

BEBAUUNGSPLAN NR. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

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

ENTWURF

STAND 30.06.2025

Archiviert: Dienstag, 3. September 2024 11:16:13

Von: [REDACTED]

Gesendet: Freitag, 30. August 2024 07:54:01

An: [Staedtebau](#)

Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 200099, Stadt Offenbach am Main: Frühzeitige Beteiligung B 656
"Datencenter Kettelerstraße" [Signatur ungültig]

Vertraulichkeit: Standard

Anhang:

[REDACTED] [Messages.txt](#) ;

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Amprion GmbH
Asset Management
Bestandssicherung Leitungen
Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund
Telefon [REDACTED]
baerbel.vidal@amprion.net
www.amprion.net
<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Aufsichtsrat: Uwe Tigges (Vorsitzender)

Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender), Dr. Christoph Müller, Dr. Hendrik Neumann, Peter Rüth

Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HRB 15940

Lobbyregister-Nr. R002477 | EU-Transparenzregister Nr. 426344123116-68

Archiviert: Dienstag, 24. September 2024 09:28:19

Von: [REDACTED]

Gesendet: Freitag, 20. September 2024 11:44:25

An: [REDACTED]

Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main

Vertraulichkeit: Standard

Unser Zeichen: 22.3-HP-02-06-03-02-B-2024#0104

Beteiligung der Ämter für Bodenmanagement bei öffentlichen Planungsvorhaben

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:

Es bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Städt. und ländl. Bodenmanagement
Erbacher Straße 46
64720 Michelstadt



Telefon : [REDACTED]
Fax : [REDACTED]
Mobil : [REDACTED]
E-Mail : [REDACTED]
Internet : <https://hvbg.hessen.de>



Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie unter
<https://hvbg.hessen.de/datenschutz>

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 29. August 2024 11:06

An: offenbach@arbeitsagentur.de; leitungsauskunft@amprion.net; fuHVBG-HP-ToeB (HVBG) <AfbHeppenheim-ToeB@hvbhg.hessen.de>; Auslaenderbeirat <Auslaenderbeirat@offenbach.de>; fremdplanung@avacon.de; info@bvn.de; bund.hessen@bund-hessen.de; BAIUDBwToeB@bundeswehr.org; toeb.he@bundesimmobilien.de; anlschutz@baf.bund.de; baurecht-mitte@deutschebahn.com; anlagenschutz@dfs.de; vorstand@wvhessen.de; T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de; PB24.TOEB@DWD.DE; service@drkovof.de; FU-WES-NL-MT-strassenverwaltung@autobahn.de; info.eso@stadtwerke-of.de; sb1-ffm-sbr@eba.bund.de; info@evo-ag.de; planauskunft@energienetze-offenbach.de; #FA-OF1 poststelle <poststelle@FA-OF1.hessen.de>; info@fraport.de; wirtschaftspolitik@hwk-rhein-main.de; Regionalbüro Rhein-Main (Hessen Mobil) <rhein-main@mobil.hessen.de>; poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de; FA Langen (FORST) <ForstamtLangen@forst.hessen.de>; info@hgon.de; hzs@hr.de; bis@hochtaunuskreis.de; info@frankfurt-main.ihk.de; service@offenbach.ihk.de; bauleitplanung@kreis-offenbach.de; handwerk@kh-of.de; poststelle.baudenkmalpflege.wi@lfd-hessen.de; Info, Zentrale (LBIH) <Info.Zentrale@lbi.hessen.de>; info@ljb-hessen.de; umwelt@lsbh.de; planung@dreieich.de; planungsamt@stadt-frankfurt.de; bauen@heusenstamm.de; Magistrat der Stadt Maintal <info@maintal.de>; info@stadt-muehlheim.de; stadtplanung@stadt-neu-isenburg.de; stadtentwicklung@obertshausen.de; LaermXXL <LaermXXL@offenbach.de>; Veterinaeramt <Veterinaeramt@offenbach.de>; mobilitaetsamt <mobilitaetsamt@offenbach.de>; Umweltamt <Umweltamt@offenbach.de>; Auslaenderamt <Auslaenderamt@offenbach.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>; Buergermeisterin <Buergermeisterin@offenbach.de>; DezernatIII <DezernatIII@offenbach.de>; eko@offenbach.de; Feuerwehr <Feuerwehr@offenbach.de>; Haus-der-Stadtgeschichte <Haus-der-Stadtgeschichte@offenbach.de>; JA_StadtOffenbach <jugendamt@offenbach.de>; Klingspormuseum <Klingspormuseum@offenbach.de>; Kultur <Kultur@offenbach.de>; Mainarbeit <Mainarbeit@offenbach.de>; Ordnungsamt <Ordnungsamt@offenbach.de>; Rechtsamt <Rechtsamt@offenbach.de>; Frauenbuero <Frauenbuero@offenbach.de>; Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>; Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>; Sozialplanung <Sozialplanung@offenbach.de>; Sport <Sport@offenbach.de>; Stadtbibliothek <Stadtbibliothek@offenbach.de>; hit.gesundheitsamt <hit.gesundheitsamt@offenbach.de>; Stadtschulamt <Stadtschulamt@offenbach.de>; Vermessungsamt <Vermessungsamt@offenbach.de>; vhs <vhs@offenbach.de>; Wohnungsamt <Wohnungsamt@offenbach.de>; NABU@nabu-hessen.de; info@nio-of.de; koordination@nrm-netzdienste.de; Oberbuergermeister <Oberbuergermeister@offenbach.de>; info.ovb@stadtwerke-of.de; beratungsstelle.pps@polizei.hessen.de; Bauleitplanung-ToeB (RPDA) <Bauleitplanung-ToeB@rpda.hessen.de>; info@region-frankfurt.de; toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de; kontakt@sdwhessen.de; info@tueh.de; Poststelle (SSA Offenbach) <Poststelle.SSA.Offenbach@kultus.hessen.de>; info@stadtwerke-of.de; Bauleitplanung@tennet.eu; leitungsauskunft@terranets-bw.de; vhfmat@hessenfischer.net; mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com; wsa-main@wsv.bund.de; info@zwo-wasser.de; planen-bauen <planen-bauen@offenbach.de>; Wirtschaftsfoerderung <Wirtschaftsfoerderung@offenbach.de>

Cc:



Betreff: WG: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main hat am 07.08.2024 die Beteiligung auf der Basis des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ beschlossen. Die Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ mit Gutachten sind im Internet unter folgendem Link einzusehen:

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bitten wir Sie um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum **07. Oktober 2024**.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Anschreiben. Eine postalische Zusendung erfolgt nicht mehr.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Freundliche Grüße
i. A.



Stadt Offenbach am Main | Amt für Planen und Bauen
Referat Städtebau und Bauberatung
[Redacted], M. Eng. Stadtplanung | Fachreferent

E-Mail: [Redacted]
Telefon: [Redacted]

Besuchen Sie uns im Internet unter www.offenbach.de

Adresse: Berliner Straße 60 | 63065 Offenbach am Main
Postanschrift: Stadtverwaltung Offenbach | Amt 60 | 63061 Offenbach am Main

Baubüro: Stadthaus, Berliner Straße 60, Erdgeschoss (Eingang Hugentotenplatz) | 63065 Offenbach am Main
Öffnungszeiten Baubüro: Montag, Dienstag, Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 bis 17:00 Uhr
Terminbuchung: +49 69 8065-3073 oder staedtebau@offenbach.de

Hinweise zur Verarbeitung personenbezogener Daten: <https://www.offenbach.de/dsgvo-mail>
Bitte senden Sie Dokumente im Format .DOCX, .XLSX oder .PPSX oder als PDF

Amt 60.32

B656



OF, 02.09.2024

Protokoll

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Protokollant: _____ Datum: 1.10.24

Bürger/in: Ausländerbeirat OF Unterschrift: _____

Adresse: Berlin St. 100

Stellungnahme:

Keine Anregungen und Bedenken, eine
weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht
notwendig.



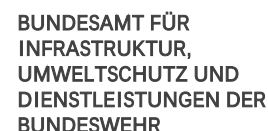
Stadtverwaltung Offenbach
Amt 62
Berliner Straße 60
63065 Offenbach am Main

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / IV-1618-24-BBP	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	30.08.2024

Bezug: Ihr Schreiben vom 29.08.2024 - Ihr Zeichen: 60.3.2 - B656 DW

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

INFRASTRUKTUR



Regierungspräsidium Darmstadt
Dezernat III 33.3
64278 Darmstadt

HAUSANSCHRIFT
Monzastraße 1
D-63225 Langen

anlschutz@baf.bund.de
www.baf.bund.de

**Betr.: Bauleitplanung der Stadt Offenbach am Main
Bebauungsplan Nr. 656 Datencenter Kettelerstraße
Beteiligung nach dem BauGB**

Mein Aktenzeichen: ST/5.5.1/202409090018-001/24
Schreiben der Stadt Offenbach vom 29.08.2024, 60.3.2-B656 DW
Langen, 18.09.2024
Seite 1 von 2

Sehr geehrter [REDACTED],
sehr geehrte Damen und Herrn,

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 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).

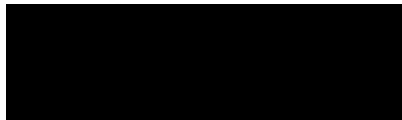


Allgemeine Hinweise

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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Regierungsamtsrat

Anlage:

Webtool-Report_202409090018.pdf



DB AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | 60329 Frankfurt am Main

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Karlstraße 6
60329 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Stadtverwaltung Offenbach
Amt 60

63061 Offenbach am Main



Zeichen: TÖB-HE-24-188697/Fi

30.09.2024

Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Ihr Schr. vom 29.08.24 - 60.3.2 - B656 DW -

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 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.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien



Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:





+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



DFS Deutsche Flugsicherung GmbH · Postfach 1243 · 63202 Langen

Stadtverwaltung Offenbach
Amt 60
63061 Offenbach am Main

Ihr Zeichen: 60.3.2 - B656 DW
Ihre Nachricht vom: 29.08.2024
Unser Zeichen: V202402124

Auskunft erteilt:
anlagenschutz@dfs.de

Datum: 26.09.2024

Seite 1 von 1

Stellungnahme zu Belangen des Anlagenschutzes (§18a LuftVG)

hier: Stadt Offenbach am Main: Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Mit freundlichen Grüßen



Frequenzmanagement & Anlagenschutz
Technischer Betrieb & Infrastruktur



Frequenzmanagement & Anlagenschutz
Technischer Betrieb & Infrastruktur

(Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)



Deutsche Telekom Technik GmbH, Bahnhofstr. 62, 63695 Glauburg-
Stockheim

Stadt Offenbach am Main
Berliner Straße 100
63065 Offenbach
Deutschland

**17.9.2024 | | Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main |
Südwest34_2024_119861**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie auch über unser Web Portal <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> der per E-Mail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Erschließung: Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der

Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam:

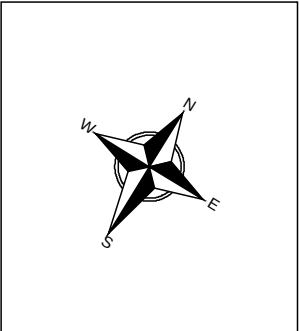
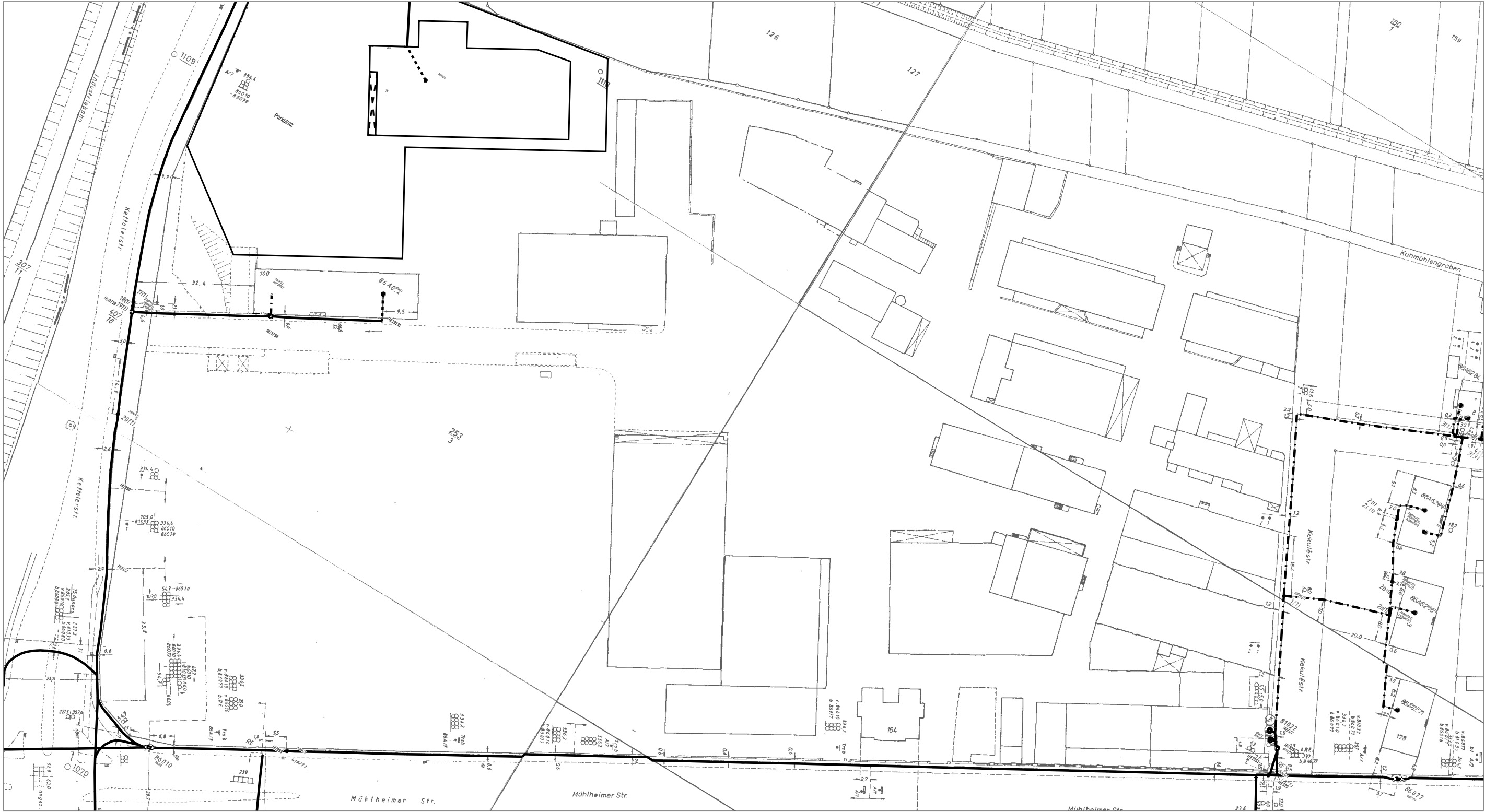
- 1. Dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.**
- 2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche 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.

