutz / Energie Aus unserer Sicht bestehen bei plankonformer Umsetzung keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		Hinweise: Sowohl aus dem zeichnerischen Entwurf des Bebauungsplans, als auch aus Punkt 6 der textlichen Festsetzungen sollte eindeutig hervorgehen, dass Installationen zur Sicherung der Tanks (z.B. Auffangbecken) auch nur auf den Flächen „Tanks“ errichtet werden dürfen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die in der Planzeichnung aufgeführten Flächen für Nebenanlagen sind eindeutig und abschließend festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen werden präzisiert und Sicherungsmaßnahmen der Tanks als Teil der Nebenanlage in die Festsetzung aufgenommen. Die angeregte Abgrenzung zu den Bestandteilen der Flächen für Tanks wird in den textlichen Festsetzungen entsprechend der Stellungnahme angepasst.		X	X
		Des Weiteren erscheint es unter Punkt 11.4 als sinnvoll, die Mindestanforderung der Dachbegrünung (hier 1.500 m²) zuzüglich noch als Mindestprozentsatz der Gesamtdachfläche anzugeben. In Anbetracht möglicher zulässiger Umplanungen erscheint diese Formulierung unproblematischer.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Planungsstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist so weit vorangeschritten, dass eine definitive Aussage über die absolute Gesamtflächen an Dachbegrünung, analog zur Fassadenbegrünung, getätigt werden kann.			
		Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
085 StadtOf_Vermesseungs- amt		hier die Stellungnahme des Vermessungsamtes zum Bebauungsplan 656: In der Planzeichnung fehlt die Zeichenerklärung für die Kreuzlinie an der Flurstücksgrenze des Flurstücks 253/7. (Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)).	Der Anregung wird gefolgt. Die Legende der Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.	X		
		Zu den textlichen Festsetzungen, der Begründung und den Gutachten haben wir keine Anmerkungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
087 Stadt Of_Wirtschaftsför- derung	07.10.2024	herzlichen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Amt 80 betreffend gibt es zu den derzeit vorliegenden Planunterlagen keine Belange. Wir möchten aber gerne darauf hinweisen, dass die Belange des Innovationscampus und dersich dort gerade ansiedelten Unternehmen Samson und Biospring ausreichend gewürdigt werden, diese im Verfahren beteiligt werden und diesen Entwicklungen keine Nachteile entstehen durch die Aufstellung und Umsetzung des B 656 "Da-tencenter Kettelerstraße".	Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 653 zum Innovationscampus wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 656 entsprechend berücksich-tigt.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 074 Stadt Offenbach, MainArbeit
- 084 Schulamt, 23.09.2024

Ohne Rücklauf:

- 058 Stadt Offenbach am Main AG Flughafen IV/69
- 059 Stadt Offenbach am Main Amt f. Vet.wesen u. Verbraucherschutz II/59
- 060 Stadt Offenbach am Main Amt für Mobilität II/82
- 061 Stadt Offenbach am Main Amt für Planen und Bauen IV/60 Abt. Beiträge
- 063 Stadt Offenbach am Main Ausländeramt III/39
- 064 Stadt Offenbach am Main Bauaufsichtsamt IV/63
- 066 Stadt Offenbach am Main Dezernat II
- 067 Stadt Offenbach am Main Dezernat III
- 068 Stadt Offenbach am Main Eigenbetrieb Kindertagesstätten II/57

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

- 070 Stadt Offenbach am Main Haus d. Stadtgesch., Museum, Archiv I/46
- 071 Stadt Offenbach am Main Jugendamt II/51.0, Jugendhilfeplanung
- 072 Stadt Offenbach am Main Klingspor-Museum I/44
- 073 Stadt Offenbach am Main Kulturmanagement I/49
- 075 Stadt Offenbach am Main Ordnungsamt IV/32
- 076 Stadt Offenbach am Main Rechtsamt I/30
- 077 Stadt Offenbach am Main Referat Frauenbüro I/18
- 078 Stadt Offenbach am Main Sozialamt III/50 Abteilung IV – Kommunalen Beauftragter für die Belange von Menschen mit Behinderungen