Freundliche Grüße

i. A.

██████████



.....T.....

AT/Vh-Bez.:		Kein aktiver Auftrag				AT/Vh-Nr.:		Kein aktiver Auftrag					
TI NL		Südwest											
PTI		Frankfurt											
ONB		Frankfurt				AsB						85, 86, 81	
Bemerkung:				VsB						Sicht		Lageplan	
				Name						Maßstab		1:1063	
				Datum		17.09.2024				Blatt		1	

Deutscher Wetterdienst - Postfach 20 06 20 - 80006 München

Stadtverwaltung Offenbach am Main
Amt 60
63061 Offenbach am Main

Abteilung Finanzen und Service

Ansprechperson:

[REDACTED]

Telefon:

[REDACTED]

E-Mail:

[REDACTED]

Geschäftszeichen:

PB24/07.59.04/

PB24HE_103-2024

Fax:

UST-ID: DE221793973

München, 05. September 2024

Per E-Mail: staedtebau@offenbach.de

Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Ihr Schreiben vom 29.08.2024

Ihr Aktenzeichen: 60.3.2 - B656 DW

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Verwaltungsbereich Süd

Archiviert: Mittwoch, 4. September 2024 10:39:15

Von: [FU-WES-AS-WI-Strassenverwaltung](#)

Gesendet: Mittwoch, 4. September 2024 10:23:16

An: [REDACTED]

Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main

Vertraulichkeit: Standard

Sehr geehrter [REDACTED]

die Autobahn GmbH des Bundes hat keine Einwände gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Offenbach.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung West | Außenstelle Wiesbaden

Hagenauer Straße 44 · 65203 Wiesbaden

[REDACTED]
Abteilung Hochbau/Straßenverwaltung
Geschäftsbereich Betrieb und Verkehr

[REDACTED]
jennifer.huebschen@[autobahn.de](#)
[www.autobahn.de](#)

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 29. August 2024 11:06

An: offenbach@arbeitsagentur.de; leitungsauskunft@amprion.net; AfBHeppenheim-ToeB@hvbh.hessen.de; Auslaenderbeirat <Auslaenderbeirat@offenbach.de>; fremdplanung@avacon.de; info@bvn.h.de; bund.hessen@bund-hessen.de; BAIUDBwToeB@bundeswehr.org; toeb.he@bundesimmobilien.de; anlschutz@baf.bund.de; baurecht-mitte@deutschebahn.com; anlagenschutz@dfs.de; vorstand@wvhessen.de; T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de; PB24.TOEB@DWD.DE; service@drkovof.de; FU-WES-NL-MT-Strassenverwaltung <FU-WES-NL-MT-Strassenverwaltung@autobahn.de>; info.eso@stadtwerke-of.de; sb1-ffm-sbr@eba.bund.de; info@evo-ag.de; planauskunft@energienetze-offenbach.de; poststelle@fa-of1.hessen.de; info@raport.de; wirtschaftspolitik@hwk-rhein-main.de; rhein-main@mobil.hessen.de; poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de; forstamtlangen@forst.hessen.de; info@hgon.de; hzs@hr.de; bis@hochtaunuskreis.de; info@frankfurt-main.ihk.de; service@offenbach.ihk.de; bauleitplanung@kreis-offenbach.de; handwerk@kh-of.de; poststelle.baudenkmalpflege.wi@lfd-hessen.de; info@lbih.hessen.de; info@lrv-hessen.de; umwelt@lsbh.de; planung@dreieich.de; planungsamt@stadt-frankfurt.de; bauen@heusenstamm.de; info@maintal.de; info@stadt-muehlheim.de; stadtplanung@stadt-neu-isenburg.de; stadtentwicklung@obertshausen.de; LaermXXL <LaermXXL@offenbach.de>; Veterinaeramt <Veterinaeramt@offenbach.de>; mobilitaetsamt <mobilitaetsamt@offenbach.de>; Umweltamt <Umweltamt@offenbach.de>; Auslaenderamt <Auslaenderamt@offenbach.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>; Buergermeisterin <Buergermeisterin@offenbach.de>; DezernatIII <DezernatIII@offenbach.de>; eko@offenbach.de; Feuerwehr <Feuerwehr@offenbach.de>; Haus-der-Stadtgeschichte <Haus-der-Stadtgeschichte@offenbach.de>; Jugendamt <Jugendamt@offenbach.de>; Klingspormuseum <Klingspormuseum@offenbach.de>; Kultur <Kultur@offenbach.de>; Mainarbeit <Mainarbeit@offenbach.de>; Ordnungsamt <Ordnungsamt@offenbach.de>; Rechtsamt <Rechtsamt@offenbach.de>; Frauenbuero <Frauenbuero@offenbach.de>; Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>; Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>; Sozialplanung <Sozialplanung@offenbach.de>; Sport <Sport@offenbach.de>; Stadtbibliothek <Stadtbibliothek@offenbach.de>; hit.gesundheitsamt <hit.gesundheitsamt@offenbach.de>; Stadtschulamt

<Stadtschulamt@offenbach.de>; Vermessungsamt <Vermessungsamt@offenbach.de>; vhs <vhs@offenbach.de>; Wohnungsamt <Wohnungsamt@offenbach.de>; NABU@nabu-hessen.de; info@nio-of.de; koordinat@nrm-netzdienste.de; Oberbuergermeister <Oberbuergermeister@offenbach.de>; info.ovb@stadtwerke-of.de; beratungsstelle.pps@polizei.hessen.de; Bauleitplanung-ToeB@rpda.hessen.de; info@region-frankfurt.de; toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de; kontakt@sdwhessen.de; info@tueh.de; poststelle.ssa.offenbach@kultus.hessen.de; info@stadtwerke-of.de; Bauleitplanung@tennet.eu; leitungsauskunft@terranets-bw.de; vhfmat@hessenfischer.net; mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com; wsa-main@wsv.bund.de; info@zwo-wasser.de; planen-bauen <planen-bauen@offenbach.de>; Wirtschaftsfoerderung <Wirtschaftsfoerderung@offenbach.de>

Cc:

[REDACTED]

Betreff: WG: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main

Sie erhalten nicht oft eine E-Mail von [REDACTED]. [Erfahren Sie, warum dies wichtig ist](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main hat am 07.08.2024 die Beteiligung auf der Basis des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ beschlossen. Die Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ mit Gutachten sind im Internet unter folgendem Link einzusehen:

www.offenbach.de/auslage

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bitten wir Sie um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum **07. Oktober 2024**.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Anschreiben. Eine postalische Zusendung erfolgt nicht mehr.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Freundliche Grüße
i. A.

[REDACTED]



Stadt Offenbach am Main | Amt für Planen und Bauen
Referat Städtebau und Bauberatung
[REDACTED], M. Eng. Stadtplanung | Fachreferent

E-Mail: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Besuchen Sie uns im Internet unter www.offenbach.de

Adresse: Berliner Straße 60 | 63065 Offenbach am Main
Postanschrift: Stadtverwaltung Offenbach | Amt 60 | 63061 Offenbach am Main

Baubüro: Stadthaus, Berliner Straße 60, Erdgeschoss (Eingang Hugenottenplatz) | 63065 Offenbach am Main
Öffnungszeiten Baubüro: Montag, Dienstag, Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 bis 17:00 Uhr
Terminbuchung: +49 69 8065-3073 oder staedtebau@offenbach.de

Hinweise zur Verarbeitung personenbezogener Daten: <https://www.offenbach.de/dsgvo-mail>
Bitte senden Sie Dokumente im Format .DOCX, .XLSX oder .PPSX oder als PDF

+++ Verkehrsmeldungen und alles rund um die Autobahn finden Sie in unserer App: Autobahn.de/app +++

Die Autobahn GmbH des Bundes
Rechtsform: GmbH
Sitz: Heidestraße 15 · 10557 Berlin · AG Charlottenburg · HRB 200131 B
Geschäftsführung: Dr. Michael Güntner (Vorsitzender),
Dirk Brandenburger, Sebastian Mohr
Aufsichtsratsvorsitzender: Oliver Luksic

Vertraulichkeitshinweis

Diese Nachricht und jeder etwaig uebermittelte Anhang beinhalten vertrauliche Informationen und sind nur fuer die Personen oder Unternehmen bestimmt, an welche sie tatsaechlich gerichtet sind. Sollten Sie nicht der bestimmungsgemaesse Empfaenger sein, weisen wir Sie darauf hin, dass die Verbreitung, das (auch teilweise) Kopieren sowie der Gebrauch der empfangenen E-Mail und der darin enthaltenen Informationen verboten sind und gegebenenfalls Schadensersatzpflichten ausloesen koennen. Sollten Sie diese Nachricht aufgrund eines Uebermittlungsfehlers erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender unverzueglich hiervon in Kenntnis zu setzen.

Sicherheitswarnung: Bitte beachten Sie, dass das Internet kein sicheres Kommunikationsmedium ist. Obwohl wir im Rahmen unseres Qualitaetsmanagements und der gebotenen Sorgfalt Schritte eingeleitet haben, um einen Computervirenbefall weitestgehend zu verhindern, koennen wir wegen der Natur des Internet das Risiko eines Computervirenbefalls dieser E-Mail nicht ausschliessen.

Confidentiality note

This notice and any attachments which are transmitted contain confidential information and are intended only for the persons or companies to whom they are actually addressed. If you are not the intended recipient, please note that the distribution, copying (even partial) and use of the received e-mail and the information contained in the e-mail are prohibited and may result in a possible liability for damages. Should you have received this message due to a transmission error, we ask you to inform the sender immediately.

Safety warning: Please note that the Internet is not a safe means of communication or form of media. Although we are

continuously increasing our due care of preventing virus attacks as a part of our Quality Management, we are not able to fully prevent virus attacks as a result of the nature of the Internet.

Hinweis zur Datenverarbeitung / Link to data protection policy: <https://www.autobahn.de/datenschutz>

Archiviert: Mittwoch, 25. September 2024 10:28:57

Von: [REDACTED]

Gesendet: Dienstag, 24. September 2024 16:32:20

An: [REDACTED] [Staedtebau](#)

Betreff: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main - Rückmeldung
Stadtwerke Offenbach [Entschlüsselung OK] [Signatur gueltig]

Vertraulichkeit: Standard

Anhang:

[3.Entwaesserungsgutachten_Stand-26-04-2024 \(1\) mit \[REDACTED\]Anmerkungen, 04.09.2024.pdf](#);

Sehr geehrter [REDACTED],
sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Rückmeldung der Stadtwerke Offenbach, ESO Stadtservice GmbH.
Sie finden im Anhang das Entwässerungsgutachten mit einigen Anmerkungen. 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
- Etwaige zusätzliche Auflagen des RP Darmstadt an den ESO Eigenbetrieb – Kommunale Dienstleistungen Stadt Offenbach als Abwasserbeseitigungspflichtiger welche im Zusammenhang mit dem o.g. B Plan stehen, gehen zu Lasten des Verursachers/Bauherrn (Xaal Ventures SARL)

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

.....

[REDACTED]

Leiterin Tiefbau und Stadtbildpflege

Stadtwerke Offenbach

ESO Stadtservice GmbH

Daimlerstraße 8

63071 Offenbach am Main

[REDACTED]

| www.stadtservice.stadtwerke-offenbach.de

Wir sind 1.000 Offenbacher Gestalter – Wir schaffen mehr. Leistung. Innovation. Miteinander. Begeisterung.



Geschäftsführung: Peter Walther, Heiko Linne | Vorsitz des Aufsichtsrates: Stadtkämmerer Martin Wilhelm | Registergericht: Offenbach am Main | HRB 46666

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Sollten Sie nicht der richtige Adressat sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe der E-Mail ist nicht gestattet.

Bitte senden Sie Dokumente im Format .DOCX, .XLSX, .PPSX oder als PDF.

Von: [REDACTED] >

Gesendet: Donnerstag, 29. August 2024 11:06

An: offenbach@arbeitsagentur.de; leitungsauskunft@amprion.net; AfBHeppenheim-ToeB@hvbh.hessen.de; Auslaenderbeirat <Auslaenderbeirat@offenbach.de>; fremdplanung@avacon.de; info@bvnh.de; bund.hessen@bund-hessen.de; BAIUDBWToeB@bundeswehr.org; toeb.he@bundesimmobilien.de; anschutz@baf.bund.de; baurecht-mitte@deutschebahn.com; anlagenschutz@dfs.de; vorstand@wvhessen.de; T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de; PB24.TOEB@DWD.DE; service@drkovof.de; FU-WES-NL-MT-strassenverwaltung@autobahn.de; Info ESO (info.ESO@stadtwerke-of.de) <info.eso@stadtwerke-of.de>; sb1-ffm-sbr@eba.bund.de; info@evo-ag.de; planauskunft@energienetze-offenbach.de; poststelle@fa-of1.hessen.de; info@raport.de; wirtschaftspolitik@hwk-rhein-main.de; rhein-main@mobil.hessen.de; poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de; forstamtlangen@forst.hessen.de; info@hgon.de; hzs@hr.de; bis@hochtaunuskreis.de; info@frankfurt-main.ihk.de; service@offenbach.ihk.de; bauleitplanung@kreis-offenbach.de; handwerk@kh-of.de; poststelle.baudenkmalpflege.wi@lfd-hessen.de; info@lbih.hessen.de; info@lrv-hessen.de; umwelt@lsbh.de; planung@dreieich.de; planungsamt@stadt-frankfurt.de; bauen@heusenstamm.de; info@maintal.de; info@stadt-muehlheim.de; stadtplanung@stadt-neu-isenburg.de; stadtentwicklung@obertshausen.de; LaermXXL <LaermXXL@offenbach.de>; Veterinaeramt <Veterinaeramt@offenbach.de>; mobilitaetsamt <mobilitaetsamt@offenbach.de>; Umweltamt <Umweltamt@offenbach.de>; Auslaenderamt <Auslaenderamt@offenbach.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>; Buergermeisterin <Buergermeisterin@offenbach.de>; dezernatIII <DezernatIII@offenbach.de>; eko@offenbach.de; Feuerwehr <Feuerwehr@offenbach.de>; Haus-der-Stadtgeschichte <Haus-der-Stadtgeschichte@offenbach.de>; Jugendamt <Jugendamt@offenbach.de>; Klingspormuseum <Klingspormuseum@offenbach.de>; Kultur <Kultur@offenbach.de>; Mainarbeit <Mainarbeit@offenbach.de>; Ordnungsamt <Ordnungsamt@offenbach.de>; Rechtsamt <Rechtsamt@offenbach.de>; Frauenbuero <Frauenbuero@offenbach.de>; Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>; Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>; Sozialplanung <Sozialplanung@offenbach.de>; Sport <Sport@offenbach.de>; Stadtbibliothek <Stadtbibliothek@offenbach.de>; hit.gesundheitsamt <hit.gesundheitsamt@offenbach.de>; Stadtschulamt <Stadtschulamt@offenbach.de>; Vermessungsamt <Vermessungsamt@offenbach.de>; vhs <vhs@offenbach.de>; Wohnungsamt <Wohnungsamt@offenbach.de>; NABU@nabu-hessen.de; Info NIO (info.NIO@stadtwerke-of.de) <info@nio-of.de>; koordination@nrm-netzdienste.de; oberbuergermeister <Oberbuergermeister@offenbach.de>; Info OVB (info.OVB@stadtwerke-of.de) <info.ovb@stadtwerke-of.de>; beratungsstelle.ppsch@polizei.hessen.de; Bauleitplanung-ToeB@rpda.hessen.de; info@region-frankfurt.de; toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de; kontakt@sdwhessen.de; info@tueh.de; poststelle.ssa.offenbach@kultus.hessen.de; Info-Mailadresse der SOH <info@stadtwerke-of.de>; Bauleitplanung@tennet.eu; leitungsauskunft@terranets-bw.de; vhfnat@hessenfischer.net; mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com; wsa-main@wsv.bund.de; info@zwo-wasser.de; planen-bauen <planen-bauen@offenbach.de>; Wirtschaftsfoerderung <Wirtschaftsfoerderung@offenbach.de>

Cc: [REDACTED]

Betreff: WG: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main hat am 07.08.2024 die Beteiligung auf der Basis des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ beschlossen. Die Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ mit Gutachten sind im Internet unter folgendem Link einzusehen:

www.offenbach.de/auslage

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bitten wir Sie um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum **07. Oktober 2024**.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem beigegefügtten Anschreiben. Eine postalische Zusendung erfolgt nicht mehr.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Freundliche Grüße

i. A.