- 079 Stadt Offenbach am Main Sozialamt III/50 Kommunale Altenplanung
- 080 Stadt Offenbach am Main Sozialamt III/50, Soziale Stadtentwicklung und Integration
- 081 Stadt Offenbach am Main Sportamt I/52
- 082 Stadt Offenbach am Main Stadtbibliothek IV/42
- 083 Stadt Offenbach am Main Stadtgesundheitsamt II/53
- 086 Stadt Offenbach am Main Volkshochschule IV/43
- 088 Stadt Offenbach am Main Wohnungs-, Vers.- u. Standesamt II/35

ÖFFENTLICHKEIT

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung																																																																
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise		Auswertung	P	T	B																																																													
B001	08.10.2024	(...) 1. Gemäß dem der Baubehörde vorgelegten Luftschadstoff-Gutachten, sollen Netzersatzanlagen (NEA) „Zeppelin Power Systems CAT“ mit der Typenbezeichnung C175-20 zum Einsatz kommen. Diese Typen haben gemäß Datenblatt folgende Nox-Ausstoß-Werte <table><tr><th colspan="6">Emissions* (Nominal)</th></tr><tr><td>NOx mg/Nm³ (g/hp-h)</td><td>4168.6 (7.87)</td><td>4168.6 (7.87)</td><td>4278.9 (8.03)</td><td>4296.6 (7.97)</td><td></td></tr><tr><td>CO mg/Nm³ (g/hp-h)</td><td>61.8 (0.13)</td><td>61.8 (0.13)</td><td>64.5 (0.13)</td><td>66.7 (0.14)</td><td></td></tr><tr><td>HC mg/Nm³ (g/hp-h)</td><td>21.0 (0.05)</td><td>21.0 (0.05)</td><td>23.5 (0.06)</td><td>26.6 (0.06)</td><td></td></tr><tr><td>PM mg/Nm³ (g/hp-h)</td><td>6.2 (0.01)</td><td>6.2 (0.01)</td><td>7.2 (0.02)</td><td>14.6 (0.03)</td><td></td></tr><tr><th colspan="6">Emissions* (Potential Site Variation)</th></tr><tr><td>NOx mg/Nm³ (g/hp-h)</td><td>5002.3 (9.45)</td><td>5002.3 (9.45)</td><td>5134.7 (9.64)</td><td>5156.0 (9.56)</td><td></td></tr><tr><td>CO mg/Nm³ (g/hp-h)</td><td>111.2 (0.23)</td><td>111.2 (0.23)</td><td>116.1 (0.24)</td><td>120.1 (0.24)</td><td></td></tr><tr><td>HC mg/Nm³ (g/hp-h)</td><td>27.9 (0.07)</td><td>27.9 (0.07)</td><td>31.2 (0.07)</td><td>35.4 (0.08)</td><td></td></tr><tr><td>PM mg/Nm³ (g/hp-h)</td><td>8.7 (0.02)</td><td>8.7 (0.02)</td><td>10.1 (0.02)</td><td>20.4 (0.05)</td><td></td></tr></table> (Auszug aus dem beigefügten Datenblatt für C175-20 -Seite 3, unten) Die von diesen Geräten emmitierten Werte liegen bis zum 50fachen über Vergleichswerten anderer Produkte anderer Hersteller. Vgl. hierzu: Genehmigungsbescheid v. 22.12.2023 des RP-Darmstadt (Seite 16) für NEA eines anderen Betreibers in der Liegenschaft Fritz-Klatte-Str. 6-8, 65933 Frankfurt am Main. Wieso sollen Gerätschaften mit einem solch exorbitanter NOx-Wert zum Einsatz kommen, wo es doch andere viel weniger die Umwelt belastende (modernere?) NEA im Handel gibt?		Emissions* (Nominal)						NOx mg/Nm³ (g/hp-h)	4168.6 (7.87)	4168.6 (7.87)	4278.9 (8.03)	4296.6 (7.97)		CO mg/Nm³ (g/hp-h)	61.8 (0.13)	61.8 (0.13)	64.5 (0.13)	66.7 (0.14)		HC mg/Nm³ (g/hp-h)	21.0 (0.05)	21.0 (0.05)	23.5 (0.06)	26.6 (0.06)		PM mg/Nm³ (g/hp-h)	6.2 (0.01)	6.2 (0.01)	7.2 (0.02)	14.6 (0.03)		Emissions* (Potential Site Variation)						NOx mg/Nm³ (g/hp-h)	5002.3 (9.45)	5002.3 (9.45)	5134.7 (9.64)	5156.0 (9.56)		CO mg/Nm³ (g/hp-h)	111.2 (0.23)	111.2 (0.23)	116.1 (0.24)	120.1 (0.24)		HC mg/Nm³ (g/hp-h)	27.9 (0.07)	27.9 (0.07)	31.2 (0.07)	35.4 (0.08)		PM mg/Nm³ (g/hp-h)	8.7 (0.02)	8.7 (0.02)	10.1 (0.02)	20.4 (0.05)		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben aus dem Datenblatt beziehen sich auf NOx-Emissionswerte für NDMA ohne eine Abgasnachbehandlungsanlage (SCR-Anlage). Im vorliegenden Fall ist jedoch der Einsatz von SCR-Anlagen für alle NDMA bis auf einen Generator geplant, sodass mit einem geringeren NOx-Emissionswert von 0,5 g/m³ zu rechnen ist. Bei dem Generator ohne SCR-Anlage handelt es sich um einen Brandschutzgenerator (Life Safety CAT C 15). Dieser weist nur ca. 13 % der Leistung eines der Hauptgeneratoren auf und ist für ca. 0,3 % der Gesamtleistung verantwortlich.				
		Emissions* (Nominal)																																																																		
NOx mg/Nm³ (g/hp-h)	4168.6 (7.87)	4168.6 (7.87)	4278.9 (8.03)	4296.6 (7.97)																																																																
CO mg/Nm³ (g/hp-h)	61.8 (0.13)	61.8 (0.13)	64.5 (0.13)	66.7 (0.14)																																																																
HC mg/Nm³ (g/hp-h)	21.0 (0.05)	21.0 (0.05)	23.5 (0.06)	26.6 (0.06)																																																																
PM mg/Nm³ (g/hp-h)	6.2 (0.01)	6.2 (0.01)	7.2 (0.02)	14.6 (0.03)																																																																
Emissions* (Potential Site Variation)																																																																				
NOx mg/Nm³ (g/hp-h)	5002.3 (9.45)	5002.3 (9.45)	5134.7 (9.64)	5156.0 (9.56)																																																																
CO mg/Nm³ (g/hp-h)	111.2 (0.23)	111.2 (0.23)	116.1 (0.24)	120.1 (0.24)																																																																
HC mg/Nm³ (g/hp-h)	27.9 (0.07)	27.9 (0.07)	31.2 (0.07)	35.4 (0.08)																																																																
PM mg/Nm³ (g/hp-h)	8.7 (0.02)	8.7 (0.02)	10.1 (0.02)	20.4 (0.05)																																																																
		2. NEA werden nötig, wenn der Betreiber seine ununterbrochene Betriebsbereitschaft sicherstellen will (Tier-Einstufung des Uptime-Institutes). Betreiber, die sich um einen mehrfachen Stromzugang bemühen, können auf den Einsatz von Netzersatzanlagen verzichten. Beispiele in der näheren Umgebung a. GSI-Rechenzentrum in Darmstadt-Wixhausen b. Im Bau befindliches Rechenzentrum auf der Ingelheimer-Aue Es ist zu prüfen, in wieweit ein weitere abgesicherte Stromversorgung möglich ist und die NEAs damit ersetzt werden können.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Kontext der aufgeführten Vergleichsobjekte ist nicht mit dem Vorhaben vergleichbar, da die Objekte direkt in Großstrukturen integriert sind, die grundsätzlich mehrere Zu- und Ableitungen von Energie benötigen und aus sich selbst autark sind. (Vgl. Standort Kraftwerke Mainz und GSI Helmholtz-zentrum für Schwerionenforschung) Derzeit stehen über den Netzbetreiber keine voneinander entkoppelten Optionen der Energieversorgung für das Vorhabengebiet zur Verfügung. Für den Betrieb des Rechenzentrums ist eine auch im Ausnahmefall funktionie-																																																																

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
			rende Energieversorgung entscheidend. Die Implementierung von Netzer-satzanlagen (NEAs) ist daher alternativlos.			