Stadt Offenbach am Main | Amt für Planen und Bauen
Referat Städtebau und Bauberatung
[Redacted], M. Eng. Stadtplanung | Fachreferent

E-Mail: [Redacted]

Telefon: [Redacted]

Besuchen Sie uns im Internet unter www.offenbach.de

Adresse: Berliner Straße 60 | 63065 Offenbach am Main
Postanschrift: Stadtverwaltung Offenbach | Amt 60 | 63061 Offenbach am Main

Baubüro: Stadthaus, Berliner Straße 60, Erdgeschoss (Eingang Hugenottenplatz) | 63065 Offenbach am Main

Öffnungszeiten Baubüro: Montag, Dienstag, Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 bis 17:00 Uhr

Terminbuchung: +49 69 8065-3073 oder staedtebau@offenbach.de

Hinweise zur Verarbeitung personenbezogener Daten: <https://www.offenbach.de/dsgvo-mail>

Bitte senden Sie Dokumente im Format .DOCX, .XLSX oder .PPSX oder als PDF

Xaal Ventures SARL
15 boulevard F.W.Raiffeisen
L-2411 Luxembourg

FRA07-KUA-SW-XX-RP-C-520004

DC FRA07

Kettelerstraße 100, Offenbach

**Entwässerungs- und
Wasserversorgungskonzept**

Projekt-Nr. 1711-277-23
Revision: P00

Aufgestellt:
Grünberg, den 26. April 2024

INHALTSVERZEICHNIS

BERICHTE

Erläuterungen

PLANVERZEICHNIS

FRA07-KUA-SW-ZZ-DR-C-922000 – Lageplan Bestand

FRA07-KUA-SW-ZZ-DR-C-522000 – Lageplan Konzept Entwässerung

FRA07-KUA-SW-ZZ-DR-C-532000 – Lageplan Konzept Trinkwasseranschluss

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1** – Satzung über den dezentralen und nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser in der Stadt Offenbach am Main (Niederschlagswassersatzung – NiWaS), Magistrat der Stadt Offenbach, 13.07.2022
- Anlage 2** – Kanallageplanauszug ESO
- Anlage 3** – KOSTRA-DWD 2020 (Offenbach am Main)
- Anlage 4** – Bemessung Rückhaltebecken gem. DWA-A 117
- Anlage 5** – Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100
- Anlage 6** – Wasserhaushaltsbilanz gem. DWA-A 102-4

**Xaal Ventures SARL
15 boulevard F.W.Raiffeisen
L-2411 Luxembourg**

FRA07-KUA-SW-XX-RP-C-520004

DC FRA07

Kettelerstraße 100, Offenbach

**Entwässerungs- und
Wasserversorgungskonzept**

Erläuterungen

Projekt-Nr. 1711-277-23

Revision: P00

Aufgestellt:

Grünberg, den 26. April 2024

Cloud HQ FRA07 Offenbach

Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzept

Errichtung eines Rechenzentrums

Baugrundstück: Rechenzentrum FRA07 Offenbach
Flurstück: 253/7
Flur: 7
Gemarkung: Bürgel
Stadt: Offenbach
Kreis: Offenbach

Bauherr: Xaal Ventures SARL
vertreten durch: KUA dc solutions GmbH

Grüneburgweg 115, 60323 Frankfurt am Main

Architekt: KUA DC Solutions
Grüneburgweg 115
D-60323 Frankfurt am Main

Verfasser: Ingenieurbüro Ohlsen GmbH
Eiserne Hand 13
D-35305 Grünberg

Inhaltsverzeichnis

1.	GRUNDLAGEN	4
1.1.	Allgemeines	4
1.2.	Plangrundlagen und Schriftstücke	5
1.3.	Topographische Lage und Geländemodellierung.....	7
1.4.	Geologische Verhältnisse / Grundwasser	8
1.5.	Schutzgebiete	9
2.	ÜBERSCHWEMMUNGSRISIKO	10
2.1.	Hochwasser	10
2.2.	Starkregenrisikoanalyse.....	12
3.	REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	14
3.1.	Grundlagen	14
3.2.	Betrachtung der Varianten zur Regenentwässerung	15
3.2.1.	Versickerung von Oberflächenwasser	15
3.2.2.	Direkteinleitung in Kuhmühlgraben	15
3.2.3.	Ergebnis.....	15
3.3.	Gedrosselte Indirekteinleitung Regenwasser	16
3.3.1.	Anschlussituation und Einleitbeschränkungen	16
3.3.2.	Regenspenden und Abflussbeiwerte	16
3.4.	Regenwasserbehandlung und Rückhaltung.....	17
3.5.	Überflutungsnachweise	18
4.	REGENWASSERNUTZUNG	19
4.1.	Allgemeines	19
4.2.	Regenwassernutzung für Brauchwasser im Gebäude.....	19
4.3.	Regenwassernutzung für Bewässerungsanlagen	19
5.	WASSERHAUSHALTSBILANZ	20
6.	ABWASSER VON WHG-FLÄCHEN	21
6.1.	Wassergefährdende Stoffe	21
6.2.	Glykolauffangwannen unter Rückkühlanlagen.....	21

6.3.	Auffangwannen und Betankungsflächen	21
6.3.1.	Betankungsflächen für Dieseldieselkraftstoff und wässrige Harnstofflösung.....	22
6.4.	Entwässerungswannen unter Dieseltanks	22
6.4.1.	Abscheider-Anlagen	22
7.	SCHMUTZWASSERABLEITUNG	23
7.1.	Randbedingungen und Konzeptionierung	23
7.2.	Rückstauenebene	24
7.3.	Häusliches Schmutzwasser	24
8.	TRINKWASSERVERSORGUNG	25
9.	LÖSCHWASSER	26
10.	ZUSAMMENFASSUNG	27

1. GRUNDLAGEN

1.1. Allgemeines

Der Bauherr Xaal Ventures SARL plant die Errichtung eines Rechenzentrums in Offenbach-Bürgel. Das Gesamtprojekt befindet sich zwischen den Straßen „Kettelerstraße“, „Mühlheimer Straße“ und „Kékuléstraße“.

Der gesamte Erschließungsbereich hat eine Fläche von rd. 4,9 ha und befindet sich auf dem Gelände eines ehemaligen Farbenherstellers.

Die folgenden Erläuterungen dienen der Beschreibung geplanter Erschließungsmaßnahmen zur Regenwasserentwässerung, der Schmutzwasserableitung, dem Hoch- und Grundwasserschutz, sowie der Trinkwasserversorgung im Rahmen des Bauleitverfahrens.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde in der seitens Baugrundinstitut Franke Meißner und Partner GmbH, im Januar 2023 aufgestellten Machbarkeitsstudie auf Grund der Bodenbeschaffenheit, den hohen Grund- bzw. Schichtwasserständen und vorhandenen Schadstoffbelastungen im Projektbereich als sehr ungünstig bewertet. Daher wird eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung von Regenwasser in das vorhandene Kanalnetz der Stadtwerke Offenbach vorgesehen.

Flächen, die auf Grund ihres Gefährdungspotentials nicht an das Regenwassernetz angeschlossen werden können, sollen zusammen mit häuslichem Schmutzwasser, dem „öffentlichen“ Schmutzwassernetz zugeführt werden. Weitere Erläuterungen finden sich in folgenden Kapiteln.

1.2. Plangrundlagen und Schriftstücke

Zur Bearbeitung der Entwurfsplanung standen dem Verfasser folgende Planunterlagen zur Verfügung:

- [1] Planunterlagen der KUA DC Solutions GmbH
- [2] Leitungsbestandsdaten angefragt und digitalisiert Ingenieurbüro Ohlsen GmbH, 11. 2023
- [3] Due Diligence Bericht, aufgestellt Ingenieurbüro Ohlsen GmbH, 12.02.2023
- [4] Stage 2 100% Report Entwässerungs und Wasserversorgungskonzept, aufgestellt Ingenieurbüro Ohlsen GmbH, 06.12.2023
- [5] Stage 3 90% Report Entwässerungs und Wasserversorgungskonzept, aufgestellt Ingenieurbüro Ohlsen GmbH, 15.03.2024
- [6] FRA 07 – 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
aufgestellt: Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (BFM), 27.01.2023
- [7] Ergänzung zur Machbarkeitsstudie durch BFM, per Mail vom 01.02.2023
- [8] Auskunft zur Entwässerungsanfrage ESO Offenbach, 23.01.2023
- [9] Diverse Behördenauskünfte, Januar 2023
- [10] BfG (2000): Aktualisierte Bemessungswasserspiegellagen mit gewässerkundlichen Grundlagen für den Main in Hessen (Main-km 0 bis 77.1), Koblenz. (RP Darmstadt, Risikomanagementplan Main)
- [11] Satzung über den dezentralen und nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser in der Stadt Offenbach am Main (Niederschlagswassersatzung – NiWaS), Magistrat der Stadt Offenbach, 13.07.2022
- [12] Hochwasserrisikomanagementplan Main, HLNUG, 11.2015
- [13] Vermessungsergebnisse, Liegenschaftsplan, aufgestellt Dipl.-Ing. Hartmut M. Bähz, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, 14.12.2023
- [14] Verschiedene Abstimmungen mit den Architekten und Bauherren
- [15] Starkniederschlagshöhen für Deutschland, „KOSTRA-DWD 2020“, Hrsg: Deutscher Wetterdienst Offenbach am Main, 2022
- [16] DWA Arbeitsblatt A 102 Teil 1 – 4 Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer
- [17] DWA Arbeitsblatt-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, Dez. 2013

- [18] DWA Arbeitsblatt-A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“, Stand März 2006
- [19] DWA Arbeitsblatt-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - April 2005; korrigierte Fassung März 2006
- [20] DWA – Merkblatt-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, Stand August 2007
- [21] DWA – Merkblatt-M 158 „Bauwerke der Kanalisation – Beispiele“, März 2006
- [22] DWA Arbeitsblatt-A 157 „Bauwerke der Kanalisation“, Stand November 2020
- [23] DIN 1986-100 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056
- [24] DIN EN 752:2017-07 Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden
- [25] DIN 1999-100:2016-12 Abscheideranlagen für Leichtflüssigkeiten - Teil 100: Anwendungsbestimmungen für Abscheideranlagen für Leichtflüssigkeiten nach DIN EN 858-1 und DIN EN 858-2
- [26] Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 1, 2 (AwSV)
- [27] DWA Arbeitsblatt-A 781 (Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS 781) - Tankstellen für Kraftfahrzeuge)
- [28] DWA Arbeitsblatt-A 786 (Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS 786) – Ausführung von Dichtflächen)
- [29] Bemessungstabellen Prandtl / Colebrook

1.3. Topographische Lage und Geländemodellierung

Eine Bestandsvermessung liegt vor [13].

Die Geländetopografie des Grundstückes fällt von Süden in nordwestlicher Richtung ab. Dabei ist das Gelände aus Richtung der nördlichen Freifläche (Kuhmühlgraben) und der Kettelerstraße ansteigend bis zum dann relativ ebenen Grundstücksniveau.

Die an der Südseite des Grundstückes verlaufende Mühlheimer Straße hat ein gleichbleibendes Geländeniveau von ca. 105,00 mNN. Die Kettelerstraße fällt von diesem Niveau bis zur Einfahrt des bestehenden Grundstückes bis auf ca. 102,40 mNN ab. Das Grundstück selbst hat im Innenbereich eine Geländehöhe von ca. 104,50 mNN und fällt im nördlichen Randbereich bis auf 100,00 mNN ab.

Die Planungshöhe OKFB des Gebäudes beträgt 105,00 mNN, wobei von einer **Mindesthöhe der Verkehrsflächen von 104,50 mNN** ausgegangen wird. Die Geländeanspassungen werden im Bereich der geplanten Grünflächen und Bepflanzungen an den Außengrenzen vorgesehen. Der nördliche Randbereich kann von besagtem, gleichbleibenden Niveau der zukünftigen Erschließung in Richtung des Überflutungsraumes des Kuhmühlgrabens (öffentliche Grünflächen) geböscht werden, bzw. wird dieser durch eine bestehende Stützwand abgefangen.

Die bestehende Anrampung im Einfahrtsbereich der Kettelerstraße an der östlichen Grundstücksgrenze wird unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließungsstraßen ausgeprägter modelliert. Hier ergibt sich eine Anrampung von rd. 2,0 m auf eine Strecke von rd. 70 - 80 m ausgegangen (2,5 – 3,0 %).

Die südlichen und westlichen Randbereiche werden mit zusätzlichen Grünstreifen an das bestehende Gelände angepasst, dass in den Anschlussbereichen eine Höhenlage auf dem Mindestverkehrsflächenniveau des Grundstückes von 104,50 mNN aufweist.

1.4. Geologische Verhältnisse / Grundwasser

BFM [5]:

Seite 8, Kapitel 6 Geologie, Baugrund und Gründung

„Generell sind gemäß [1] im Bereich des Grundstücks quartäre Sande und Kiese über tertiären Tonen (Rupelton) zu erwarten. In anthropogen geprägten Arealen ist außerdem mit aufgefüllten Böden zu rechnen.