		3. Im Luftschadstoff-Gutachten befindet sich bezüglich der Schornsteinhöhen und der eigentlich heranzuziehenden Vorschrift TA-Luft, folgende Formulierung: Zitat: Für diese dem Notbetrieb dienende Anlagen wären Kaminhöhen nach TA Luft Nr. 5.5 unverhältnismäßig. „In einer Einzelfallbewertung wird in Anlehnung an den Leitfaden zur Schornsteinhöhenbestimmung für Rechenzentren [1] die Unschädlichkeit der Immissionsbelastung nachgewiesen.“ Zitat-Ende Was und wer berechtigt eine Genehmigungsbehörde einen Leitfaden zur Ab-wendung der TA-LuftBestimmungen zu erstellen? Und wie kommt man als Gutachter auf die abwegige Aussage, die Anwendung einer für Menschen so wichtigen Schutzbestimmung wie der TA-Luft sei im vor-liegenden Fall „unverhältnismäßig“? Aufgrund der erheblichen Emissionen NOx der geplanten NEAs entstehen ebenfalls viele Feinstäube und Ultrafeinstäube (UFP). In dem Gutachten nicht berücksichtigt wurden die Interaktionen der Emissionen aus den unmittelbar auf dem Dach des RZs benachbarten feuchten Warmluft-ströme der Klimageräte und den Abgasen der NOx und UFP der Notstromer-satzanlagen. Es sind an wissenschaftlich ausgewählten Orten Messstationen zur Luftqualität zu installieren und auszuwerten. Die Messstation am östlichen Stadtrand von Offenbach im Wetterpark ist zur Bewertung der Luftqualität in Wohngebieten der Stadt ungeeignet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anwendung des „Leitfaden zur Ermittlung von Schornsteinmindesthö-hen und zulässiger maximaler Betriebszeiten durch Immissionsprognosen in Genehmigungsverfahren für Rechenzentren (RZ) mit Notstromdieselmotoranlagen (NDMA)“ erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Behörde. Die Genehmigungsbehörde darf generell Anforderungen formulieren, wenn es Hinweise darauf gibt, das schädliche Umwelteinwirkungen nicht ausge-schlossen werden können. Diese können über die TA Luft hinausgehen o-der in atypischen Fällen fehlende Anforderungen der TA Luft ersetzen. Die Einzelfallentscheidung für Anlagen mit untypischen Emissionen – ge-ringe Emissionsquellstärken oder kurze Emissionszeiten – ist der aktuellen und in vorhergehenden Versionen Bestandteil der TA Luft gewesen. Damit setzen weder der Gutachter noch die Behörde die Schutzbestim-mungen der TA Luft außer Kraft, sondern sie konkretisieren sie in einem zweifelhaften (atypischen) Fall. Im vorliegenden Fall werden sogar Grenzen der Betriebszeit genannt, oberhalb derer die lufthygienischen Auswirkungen der Anlage überhaupt erst relevant wären. Es wurde die Mindesthöhe nach TA Luft 2021 bzw. VDI 3781 Bl. 4 ermit-telt. Bei unverhältnismäßig hohen Anforderungen an die Kaminhöhe kön-nen nach TA Luft 2021 Nr. 5.5.2. geringere Kaminhöhen gestattet werden, wenn die Unschädlichkeit nachgewiesen ist. In der Tendenz entspricht die Formulierung denen der „alten“ TA Luft, weil die Beurteilung der Geringfü-gigkeit einer Emission sich nicht nur auf die Quellstärke, sondern auch auf die Dauer der Emission beziehen muss. Randbedingungen zur Einzelfall-entscheidungen sind in der Publikation „Merkblatt Schornsteinhöhenbe-rechnung“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz dar-gestellt. Sie sieht unter anderem die Möglichkeit zu Einzelfallentscheidun-gen unabhängig von der Höhe des Emissionsmassenstroms vor, wenn die			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
			Anlagen diskontinuierlich nur für „wenige Strunden im Jahr“ betrieben werden. Das sei bei Betriebszeiten unterhalb von 300 h/a der Fall. Der „Leitfaden zur Ermittlung von Schornsteinmindesthöhen und zulässiger maximaler Betriebszeiten durch Immissionsprognosen in Genehmigungsverfahren für Rechenzentren (RZ) mit Notstromdieselmotoranlagen (NDMA)“ empfiehlt ein vereinheitlichtes Verfahren zur Bewertung der Schädlichkeit aus lufthygienischer Sicht. Es wurde die Unschädlichkeit des Vorhabens unter Einhaltung der Mindestschornsteinhöhe nach VDI 3781 Bl. 4 von 44,5 m nachgewiesen. Bei den NDMA werden SCR-Anlagen zur Reduzierung der NOx-Emissionswerte vorgesehen, sodass mit einem NOx-Emissionswert von 0,5 g/m³ zu rechnen ist. Die Abluffahren der NDMA weisen eine sehr hohe Abgastemperatur (> 400°C) und Abgasgeschwindigkeit (> 15 m/s) auf. Zudem wird die Mindestschornsteinhöhe nach VDI 3781 Bl. 4 eingehalten, die eine ungestörte Ableitung sicherstellt. Eine Interaktion mit anderen Abgasfahren, die eine Abgastemperatur am Wärmetauscher von 30-50°C haben und hauptsächlich durch thermischen Auftrieb in die freie Luftströmung gelangen (Vertikalgeschwindigkeit < 5 m/s), und zudem eine niedrigere Austrittshöhe haben, ist nicht zu erwarten. Die Zeitskalen der Emissionen sind zudem sehr unterschiedlich. Bei der Verwendung von Wetterdaten bezieht sich die Übertragbarkeit auf einen frei angeströmten Standort. Es ist sicher richtig, dass dieser nicht im Bereich der Bebauung liegen kann. Daher befindet sich der Anemometerstandort im Modell, mit dem das antreibende Moment der Ausbreitung mit der Luftströmung beschrieben wird, in einiger Entfernung von Standort. Die Berücksichtigung von Bebauung als im Modell digitalisierte Hindernisse oder alternativ durch hohe Rauigkeitslängen stellt sicher, dass die lokale Änderung der Luftströmung durch urbane Elemente berücksichtigt ist. Es wurden somit meteorologische Wetterdaten der Station „Offenbach Wetterpark“ auf einen frei angeströmten Standort in der Nähe des zu betrachtenden Emissionsorts übertragen. Die Übertragbarkeitsprüfung wird den Antragsunterlagen zu einer konkreten Anlage beigelegt.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	P	T	B
			Messdaten zur lokalen Immissionsbelastung sind dann erforderlich, wenn die Gesamtzusatzbelastung durch die Anlage nicht irrelevant im Sinne der TA Luft Nr. 4.2 ist. Vorliegend werden Voraussetzungen für die Unterschreitung der Schwellenwerte der irrelevanten Zusatzbelastung (Betriebsdauer, Kaminhöhen) genannt. Daher besteht keine Notwendigkeit der Ermittlung der Vorbelastung.			
		4. Zum Xaal Ventures SARL DC FRA07 Entwässerungskonzept Zitat: „8, Trinkwasserversorgung: Nach der Entwurfsberechnung ergibt sich der Trinkwasserbedarf für das Rechenzentrum wie folgt: Spitzenbedarf Trinkwasser: ~ 3,3 l/s“ Diese Zahl ist nicht nachvollziehbar, da die Entwurfsberechnung und jegliche Angaben zum Kühlkonzept fehlen. Es ist anzulegen welches Kühlkonzept ist geplant. Es ist anzugeben in welchen Zeiträumen der Spitzenbedarf benötigt wird. Welche jährliche Trinkwassermenge kann die Ofenbacher Trinkwasserversorgung dem RZ liefern, schließlich ergeben 365 Tage Spitzenverbrauch 104.000 m³ im Jahr! Wie ist die Versorgung der Bevölkerung sichergestellt bei diesem zusätzlichen Verbraucher?	Der Anregung wird gefolgt. Der Wasserverbrauch beschränkt sich auf den Bedarf für sanitäre Einrichtungen und Raumluftbefeuchtung. Die überschlägige Spitzenanschlussleistung in dieser Planungsphase kann nicht für die Annahme eines Jahresverbrauchs hinzugezogen werden. Die aktuelle Planung geht von maximal 100 Beschäftigten aus, die wassersparende sanitäre Einrichtungen nutzen. Hinzu kommen rd. 21l/h für die Raumluftbefeuchtung. Ein Wasserbedarf von 2.500 m³/a kann als realistische Größe mit ausreichendem Sicherheitszuschlag angenommen werden. Hierbei wird zudem noch nicht berücksichtigt, dass die Sammlung und Nutzung von Regenwasser der Dachflächen für die Versorgung der Sanitären Anlagen vorgesehen wird, was zu einer weiteren Reduzierung führt. Es ist keine Verwendung von Trinkwasser für Kühlzwecke vorgesehen. Das „Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzept“ des Ingenieurbüro Ohlsen vom 24.02.2025 wurde zur Offenlage entsprechend angepasst.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				