Für einige neue Bestandsgebäude liegen die Ergebnisse von Bodenerkundungen vor. Darüber hinaus lassen sich auch aus den Bohrungen und Sondierungen, die im Rahmen der umwelttechnischen Untersuchungen ausgeführt wurden, Rückschlüsse auf die generelle Baugrundsichtung schließen. Diese stellt sich demnach wie folgt dar:

- *Oberflächenbefestigung:*
Weitere Teile des Betriebsgeländs sind mit einer Oberflächenversiegelung (Asphalt, Beton, Pflaster) versehen
- *Auffüllungen:*
Meist gemischtkörnig ausgeprägt. Der Fremdstoffanteil beträgt bis zu 50 % und die Mächtigkeit liegt i.M. zwischen 1,5 m und 2,5 m, vereinzelt auch > 5 m.
- *Quartäre Sande und Kiese:*
Teilweise unterhalb der Auffüllung vorhanden. Die Unterkante reicht bis zu rd. 5 m unter GOK.
- *Tertiäre Tone (Rupelton):*
Flächendeckend unterhalb der Sande bzw. z.T. direkt unterhalb der Auffüllungen anstehend. Die Oberkante schwankt zwischen 1,5 m unter GOK und 5,0 m unter GOK. Erfahrungsgemäß reichen diese Tone im Stadtgebiet von Offenbach bis in große Tiefen, d.h. die Schichtenmächtigkeit liegt bei mehreren Dekametern.

Grundwasser steht auf dem Projektareal in einer >Tiefe zwischen 1,5 m unter GOK und 3,5 m unter GOK an. Teilweise wurde im Zuge der Erkundungsmaßnahmen auch kein Grundwasser angetroffen. Der Grundwasserleiter wird dabei generell durch die quartären Sedimente gebildet. Der tertiäre Rupelton ist als Grundwasserstauer anzusehen.“

Seite 12, Kapitel 7.4 Versickerung von Niederschlagswasser

„Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird als sehr ungünstig beurteilt. Hierbei spiegeln in erster Linie der relativ hohe Grund- bzw. Schichtenwasserstand (ca. 1,5 m bis 3,5 m unter GOK), der sehr hoch anstehende Rupelton (= Grundwasserstauer) und die vorhandenen Schadstoffbelastungen im Grundwasser eine Rolle.“

Alle weiteren Details hierzu sind der Machbarkeitsstudie [5] vom 27. Januar 2023 zu entnehmen.

1.5. Schutzgebiete

Der Projektbereich liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Der Projektbereich liegt in keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

Die Landschaftsschutzgebiete „hessische Mainauen“ und „Stadt Offenbach“ grenzen jedoch unmittelbar an den nördlichen Rand des Projektbereiches.

2. ÜBERSCHWEMMUNGSRISIKO

2.1. Hochwasser

Der Projektbereich liegt außerhalb der Überschwemmungsgrenzen für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ₁₀₀). Die Überschwemmungsgrenzen des nordwestlich des Projektareals verlaufenden Main sind rd. 500 m vom Planungsbereich entfernt.

Gemäß nachfolgendem Kartenausschnitt befindet sich der nördliche Teil des Projektareals im Bereich potenzieller Überschwemmungsflächen hinter Hochwasserschutzanlagen. Der Karte wird eine potenzielle Überschwemmungshöhe zwischen 1 cm und 100 cm entnommen.

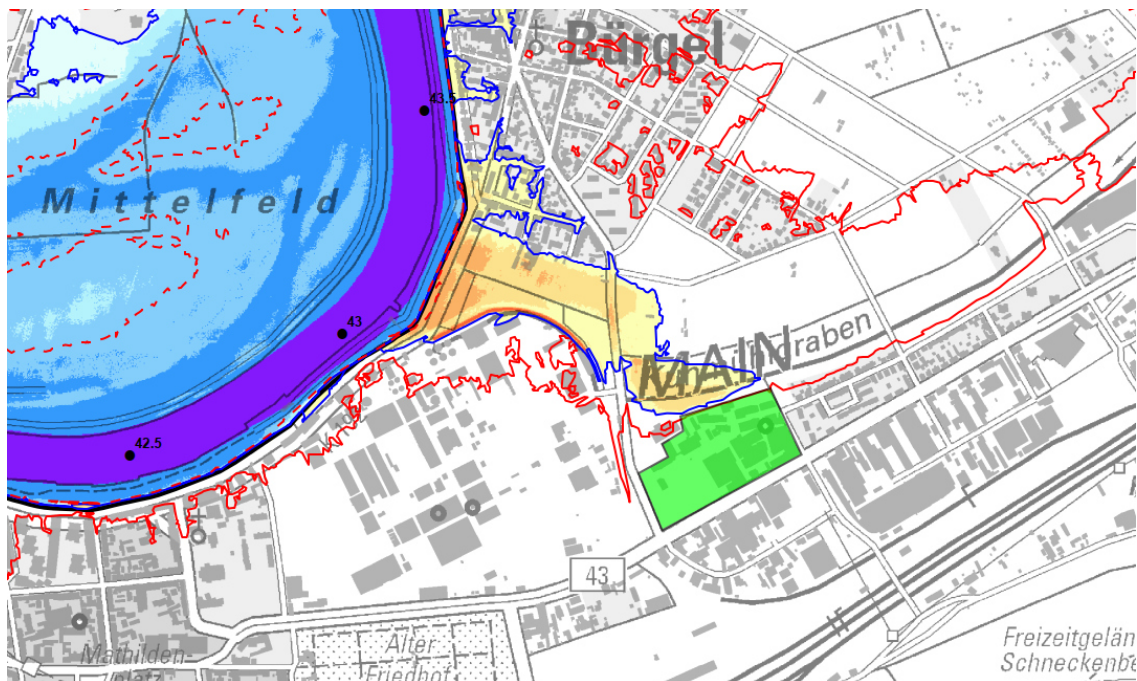


Abb. 1 Auszug Hochwasserrisikomanagementplan Main G-15 - Gefahrenkarte, HLNUG, 11.2015

Der durch das Hochwasserrisikomanagement angegebene Wasserstand des HQ_{extrem} (1,3 x HQ100) beträgt für den nächstgelegenen Gewässerabschnitt des Main (Kilometer 42,80) **99,7 mNN** (s. Abb. 2).

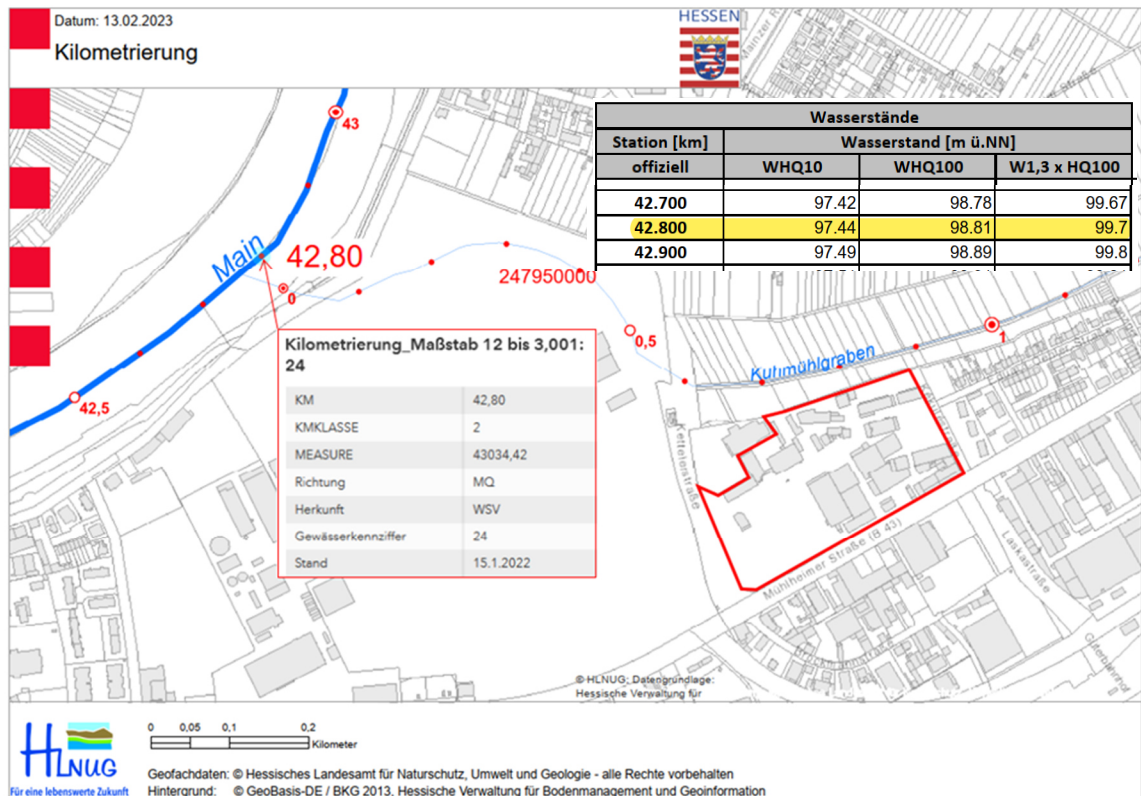


Abb. 2 Auszug WRRL-Viewer, HLNUG, 13.02.2023 – Ergänzungen IBO, Bemessungswasserspiegellagen

Die Bestandsaufnahme des Grundstücksrandhöhen inkl. vorhandener Mauern wurde im Dezember 2023 durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Hartmut M. Bätz durchgeführt.

Der tatsächliche Höhenversatz des Geländes wurde dabei vor Ort verifiziert und beträgt im Bestand nach den Ergebnissen der Vermessungen mindestens 0,70 m und im Mittel > 2,00 m. Unter Berücksichtigung der Gebäude- und Außenanlagenplanung des Grundstücks kann die Gefährdungslage für das Grundstück als gering betrachtet werden, da die Höhenlage des Gesamtgeländes > 4,0 m über diesem Hochwasserniveau liegen wird, wie bereits unter Kap. 1.3 erläutert.

Ein 200-jähriges Wiederkehrintervall (HQ200) wird für das aktuelle Hochwasserrisikomanagement nicht angegeben, da HQ_{extrem} in Hessen mit $1,3 \times HQ100$ definiert ist. Allerdings sind die Wasserspiegellagen im Bericht der BfG [10] aus dem Jahr 2000 aufgeführt. Hiernach liegt der Wasserspiegel bei Kilometer 43,00 bei 99,27 mNN, also noch unter der im Risikomanagementplan Main angegebenen Höhenlage.

Anmerkung:

Der Kuhmühlgraben, als angrenzendes Gewässer, wird im Hochwasserfall durch den Main-Deich in den Main gepumpt und verfügt selbst über kein natürliches Einzugsgebiet mehr. Die vorhandenen Abflüsse aus Regenwassereinleitungen an diesen Graben müssen also über ein städtisches Pumpwerk geführt werden.

2.2. Starkregenrisikoanalyse

Im Folgenden sollen die Regenabflüsse auf dem Grundstück unter Berücksichtigung von Zuflüssen externer Flächen betrachtet werden, die sich im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses ergeben.

Hierzu wird zunächst die Starkregengefahrenkarte der Stadt Offenbach am Main im Bereich der vorhandenen Bebauung betrachtet. (siehe Abb. 3)

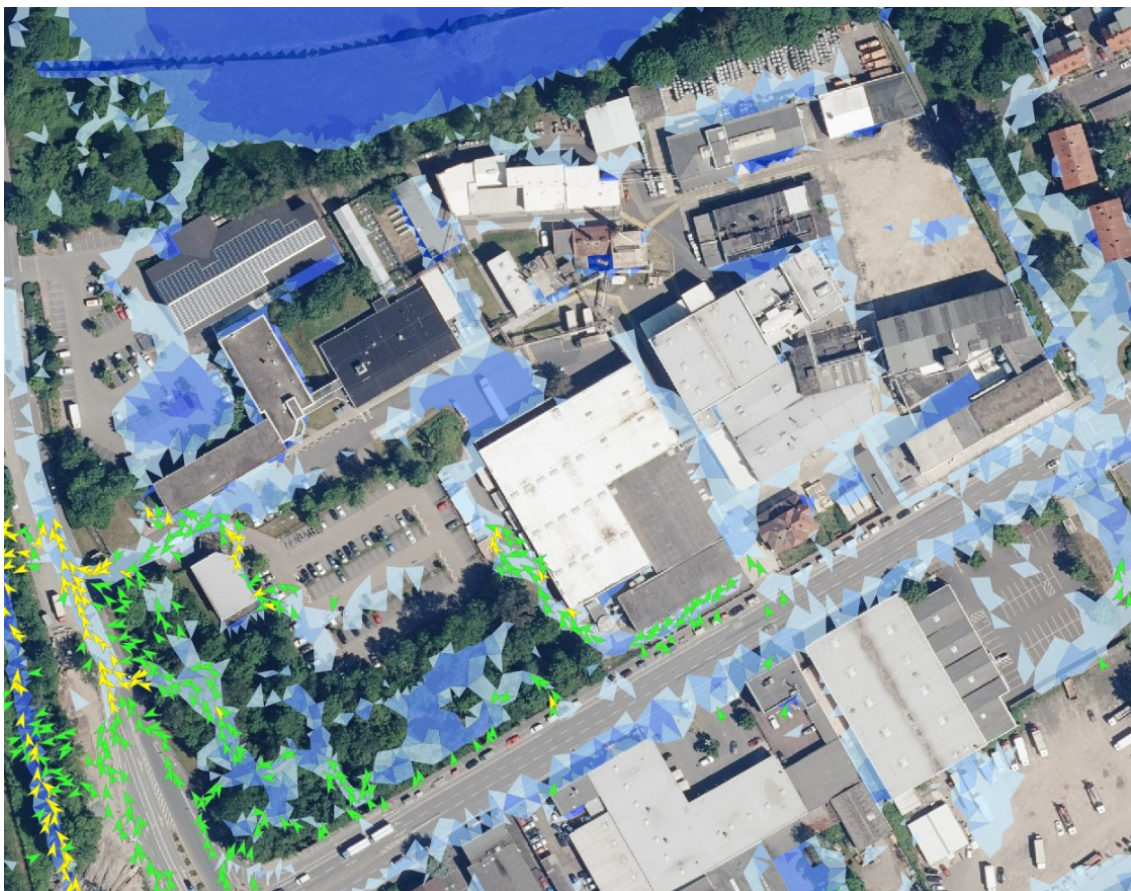


Abb. 3 Auszug Starkregengefahrenkarte der Stadt Offenbach am Main, Stand: 10.2021

Hieraus ist zu erkennen, dass sich äußere Zuflüsse vor allem im südlichen Grünbereich ergeben, der im Vergleich zum Verkehrsraum der angrenzenden Mühlheimer Straße ein geringeres Geländeeniveau aufweist (~ 103,80 - 104,50 mNN) und vom Gehweg teilweise in einer Böschung abfällt. (siehe Bestandslageplan mit Vermessung - FRA07-KUA-EX-ZZ-DR-C-922000)

Das geplante Gebäudeniveau OKFB wird bei 105,00 mNN liegen. Die Verkehrsflächen werden dann auf einem Niveau zwischen 104,75 und 104,50 mNN modelliert, was im aktuellen Planungsstand noch nicht weiter spezifiziert werden kann.

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 Grünflächen vorgesehen. Diese Grünflächen dienen im Fall eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses als Barriere und/oder Retentionsraum und können ggf. an einzelnen Stellen als flache Mulde ausgeführt werden, die überlaufende Abflüsse aus angrenzenden Flächen aufnehmen.

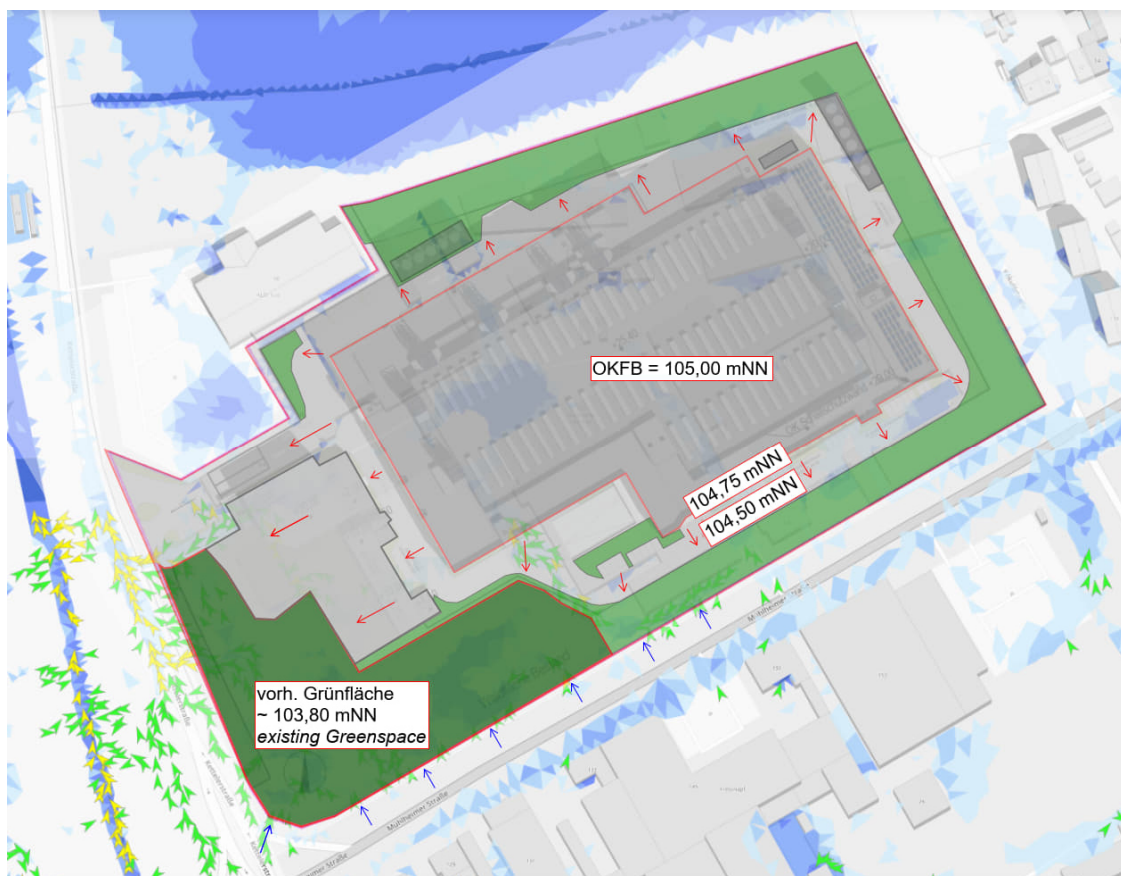


Abb. 4 Auszug Starkregengefahrenkarte der Stadt Offenbach am Main mit skizzenhafter Darstellung der Planung

3. REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

3.1. Grundlagen

Die Entwässerungsplanung erfolgt auf Grundlage der DIN 1986-100.

Als Grundlage für die Planung einer Niederschlagsentwässerung im Stadtgebiet der Stadt Offenbach, wird die „Satzung über den dezentralen und nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser in der Stadt Offenbach am Main (Niederschlagswassersatzung – NiWaS)“ angesehen.

Auf diese Satzung wird seitens der Behörden und Stadtwerken (ESO) der Stadt Offenbach verwiesen. Sie regelt den Umgang mit Regenwasser, welches auf Dachflächen, sowie begrünten Tiefgaragen anfällt.

Da die zuvor genannte Satzung lediglich den anzustrebenden Umgang mit anfallendem Regenwasser regelt und die möglichen Bewirtschaftungselemente kategorisiert, bleiben die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der technischen Regelungen davon unberührt.

In der vorliegenden Planung entwässern alle Dachflächen der Datenhallen und Anbauten über Fallrohre mit direktem Anschluss an die Regenwasserkanäle im Bereich der Verkehrsflächen. Technikbereiche mit Betonflächen entwässern über Bodeneinläufe an die Regenwasserkanäle. Ein Notüberlauf erfolgt grundsätzlich in Richtung der Verkehrsflächen und deren Entwässerungseinrichtungen.

Abflüsse von Pflaster und Asphaltflächen werden über Einläufe und Rinnen in das Regenwasserkanalnetz eingeleitet.

Wie bereits erwähnt, ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Projektareal als sehr ungünstig zu beurteilen. Das gesamte Regenwasser wird daher einer geordneten Ableitung zuzuführen (Ableitung des Regenwassers zum öffentlichen Mischwassernetz).

Die Ableitung des Regenwassers von Flächen mit einem potenziellen Anfall wassergefährdender Stoffe (Betankungsflächen für Diesel und wässriger Harnstofflösung) erfolgt an das geplante Schmutzwasserkanalnetz. Die Abstimmung mit der oberen Wasserbehörde und Kanalnetzbetreiber (ESO) ist hierzu im Rahmen der Genehmigungsplanung fortzuführen.

Die Ableitung von Schmutzwasser wird unter Kap. 4 behandelt.

Eine Aufstellung mit Zuordnung der Flächen zum Kanalsystem ist als Anlage 5 beige-fügt.

3.2. Betrachtung der Varianten zur Regenentwässerung

3.2.1. Versickerung von Oberflächenwasser

Gem. der Niederschlagswassersatzung (NiWaS) [11] der Stadt Offenbach ist analog des WHG eine ortsnahe Verwertung von anfallendem Oberflächenwasser anzustreben. Dies präferiert die ortsnahe Versickerung von Oberflächenwasser, wobei die Satzung hier die Versickerung von Verkehrsflächen ausschließt.

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 auszuschließen.

3.2.2. Direkteinleitung in Kuhmühlgraben

Eine direkte Einleitung von Regenwasser über ein Retentionsvolumen in den nördlich des Grundstückes verlaufenden Kuhmühlgraben ist aus technischer Sicht unter Berücksichtigung eines ausreichenden Rückstauschutzes möglich.

Allerdings ist der Kuhmühlgraben auf Grund der bereits angemerkten Pumpenüberleitung in den Main nach Aussage des Kanalnetzbetreibers (ESO) und der oberen Wasserbehörde bereits deutlich be- bzw. überlastet.

Eine zusätzliche Regenwassereinleitung aus dem betrachteten Grundstück ist daher nach aktuellem Sachstand nicht vorzusehen.

3.2.3. Ergebnis

Nach derzeitigem Erkenntnisstand und vorbehaltlich einer gegensätzlichen Position der Wasserbehörden, ist eine Versickerung, oder direkte Regenwassereinleitung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht praktikabel umsetzbar.

Es wird daher eine gedrosselte Indirekteinleitung vorgesehen, die in folgendem Kapitel erläutert wird.

3.3. Gedrosselte Indirekteinleitung Regenwasser

3.3.1. Anschlusssituation und Einleitbeschränkungen

Der Anschlusspunkt an die öffentlichen Entwässerungsanlagen der ESO ist an der westlichen Grundstücksseite im Bereich der „Kettelerstraße“ vorgesehen (s. Anlage 2). Der genaue Anschlusspunkt sowie die Anschlusshöhe sind mit den Stadtwerken der Stadt Offenbach (ESO) abzustimmen. Der geplante Anschlusspunkt kann dem Entwässerungsplan (FRA07-KUA-SW-ZZ-DR-C-52200) entnommen werden.

Der anzusetzende Drosselabfluss für Regenwasser muss noch seitens der ESO im Rahmen des Entwässerungsgesuches bestätigt werden ist aber gem. der öffentlichen Regularien mit 10 l/s*ha anzusetzen.

Hieraus ergibt sich ein Drosselabfluss von

$$10 \text{ l/s*ha} \times 4,94 \text{ ha} =$$

$$Q_d = 49,4 \text{ l/s}$$

in das Mischwassernetz der Stadt Offenbach.

3.3.2. Regenspenden und Abflussbeiwerte

Die maßgeblichen Regenspenden ergeben sich gem. DIN 1986-100 aus den Berechnungsregenspenden für Dach- und Grundstücksflächen des KOSTRA-DWD 2020, Rasterfeld: Spalte 126, Zeile 160, Offenbach am Main (HE) (siehe Anlage 3)

Berechnungsregenspenden für Dachflächen

$$\text{Bemessung } r_{5,5} = 373,3 \text{ l/(s* ha)} + 10 \% = 410,6 \text{ l/(s*ha)}$$

$$\text{Jahrhundertregen } r_{5,100} = 683,3 \text{ l/(s*ha)} + 12 \% = 765,3 \text{ l/(s*ha)}$$

Berechnungsregenspenden für Grundstücksflächen

$$\text{Bemessung } r_{5,2} = 293,3 \text{ l/(s* ha)} + 9 \% = 319,7 \text{ l/(s*ha)}$$

$$\text{Überflutungsprüfung } r_{5,30} = 546,7 \text{ l/(s* ha)} + 11 \% = 606,8 \text{ l/(s*ha)}$$

3.4. Regenwasserbehandlung und Rückhaltung

Vor dem Hintergrund der genannten Ausschlusskriterien für Direkteinleitungen in Grund- oder Oberflächengewässer ist von einem Entwässerungssystem aus Retentions-elementen und Ableitung in den öffentlichen Kanal auszugehen. Den Regenrückhalte-becken werden Sedimentationsanlagen vorgeschaltet, um das Regenwasser zu reinigen und das Verlanden des Rückhaltebeckens zu verhindern.

Maßnahmen zur offenen Wasserrückhaltung und damit möglicher Verdunstung sind anzustreben, können auf Grund der Grundstücksgeometrie aber nur durch die vorge-sehenen Grünflächen und retentionsfähige Dachaufbauten (Flächdach mit Unterdruck-entwässerung und Kiesschüttung) realisiert werden.

Kritische Regenspenden sind gem. der in Kap. 3.3.1 Einleitebeschränkungen zurückzu-halten. Der Anschlusskanal ist im Bereich der Kettelerstraße an einen Kanal DN 2000 anzuschließen.

Eine Freispiegelentwässerung ist auf Grund der Tiefenlage des öffentlichen Mischwas-serkanals und des vorhandenen/angestrebten Geländenniveaus vorgesehen.

Aus technischer Sicht ergibt sich zunächst, analog zum Hochwasserschutz, die Frage nach dem Sicherheitsbedürfnis des Bauherrn bei der Auslegung von Regenrückhalte-räumen. Gem. DIN 1986 ist für die Bemessung der Rückhaltevolumina im Rahmen der Überflutungsprüfung eine Jährlichkeit von $T = 100$ Jahren zu wählen, da Dachflächen und nicht schadlos überflutbare Flächen einen Anteil von $> 70 \%$ am Gesamtgelände darstellen. Darüber hinaus weisen die Stadtwerke der Stadt Offenbach (ESO) darauf hin, dass die Rückstauhöhe im Hochwasserfall bei 99,22 mNN liegt, was der Wasser-spiegellage bei HQ200 entspricht.

Auch vor dem Hintergrund dieser Faktoren und dem allgemeinen Sicherheitsbedürfnis des geplanten Rechenzentrums werden alle Rückhalteeinrichtungen für ein 100-jährli-ches Regenereignis zuzüglich der Toleranzbeträge gem. KOSTRA DWD 2020 ausge-legt

Die Bemessung des erforderlichen Regenrückhalteraaumes ist als Anlage 7 angefügt.

3.5. Überflutungsnachweise

Neben der Planung von Regenrückhalteräumen- und -ableitungsanlagen ist für eine umfassende Betrachtung auch der normierte Nachweis für den Überflutungsfall durch Starkregenereignisse erforderlich.

Der Überflutungsnachweis wird gem. DIN 1986-100 nach Gleichung 20 und 21, sowie in Anlehnung an die DIN 1986-100 mit Gleichung 21 unter Berücksichtigung einer Regenwasserrückhalteinlage und nach Gleichung 22 geführt. Die Berechnungen finden sich unter Anlage 9.

Die Erstellung eines detaillierteren Überflutungsnachweises unter Berücksichtigungen der oberflächlichen Fließwege kann für eine spätere Planungsphase vorgesehen werden, sobald eine entsprechende Höhenplanung der Außenanlagen des Projektes vorliegt. Die konzeptionelle Ausrichtung wurde unter Kap. 2.2 bereits erläutert.

Die Auslegung der Rückhalteeinrichtung aber wie bereits beschrieben auf ein Regenereignis nach KOSTRA mit einer Jährlichkeit von $T = 100$ a zuzüglich der Toleranzbeiträge vorgenommen.

Darüber hinaus wird, wie bereits erwähnt, eine oberflächige Notentwässerung aller Systeme vom Gebäude weg in Richtung vorhandener, oder angelegter Grünflächen vorgesehen, sodass der Überflutungsschutz des Gebäudes entsprechend erreicht wird.

Durch die beschriebenen planerischen Grundsätze wird eine möglichst umfassende Sicherheit gegen Überflutungsereignisse erreicht.

4. REGENWASSERNUTZUNG

4.1. Allgemeines

Um anfallendes Regenwasser von versiegelten Flächen bestmöglich zu nutzen, werden unterschiedliche Speichermaßnahmen vorgesehen, die die Rückhaltung von Dachabflüssen ermöglichen.

4.2. Regenwassernutzung für Brauchwasser im Gebäude

Für die Toiletten im Verwaltungsgebäude wird eine Regenwassersammelanlage im Inneren des Gebäudes installiert.

Das Regenwasser wird über Fallrohre vom Dach gesammelt und zum Tank geleitet, wo es gespeichert und über die Druckerhöhungsanlage gepumpt wird, um es für die Toilettenspülung zu verwenden. Das System wird mit einer Wasserzufuhr aus dem Leitungsnetz ausgestattet, um sicherzustellen, dass das System auch bei einer längeren Trockenperiode funktionstüchtig bleibt.

4.3. Regenwassernutzung für Bewässerungsanlagen

Um die geplante Bewässerungsanlage der Fassadenbegrünung möglichst nicht durch Trinkwasser zu versorgen, ist im Rahmen der weiteren Planungen die Sammlung und Speicherung von Dachabflüssen in unterirdischen Regenwasserzisternen geplant. Die Zisternen haben nach ersten Annahmen des Bewässerungsbedarfs ein Gesamtvolumen von rd. 60 m³ und verteilen sich an drei Gebäudeseiten, die jeweils über Anschlüsse von Dachabläufen verfügen. Die mögliche Positionierung und geplante Anschlusssituation findet sich im Lageplan.

Im weiteren Planungsverlauf können die erforderlichen Volumina auf Basis der vorgesehenen Bepflanzungen spezifiziert werden.

5. WASSERHAUSHALTSBILANZ

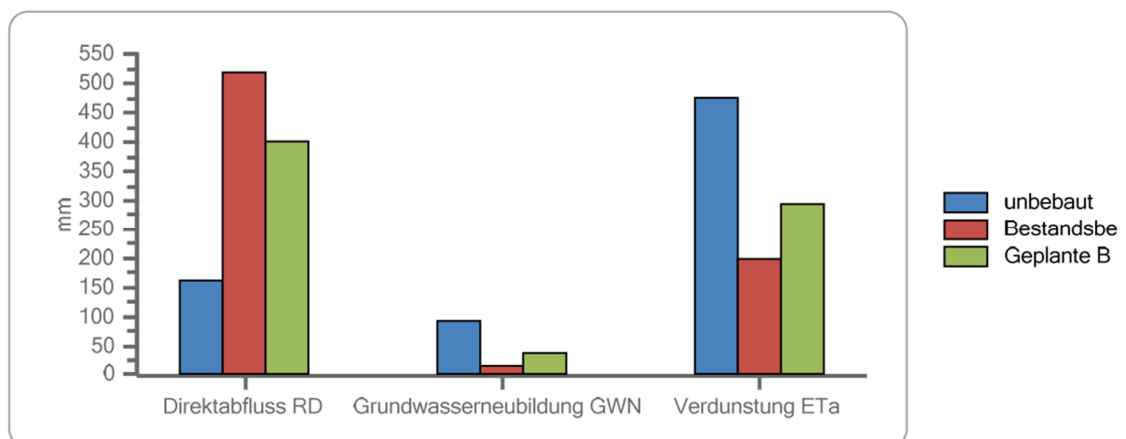
Zur Abschätzung der Wasserhaushaltsbilanz des vorliegenden Projektes wurden die folgenden Varianten gegenübergestellt.

- Unbebauter natürlicher Zustand (Grundlage gem. DWA A 102-4)
- Bestandszustand
- Geplanter Zustand

Da es sich bei dem beplanten Grundstück um eine vorhandene Gewerbefläche handelt, die nahezu vollversiegelt ist, wurde neben dem theoretischen Vergleich der Erschließungs- und Gebäudeplanung mit dem natürlichen Zustand der Fläche, auch der bestehende Zustand herangezogen.

Aus den vorliegenden groben Daten zur vorhandenen und geplanten Bebauung ergeben sich gegenüber der vorhandenen Bebauung deutliche Verbesserungen, die maßgeblich aus der Anlage zusätzlicher Grünflächen und der damit einhergehenden Reduzierung des Versiegelungsgrades einher gehen.

Die zur groben Abschätzung herangezogenen Daten und Ergebnisse finden sich unter Anlage 10.



Anmerkung:

Die Nutzung von Regenwasser für Brauchwasser und Bewässerung wurden in der vorliegenden Berechnung noch nicht berücksichtigt. Dieses kann aber nach Vorliegen des tatsächlichen Bewässerungsbedarfs und finaler Auslegung der Zisternen ergänzt werden und führt zu weiteren Verbesserungen der Bilanz.

6. ABWASSER VON WHG-FLÄCHEN

6.1. Wassergefährdende Stoffe

Für das Entwässerungssystem relevante wassergefährdende Stoffe sind:

- Wasser Glykol Gemisch -> Auffangwannen unter Rückkühlern ohne Überdachung
- Dieseldieselkraftstoff (WGK 2) -> Betankungsflächen o. Überdachung
- Wässrige Harnstofflösung 32,5 % -> Betankungsfläche o. Überdachung

6.2. Glykolauffangwannen unter Rückkühlanlagen

Zur Havariesicherung sind auf den Dachflächen der Datenhallen Auffangwannen für ein Wasser-Glykol-Gemisch unter den geplanten Rückkühleranlagen vorgesehen. Da diese Wannen beregnet werden, ist eine gesonderte Entwässerung erforderlich. Zur zweiteiligen, niederschweligen Absicherung der Glykolauffangwannen verfügen die Rückkühlanlagen über Druckwächter, welche die Anlagen bei Druckverlust abschalten. Als zweite Absicherungsstufe verfügend die Auffangwannen über einen Glykolsensor mit automatischem Verschlussventil. Sobald die Sensorik der Glykolwannen Glykol detektiert, werden die zugehörigen Ventile in den Abläufen der Auffangwannen geschlossen und somit ein Auslaufen der Wannen verhindert. Die Verschlusszeit des Ventils beträgt nach Herstellerangaben ca. 1 s.

Durch diese doppelte, niederschwellige Absicherung wird gewährleistet, dass bei Austritt von Glykol aus den Anlagen eine Rückhaltung erfolgt und keine automatische Ableitung der Stoffe bzw. des verunreinigten Niederschlagswassers in die Kanalisation erfolgt.

6.3. Auffangwannen und Betankungsflächen

Die beregneten Flächen mit potenziellem Anfall wassergefährdender Stoffe nach WHG und AwSV [26] sind des Weiteren die Betankungsfläche für Diesel- und Harnstofftanks sowie Havariewannen der Lagertanks (s. Lageplan).

Die Betankungsflächen und Havariewannen sollen über Leichtflüssigkeitsabscheider mit direkter Rückhaltung auf der Fläche entwässert werden.

6.3.1. Betankungsflächen für Dieselkraftstoff und wässrige Harnstofflösung

Auf dem Gelände des Rechenzentrums wird eine kombinierte Abfüllfläche für die Befüllung von Dieseltanks sowie Tanks wässriger Harnstofflösung geplant.

Die Abfüllflächen werden gem. Arbeitsblatt DWA-A 786 (TRwS 786 Technische Regel wassergefährdender Stoffe - Ausführung von Dichtflächen) und geometrisch in Anlehnung an das Arbeitsblatt DWA- A 781 (TRwS 781 Technische Regel wassergefährdender Stoffe - Tankstellen für Kraftfahrzeuge) geplant.

6.4. Entwässerungswannen unter Dieseltanks

Im Bereich der beiden geplanten Dieseltankanlagen nördlich bzw. nordwestlich des Gebäudes werden gemäß Lageplan Auffangwannen unterhalb der Dieseltanks vorgesehen. Das auf den Auffangwannen anfallende Regenwasser wird mittels Druckentwässerung mit entsprechender Havariesensorik zur Notabschaltung zu den Leichtflüssigkeitsabscheidern geleitet.

6.4.1. Abscheider-Anlagen

Die Abläufe der Betankungsfläche für Dieselkraftstoff und Auffangwannen für Dieseltanks werden Abscheider-Anlagen zugeführt.

Die Abscheider sind als Kombination aus Koaleszenzabscheider (Bemessung siehe Anlage 9), Schlammfang, Probenahmestelle und Hebeanlage vorgesehen. Durch die Hebeanlage wird das gesamte System zwischen Betankungsfläche und Rückstauschleife gegen Rückstau aus dem restlichen Kanalnetz und somit vor einer Ausspülung des Leichtflüssigkeitsabscheiders gesichert. Hinter der zuvor genannten Rückstauschleife ist ein Druckentlastungsschacht vorgesehen, von welchem abfließendes Regenwasser in das private Schmutzwassernetz und anschließend in das Schmutzwasserkanalnetz der ESO eingeleitet wird.

7. SCHMUTZWASSERABLEITUNG

7.1. Randbedingungen und Konzeptionierung

Der Schmutzwasseranschluss sollte möglichst an den in der Kettelerstraße vorhandenen und durch die Stadtwerke der Stadt Offenbach genannten Anschlussschacht erfolgen. Die genaue Position des Schachtbauwerkes kann dem Entwässerungsplan (FRA07-KUA-SW-ZZ-SK-C-52200) sowie dem nachfolgenden Planausschnitt entnommen werden. Im Schachtbauwerk ist bereits ein Anschluss DN 150 vorhanden. Weitere vorh. Anschlüsse sind mit Blick auf Rückstausituationen aus dem Mischwasserkanal der Mühlheimer Straße möglichst zu verschließen. Eine detailliertere Prüfung erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken der Stadt Offenbach (ESO).



Abb. 3 Darstellung mögl. Schmutzwasseranschluss Kettelerstraße (Grundlage LP ESO, 23.01.2023)

Das anfallende Schmutzwasser wird somit dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt.

Zusätzlich zum Anfall von häuslichem Schmutzwasser (s. Kap. 7.3) werden die auf dem Gelände geplanten Betankungsflächen und Havariewannen gem. den gesetzlichen Bestimmungen und vorbehaltlich behördlicher Auflagen ebenfalls dem geplanten Schmutzwassernetz zugeführt. (s. Kap. 6)

Das im südwestlichen Bereich vorgesehene Umspannwerk und die hiermit geplanten Transformatoren sind im Hinblick auf wassergefährdende Stoffe gesondert zu betrachten. Die Bemessung ggf. erforderlicher Behandlungs- und Ableitungsmaßnahmen werden in den weiteren Planungsphasen konzipiert. Es werden aber vorsorglich, sowohl alle versiegelten Flächen den Retentionsvolumina des Rechenzentrums zugerechnet als auch ein Schmutzwasseranschluss für ggf. erforderliche Ableitungen von AwSV-Flächen vorgesehen.

Die einzelnen Anfallstellen von Schmutzwasser, bzw. potenziell verschmutztem Oberflächenabflüssen sind im Lageplan vermerkt und dargestellt.

Die zur Einleitung vorgesehene Schmutzwassermenge werden im Zuge des Entwässerungsantrages mit den Stadtwerken der Stadt Offenbach (ESO) abgestimmt.

7.2. Rückstauebene

Nach DIN 1986 und DWA-A 118 ist die Rückstauebene immer dann die Straßenoberkante, wenn in der kommunalen Entwässerungssatzung nichts anderes vorgeschrieben ist. Auf Grund der Druckableitung von Schmutzwasser aus den Gebäuden ist kein Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz zu befürchten und die Rückstauebene dadurch von den sanitären Einrichtungen der Gebäude entkoppelt. Des Weiteren sind im Bereich der Leichtflüssigkeitsabscheider Hebeanlagen mit Rückstauschleifen vorgesehen, durchwelche ein Ausspülen der Abscheider vermieden werden kann.

7.3. Häusliches Schmutzwasser

Der Spitzenabfluss von häuslichem Schmutzwasser ergibt sich aus den geplanten sanitären Einrichtungen für das Rechenzentrum zu 7,54 l/s.

Das Abwasser wird über eine Kompaktpumpstation für fäkalienhaltiges Abwasser dem geplanten Schmutzwasserkanal des Rechenzentrums zugeführt und im weiteren Verlauf im Freispiegelgefälle zum Schmutzwassernetz der Stadt Offenbach abgeleitet.

8. TRINKWASSERVERSORGUNG

Der in den Planunterlagen unter FRA07-KUA-SW-ZZ-DR-C-532000 dargestellte Anschluss entspricht dem bestehenden Grundstücksanschluss, der bereits stillgelegt ist. Die Position des neuen Anschlusses wird in diesem Bereich vorgesehen.

Nach der Entwurfsberechnung ergibt sich der Trinkwasserbedarf für das Rechenzentrum wie folgt:

Spitzenbedarf Trinkwasser: ~ 3,3 l/s

Darüber hinaus wird eine Wiederbefüllung von Tanks zur Bereitstellung von Löschwasser erforderlich, die im Bezug auf den Spitzendurchfluss mit dem Wasserversorger abzustimmen ist.

9. LÖSCHWASSER

Eine umfängliche Löschwasserversorgung kann nicht aus dem Trinkwassernetz erfolgen. Daher werden Löschwasserbehälter vorgesehen.

Die Dauer der Wiederbefüllung dieser Tanks beeinflusst maßgeblich den Spitzendurchfluss zur Bemessung aller Bauteile des Trinkwasseranschlusses, was, wie bereits erwähnt mit dem Wasserversorger abzustimmen ist.

Im Brandfall wird das Regenwassernetz, sowie auch im Havariefall über ein Alarmsystem von der Regenwassereinleitung in den öffentlichen Kanal getrennt. Das Regenrückhaltebecken kann somit auch als Rückhalteraum im Brandfall dienen.

10. ZUSAMMENFASSUNG

Im vorliegenden Bericht wurden die wesentlichen Punkte zu Entwässerungsplanung, wasserwirtschaftlichen Betrachtungen und der Trinkwasserversorgung aufgezeigt.

Wesentlicher Bestandteil der fachlichen Beurteilung ist die Analyse der Entwässerungsmöglichkeiten. Hierbei wurde herausgearbeitet, dass auf Basis der bisherigen Erkenntnisse zu Bodenverhältnissen und Gewässern, weder Versickerung noch Direkteileitung in den Kuhmühlgraben aus fachlicher Sicht umsetzbar sind.

Eine weitestgehende Nutzung von Regenwasser und die Rückhaltung von Spitzenabflüssen wurde daher als Alternative vorgesehen. Eine mögliche Flächenentsiegelung von weniger belasteten Verkehrsbereichen ist grundsätzlich vorzusehen, jedoch vorbehaltlich möglicher Hindernisse durch vorhandene Altlasten im Untergrund.

Wassergefährdende Stoffe werden vollständig auf dem Gelände zurückgehalten und das öffentliche Kanalnetz durch verschiedenste Sicherungssysteme vor einer Einleitung geschützt. Das Regenwasserkanalnetz kann im Havarie-, oder Brandfall als Rückhalteraum fungieren.

Die Starkregenvorsorge und der Hochwasserschutz, können auf Grund der geplanten und bestehenden Topografie als gegeben angesehen werden.

Die Wasserhaushaltsbilanz wurde im Vergleich zum natürlichen Zustand und im Vergleich zur vorhandenen Bebauung dargestellt. Vor dem Hintergrund der Art des Projektes ist die Verbesserung im Vergleich zu den bestehenden Verhältnissen hervorzuheben.

Die Sammlung und Nutzung von Regenwasser für den sanitären Gebrauch und die Bewässerung von Fassadenbegrünungen stellt einen maßgeblichen Beitrag zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs dar.

aufgestellt: Grünberg, den 26. April 2024

Ingenieurbüro Ohlsen GmbH
Eiserne Hand 13
35305 Grünberg



Anhänge:

1. Satzung über den dezentralen und nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser in der Stadt Offenbach am Main (Niederschlagswassersatzung – NiWaS), Magistrat der Stadt Offenbach, 13.07.2022
2. Kanallageplanauszug ESO
3. KOSTRA-DWD 2020 (Offenbach am Main)
4. Bemessung Regenrückhaltebecken gem. DWA-A 117
5. Überflutungsnachweis gem. DIN 1986,100
6. Wasserhaushaltsbilanz gem. DWA A 102-4

Anhang 1

Satzung über den dezentralen und
nachhaltigen Umgang mit
Niederschlagswasser in der
Stadt Offenbach am Main
(Niederschlagswassersatzung – NiWaS),
Magistrat der Stadt Offenbach, 13.07.2022

Satzung über den dezentralen und nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser in der Stadt Offenbach am Main (Niederschlagswassersatzung - NiWaS)

Aufgrund der §§ 5 und 19 Abs. 2 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) und i. V. m. § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573) und des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. S. 338) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. S. 3901) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main in ihrer Sitzung am 19.05.2022 folgende "Satzung über den dezentralen und nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser in der Stadt Offenbach am Main (Niederschlagswassersatzung - NiWaS)" beschlossen.

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

Zweck der Satzung

Die Stadt Offenbach am Main verfolgt die Umsetzung einer dezentralen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, wie sie in Gesetzen und technischen Regelwerken verankert ist, um negative Auswirkungen auf Gewässer zu vermeiden, die Grundwasserneubildung zu fördern, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts sicherzustellen und den vorbeugenden Hochwasser- und Überschwemmungsschutz durch Rückhalt der Abflüsse in der Fläche zu fördern.

Das Wasserhaushaltsgesetz schreibt unter anderem eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung vor, insbesondere mit dem Ziel, die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts zu erhalten und zu verbessern, sie zum Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch im Interesse Einzelner zu nutzen, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen und an oberirdischen Gewässern natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten.

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die auf privaten und öffentlichen Grundstücken anfallenden Niederschläge der Dachflächen und begrünten Tiefgaragendecken ab einer abflusswirksamen Fläche $\geq 30 \text{ m}^2$.
- (2) Dachflächen und Tiefgaragendecken, die bis zum Inkrafttreten dieser Satzung bereits bestanden und in die öffentliche Kanalisation entwässern, genießen Bestandsschutz, solange sie unverändert bleiben. Der Bestandsschutz erlischt, wenn durch Erweiterung, Aufstockung oder Neubau ein bauordnungsrechtliches Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren ausgelöst oder eine Anschlussauskunftsanfrage nach der Grundstücksentwässerungssatzung beim Kanalnetzbetreiber erforderlich wird.
- (3) Die sich aus dieser Satzung ergebenden Rechte und Pflichten gelten entsprechend für Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte, Nießbraucher und sonstige zur Nutzung dinglich Berechtigte. Die Pflichten gelten für alle natürlichen und juristischen Personen, die die tatsächliche Gewalt über die Grundstücke, über Gebäude auf den Grundstücken oder über Gebäude- und Grundstücksteile ausüben. Mehrere Verpflichtete haften als Gesamtschuldner.
- (4) Soweit bestehende Bebauungspläne der Stadt Offenbach am Main Abweichungen von dieser Niederschlagswassersatzung vorsehen, haben diese Vorrang gegenüber den Regelungen dieser Satzung.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Ein Grundstück im Sinne dieser Satzung ist jedes räumlich zusammenhängende und einem gemeinsamen Zweck dienende Grundeigentum desselben Eigentümers, das eine selbstständige wirtschaftliche Einheit bildet, auch wenn es sich um mehrere Grundstücke oder Teile von Grundstücken im Sinne des Grundbuchrechts handelt.

(2) Niederschlagswasser im Sinne dieser Satzung ist das von Niederschlägen aus dem Bereich von Dachflächen und Tiefgaragendecken gesammelt abfließende Wasser.

(3) Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser im Sinne dieser Satzung sind dezentrale Einrichtungen auf Grundstücken, die der Sammlung, Verwertung, Versickerung, Verdunstung, Behandlung sowie Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer oder Grundwasser dienen. Dazu gehören insbesondere:

1. Retentionsdächer,
2. Regenwassernutzungsanlagen, Zisternen und Rückhaltebecken,
3. Anlagen zur Flächen-, Rigolen-, Rohr-, Rohr-Rigolen-, Schacht-, Muldenversickerung,
4. Versickerungs- und Verdunstungsbecken, Mulden-Rigolen-Elemente und Mulden-Rigolen-Systeme,
5. Wasserdurchlässige Befestigungen,
6. Einleitung in Oberflächengewässer.

(4) Retentionsdächer sind mit dauerhafter Vegetation versehene Dach- und Ingenieurbauwerke, bei denen die Niederschlagsabflüsse zur Drosselung des Abflusses im Begrünungsaufbau, ggf. auch in einer zusätzlichen Schicht, angestaut und temporär gespeichert werden.

(5) Regenwassernutzungsanlagen sind Anlagen zur Nutzung von Niederschlagsabflüssen, z. B. für Toilettenspülung, Kühlzwecke, Wasch- und Reinigungsanlagen sowie zur Bewässerung von Grünanlagen.

(6) Zisternen sind Behälter zum Sammeln und Speichern von Niederschlagsabflüssen.

(7) Rückhaltebecken sind Anlagen zur vorübergehenden Speicherung von Niederschlagsabflüssen.

(8) Flächenversickerung ist eine flächenhafte Versickerung von Niederschlagsabflüssen ohne zeitweilige Speicherung.

(9) Rigolenversickerung ist eine linien- und flächenförmige unterirdische Versickerung von Niederschlagsabflüssen in einem mit speicherfähigem Material versehenen Aushub mit oberirdischer Zuleitung.

(10) Rohrversickerung ist eine linienförmige, unterirdische Versickerung von Niederschlagsabflüssen in einem in speicherfähigem Material gebetteten Rohr mit unterirdischer Zuleitung.

(11) Schachtversickerung ist eine punktförmige unterirdische Versickerung von Niederschlagsabflüssen in einem Schacht mit durchlässiger Sohle und/oder Wandung.

(12) Versickerungsmulde ist eine flache, geformte Geländevertiefungen zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen mit zeitweiliger oberirdischer Speicherung.

(13) Versickerungs- oder Verdunstungsbecken sind Anlagen zur oberirdischen Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagsabflüssen in einem Erdbecken mit Einstauhöhen > 0,5 m.

(14) Mulden-Rigolen-Elemente sind Anlagen aus begrünter Mulde mit darunterliegender Rigole zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen.

(15) Mulden-Rigolen-Systeme sind mehrere Mulden-Rigolen-Elemente, bei denen mit Drosseleinrichtungen das in den Rigolen gespeicherte Wasser in einem vernetzten System abgeleitet werden kann.

(16) Unter Einleitung in Oberflächengewässer wird im Sinne dieser Satzung eine direkte Zuführung des Niederschlagsabflusses in ein Still- oder Fließgewässer verstanden.

(17) Semizentrale Anlagen sind Bewirtschaftungseinrichtungen, welche von einigen wenigen Grundstücken gesammelte Niederschlagswasser einer gemeinsamen Bewirtschaftung zuführen.

(18) Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser im Sinne dieser Satzung liegt dann vor, wenn die Abflussbelastung die Gewässerbelastbarkeit übersteigt. Zur Ermittlung der Emissionen sind Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) anzuwenden.

§ 3 Bewirtschaftungspflicht

- (1) Das auf den Dachflächen und Tiefgaragendecken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Anlagen und Maßnahmen dezentral zu bewirtschaften, sofern die Stadt Offenbach am Main keine semizentrale Anlage zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vorhält und betreibt.
- (2) Bei der Bewirtschaftung des Niederschlagsabflusses auf dem Grundstück sind die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und die Reinigungsfähigkeit der belebten und begrünten Bodenschicht vollständig auszunutzen.
- (3) Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form von Versickerung hat Vorrang vor zentraler und semi-zentraler Niederschlagswasserbeseitigung über leitungsgebundene Einrichtungen.
- (4) Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist in geeigneter Weise zu behandeln.

§ 4 Ausnahmen von der Bewirtschaftungspflicht

- (1) In begründeten Ausnahmefällen können Niederschlagsabflüsse auf andere Weise bewirtschaftet oder wenn erforderlich in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. In diesen Fällen ist eine Befreiung von dieser Satzung bei der Unteren Wasserbehörde schriftlich zu beantragen.
- (2) Ein begründeter Ausnahmefall liegt insbesondere dann vor, wenn die Erfüllung der Bewirtschaftungspflicht eine außergewöhnliche Härte für den Pflichtigen bedeuten würde.
- (3) Eine Befreiung kann unter Auflagen und Bedingungen zugelassen werden.

§ 5 Herstellung und Betrieb der Bewirtschaftungsanlagen

- (1) Die Bewirtschaftungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie nach den Vorschriften dieser Satzung zu bemessen, herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten.
- (2) Fehlan schlüsse, durch die den Bewirtschaftungsanlagen schädliche Verunreinigungen zugeführt werden können, sind auszuschließen. Die ordnungsgemäße Herstellung der Zuleitungssysteme zu den Bewirtschaftungsanlagen sowie der Anlagen selbst ist von der örtlichen Bauleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Kontrollen, Überwachungen und Dokumentationen sind vom Pflichtigen zu dulden und zu ermöglichen.
- (3) Die Anlagen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sind so zu gestalten, dass Kontrollen derselben jederzeit möglich sind. Die zur Prüfung der Anlagen geforderten Auskünfte sind zu erteilen.
- (4) Der Anschluss von Balkonen, Terrassenflächen, Verkehrsflächen, Hofflächen, Tiefgaragenrampen und Tiefgaragenverkehrsflächen an die Bewirtschaftungsanlagen ist grundsätzlich nicht gestattet.
- (5) Im Trinkwasserschutzgebiet ist in Dachmaterialien, Regenfallrinnen und Regenfallrohren die Verwendung von Aluminium, Zink, Kupfer oder Blei bzw. eine Beschichtung mit diesen Materialien nicht gestattet.
- (6) Bauliche Veränderungen oder sonstige Maßnahmen, welche die Zuleitung, Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung oder Nutzung von Niederschlagswasser zu den Bewirtschaftungsanlagen oder den Betrieb beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- (7) Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen und im Brandfall sind die Gefahrenabwehrbehörden (Feuerwehr, Polizei und Untere bzw. Obere Wasserbehörde) sofort zu informieren.
- (8) Im einflusswirksamen Bereich der Bewirtschaftungsanlagen ist der Einsatz vom Streusalz und ähnlichen Gemischen sowie Herbiziden und Pestiziden untersagt. Als Streugut sind Sand-, Splitt- und Sägespäne-Gemische zugelassen.
- (9) Werden Mängel festgestellt, sind die Bewirtschaftungsanlagen durch den Betreiber auf dessen Kosten in den vorschriftsmäßigen Zustand gemäß dieser Satzung zu bringen.

(10) Die Außerbetriebssetzung von Bewirtschaftungsanlagen haben die Betreiber der Unteren Wasserbehörde umgehend mitzuteilen.

§ 6 Genehmigung

(1) Für eine Gewässerbenutzung ist eine Genehmigung von der Unteren Wasserbehörde erforderlich. In gesetzlich bestimmten Fällen geht die Zuständigkeit auf die Obere Wasserbehörde über.

(2) Die Genehmigung kann unter Bedingungen, Auflagen, Befristung und dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt werden. Die Genehmigung wird, ungeachtet der Rechte Dritter, erteilt und lässt diese unberührt.

(3) Ist für ein Bauvorhaben eine Baugenehmigung nach der Hessischen Bauordnung oder eine Bauanzeige erforderlich, so ist der wasserrechtliche Antrag spätestens zusammen mit dem Bauantrag oder der Bauanzeige einzureichen.

(4) Die Untere Wasserbehörde kann Untersuchungen und Begutachtungen, sofern das zur Entscheidung über den Genehmigungsantrag nach einer Prognoseentscheidung der Behörde erforderlich ist, fordern. Die Kosten hat der Antragsteller zu tragen.

(5) Vor der Erteilung der Genehmigung darf mit der Gewässerbenutzung über die Bewirtschaftungsanlagen nur begonnen werden, wenn und soweit die Untere Wasserbehörde ihr Einverständnis oder Zulassung vorzeitig Beginns schriftlich erteilt hat.

§ 7 Antragsunterlagen

(1) Der formlose Antrag ist elektronisch einzureichen. Die Einreichung in Papierform ist möglich. Die Antragsunterlagen müssen von Pflichtigen nach § 1 Abs. 3 Satz 1 und dem Entwurfsverfasser, als sachkundiger Entwurfsplaner, unterschrieben bzw. elektronisch signiert und prüffähig sein. Der Antrag muss mindestens den Namen und die Anschrift des Antragstellers und des Entwurfsverfassers, die Bezeichnung der Grundstücke nach Lage, Hausnummern, Grundbuch und Liegenschaftskataster sowie Gewässerbenutzungstatbestände enthalten.

(2) Mit den Antragsunterlagen sind ein Sachkundenachweis, ein Erläuterungsbericht, ein Lage- und Höhenplan mit den Angaben zu abflusswirksamen Flächen, ihre Art und Nutzung, Größe der einzelnen abflusswirksamen Flächen in Quadratmeter, Art der Befestigungen, Flächenneigung mit Neigungsrichtung und Neigung in Prozent, Art und Form sowie Lage der Bewirtschaftungsanlagen, Bemessung, Zuführungen und Angaben über die Sickerfähigkeit, Aufbau und Beschaffenheit des Bodens sowie Grundwasserstände bei Versickerungsanlagen einzureichen.

(3) Die Untere Wasserbehörde kann weitere Unterlagen fordern, wenn dies zur Prüfung und Erteilung der Genehmigung erforderlich ist.

§ 8 Gebühren

(1) Für die Prüfung und Genehmigung von Gewässerbenutzungen und den damit in Verbindung stehenden Bewirtschaftungsanlagen werden Verwaltungsgebühren nach der jeweils gültigen Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie der Allgemeinen Verwaltungskostenordnung erhoben.

(2) Auskünfte zur Ausübung des Bestandschutzes oder der Bewirtschaftungspflicht sind gebührenfrei.

§ 9 Haftung

(1) Für Schäden, die durch satzungswidrige Benutzungen der Bewirtschaftungsanlagen oder satzungswidriges Handeln entstehen, haften die Verursacher. Mehrere Verursacher haften als Gesamtschuldner. Können die Verursacher nicht festgestellt werden, so haften die Pflichtigen nach § 1 Abs. 3 Satz 1.

(2) Gegen Überschwemmungsschäden und Vernässungen von Bauwerken infolge klimatischer Einflüsse und/oder als Folge von Anlagenfehlplanung, Rückstau, Betriebsstörungen, Beeinträchtigungen im Niederschlagswasserabfluss, Anlagenstilllegung sowie unsachgemäßer Bauwerksabdichtung, die nicht den vorliegenden hydrogeologischen Verhältnissen entspricht, haben die Grundstückseigentümer Pflichten nach § 1 Abs. 3 Satz 1 ihre Grundstücke und Gebäude selbst zu schützen.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

1. § 3 Absatz 1 der Bewirtschaftungspflicht nicht nachkommt,
2. § 5 Absatz 1 Bewirtschaftungsanlagen nicht nach den anerkannten Regeln der Technik sowie den Vorschriften dieser Satzung bemisst, herstellt, betreibt und unterhält,
3. § 5 Absatz 2 Fremdwasser oder Fremdflüssigkeiten in die Bewirtschaftungsanlage einleitet,
4. § 5 Absatz 4 Balkone, Terrassenflächen, Tiefgaragenrampen und Tiefgaragenverkehrsflächen an die Bewirtschaftungsanlage anschließt,
5. § 5 Absatz 5 Aluminium-, Kupfer-, Blei-, Zink- und mit diesen Materialien beschichtete Dachmaterialien, Regenfallrinnen und Regenfallrohre im Trinkwasserschutzgebiet verwendet,
6. § 5 Absatz 6 bauliche Veränderungen oder sonstige Maßnahmen an Bewirtschaftungsanlagen vornimmt, durch welche die Zuleitung, Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagsabflüssen beeinträchtigt werden,
7. § 5 Absatz 7 der Meldepflicht bei einem Unfall mit wassergefährdenden Stoffen oder im Brandfall nicht nachgeht,
8. § 5 Absatz 8 Streusalz und ähnliche Gemische sowie Herbizide und Pestizide im einflusswirksamen Bereich von Bewirtschaftungsanlagen ausbringt,
9. § 5 Absatz 9 die festgestellten Mängel nicht ordnungsgemäß beseitigt und die Anlage nicht in den vorschriftsmäßigen Zustand bringt,
10. § 5 Absatz 10 die Außerbetriebsetzung von Bewirtschaftungsanlagen nicht meldet,
11. § 6 Absatz 3 den Antrag verspätet einreicht,
12. § 6 Absatz 5 vor der Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung oder der Änderung der Bewirtschaftungsanlagen beginnt, sofern kein Einverständnis oder Zulassung vorzeitigen Beginns schriftlich erteilt wurde.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten nach § 10 Absatz 1 dieser Satzung können mit einer Geldbuße von bis zu 15.000 EUR geahndet werden. Die Geldbuße soll den wirtschaftlichen Vorteil, den der ordnungswidrig Handelnde aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen. Reicht das satzungsmäßige Höchstmaß hierzu nicht aus, kann es überschritten werden.

(3) Im Übrigen gelten die Bußgeldvorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes.

(4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Magistrat der Stadt Offenbach am Main – Untere Wasserbehörde.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, frühestens jedoch zum 01.07.2022.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verwaltungsvorschriften eingehalten wurden.

Offenbach am Main, 13. Juni 2022

Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main

Dr. Felix Schwenke
Oberbürgermeister


Sabine Groß
Bürgermeisterin

Anhang 2

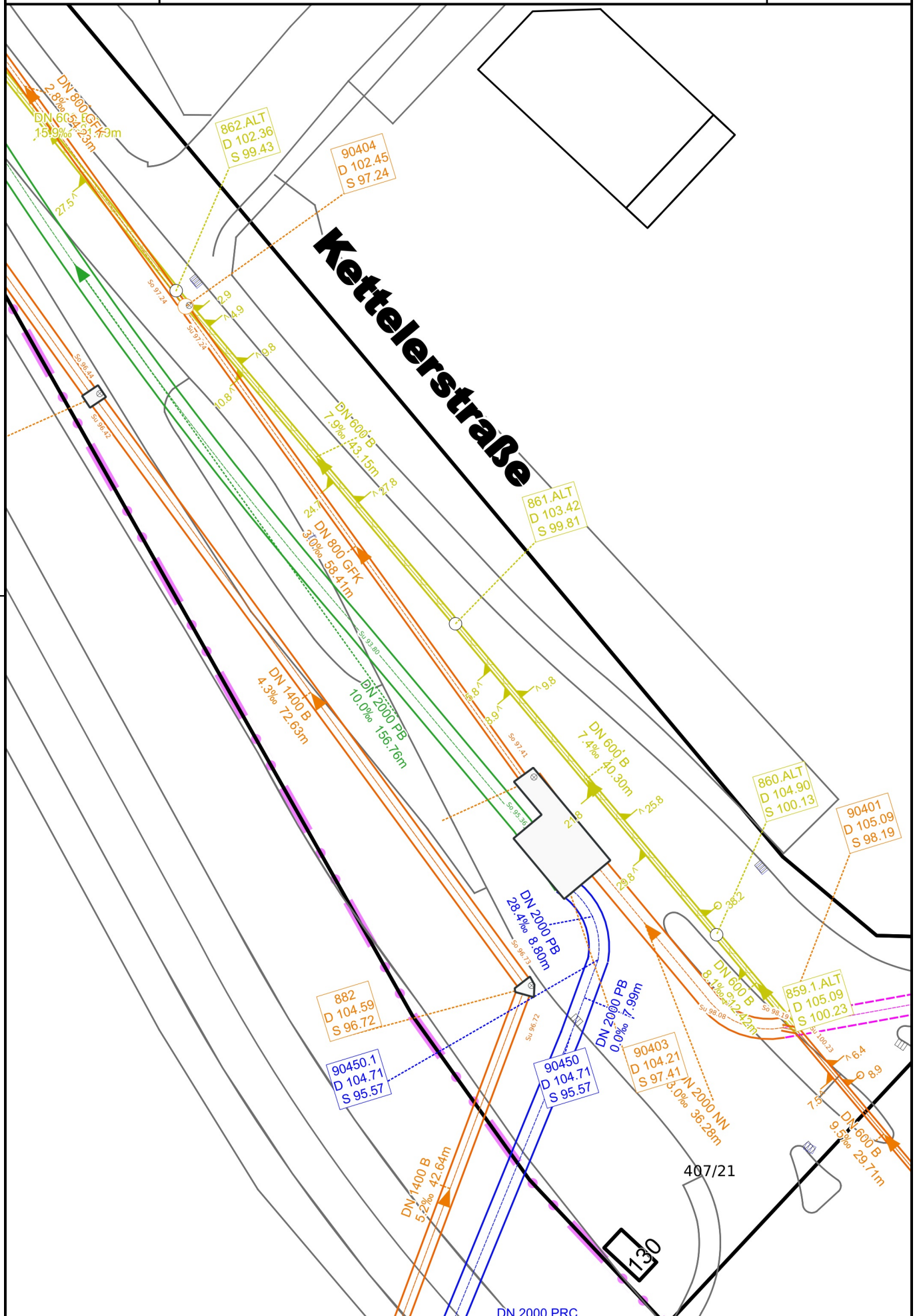
Kanallageplanauszug ESO



ESO Eigenbetrieb Stadt Offenbach
- Kommunale Dienstleistungen -

Daimlerstraße 8
63071 Offenbach am Main
Abteilung Entwässerung
Telefon: 069/840004-545

gezeichnet
übergeben an
Datum 23.01.2023
Maßstab 1:500



Alle Maße sind vor Baubeginn vor Ort zu prüfen!

Anhang 3

KOSTRA-DWD 2020 (Offenbach am Main)



Berechnungsregenspenden für Dach- und Grundstücksflächen nach DIN 1986-100:2016-12

Rasterfeld : Spalte 126, Zeile 160 INDEX_RC : 160126
 Ortsname : Offenbach am Main (HE)
 Bemerkung :

Berechnungsregenspenden für Dachflächen

Maßgebende Regendauer 5 Minuten

Bemessung $r_{5,5} = 373,3 \text{ l / (s · ha)}$
 Jahrhundertregen $r_{5,100} = 683,3 \text{ l / (s · ha)}$

Berechnungsregenspenden für Grundstücksflächen

Maßgebende Regendauer 5 Minuten

Bemessung $r_{5,2} = 293,3 \text{ l / (s · ha)}$
 Überflutungsprüfung $r_{5,30} = 546,7 \text{ l / (s · ha)}$

Maßgebende Regendauer 10 Minuten

Bemessung $r_{10,2} = 191,7 \text{ l / (s · ha)}$
 Überflutungsprüfung $r_{10,30} = 355,0 \text{ l / (s · ha)}$

Maßgebende Regendauer 15 Minuten

Bemessung $r_{15,2} = 145,6 \text{ l / (s · ha)}$
 Überflutungsprüfung $r_{15,30} = 268,9 \text{ l / (s · ha)}$

Die ausgewiesenen Regenspenden basieren auf den nachfolgenden Grunddaten:

Wiederkehrintervall	Parameter	Dauerstufe		
		5 min	10 min	15 min
2 a	rN [l / (s · ha)]	293,3	191,7	145,6
	UC [±%]	9	13	16
5 a	rN [l / (s · ha)]	373,3	-	-
	UC [±%]	10	-	-
30 a	rN [l / (s · ha)]	546,7	355,0	268,9
	UC [±%]	11	17	20
100 a	rN [l / (s · ha)]	683,3	-	-
	UC [±%]	12	-	-

Legende

rN Niederschlagsspende in [l/(s·ha)]
 UC Toleranz in [±%]



Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2020

Rasterfeld : Spalte 126, Zeile 160 INDEX_RC : 160126
 Ortsname : Offenbach am Main (HE)
 Bemerkung :

Dauerstufe D	Niederschlagshöhen hN [mm] je Wiederkehrintervall T [a]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	7,2	8,8	9,9	11,2	13,1	15,1	16,4	18,1	20,5
10 min	9,4	11,5	12,8	14,5	17,0	19,6	21,3	23,5	26,6
15 min	10,6	13,1	14,6	16,5	19,4	22,3	24,2	26,7	30,3
20 min	11,6	14,2	15,9	18,0	21,1	24,3	26,4	29,1	33,0
30 min	13,0	15,9	17,7	20,1	23,6	27,2	29,5	32,5	36,9
45 min	14,4	17,7	19,7	22,4	26,2	30,2	32,8	36,2	41,0
60 min	15,5	19,0	21,2	24,0	28,2	32,4	35,2	38,9	44,1
90 min	17,1	21,0	23,4	26,5	31,1	35,8	38,9	42,9	48,7
2 h	18,3	22,5	25,0	28,4	33,3	38,3	41,6	45,9	52,1
3 h	20,1	24,7	27,5	31,3	36,6	42,1	45,8	50,5	57,3
4 h	21,5	26,4	29,4	33,4	39,1	45,1	48,9	54,0	61,3
6 h	23,6	29,0	32,3	36,7	43,0	49,5	53,7	59,3	67,3
9 h	25,9	31,8	35,5	40,2	47,2	54,3	58,9	65,0	73,8
12 h	27,7	34,0	37,9	43,0	50,4	58,0	62,9	69,5	78,8
18 h	30,3	37,2	41,5	47,1	55,2	63,6	69,0	76,2	86,4
24 h	32,4	39,8	44,3	50,3	58,9	67,8	73,7	81,3	92,3
48 h	37,9	46,5	51,8	58,9	69,0	79,4	86,2	95,1	107,9
72 h	41,5	51,0	56,8	64,5	75,6	87,0	94,5	104,3	118,3
4 d	44,3	54,4	60,7	68,9	80,7	92,9	100,8	111,3	126,3
5 d	46,6	57,2	63,8	72,4	84,8	97,7	106,0	117,0	132,8
6 d	48,6	59,6	66,5	75,5	88,4	101,8	110,5	122,0	138,4
7 d	50,3	61,7	68,8	78,1	91,5	105,4	114,4	126,3	143,3

Legende

T Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet
 D Dauerstufe in [min, h, d]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen
 hN Niederschlagshöhe in [mm]



Niederschlagsspenden nach KOSTRA-DWD 2020

Rasterfeld : Spalte 126, Zeile 160 INDEX_RC : 160126
 Ortsname : Offenbach am Main (HE)
 Bemerkung :

Dauerstufe D	Niederschlagsspenden rN [l/(s·ha)] je Wiederkehrintervall T [a]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	240,0	293,3	330,0	373,3	436,7	503,3	546,7	603,3	683,3
10 min	156,7	191,7	213,3	241,7	283,3	326,7	355,0	391,7	443,3
15 min	117,8	145,6	162,2	183,3	215,6	247,8	268,9	296,7	336,7
20 min	96,7	118,3	132,5	150,0	175,8	202,5	220,0	242,5	275,0
30 min	72,2	88,3	98,3	111,7	131,1	151,1	163,9	180,6	205,0
45 min	53,3	65,6	73,0	83,0	97,0	111,9	121,5	134,1	151,9
60 min	43,1	52,8	58,9	66,7	78,3	90,0	97,8	108,1	122,5
90 min	31,7	38,9	43,3	49,1	57,6	66,3	72,0	79,4	90,2
2 h	25,4	31,3	34,7	39,4	46,3	53,2	57,8	63,8	72,4
3 h	18,6	22,9	25,5	29,0	33,9	39,0	42,4	46,8	53,1
4 h	14,9	18,3	20,4	23,2	27,2	31,3	34,0	37,5	42,6
6 h	10,9	13,4	15,0	17,0	19,9	22,9	24,9	27,5	31,2
9 h	8,0	9,8	11,0	12,4	14,6	16,8	18,2	20,1	22,8
12 h	6,4	7,9	8,8	10,0	11,7	13,4	14,6	16,1	18,2
18 h	4,7	5,7	6,4	7,3	8,5	9,8	10,6	11,8	13,3
24 h	3,8	4,6	5,1	5,8	6,8	7,8	8,5	9,4	10,7
48 h	2,2	2,7	3,0	3,4	4,0	4,6	5,0	5,5	6,2
72 h	1,6	2,0	2,2	2,5	2,9	3,4	3,6	4,0	4,6
4 d	1,3	1,6	1,8	2,0	2,3	2,7	2,9	3,2	3,7
5 d	1,1	1,3	1,5	1,7	2,0	2,3	2,5	2,7	3,1
6 d	0,9	1,1	1,3	1,5	1,7	2,0	2,1	2,4	2,7
7 d	0,8	1,0	1,1	1,3	1,5	1,7	1,9	2,1	2,4

Legende

- T Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet
 D Dauerstufe in [min, h, d]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen
 rN Niederschlagsspende in [l/(s·ha)]



Toleranzwerte der Niederschlagshöhen und -spenden nach KOSTRA-DWD 2020

Rasterfeld : Spalte 126, Zeile 160 INDEX_RC : 160126
 Ortsname : Offenbach am Main (HE)
 Bemerkung :

Dauerstufe D	Toleranzwerte UC je Wiederkehrintervall T [a] in [±%]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	8	9	9	10	10	11	11	12	12
10 min	12	13	14	15	16	17	17	17	18
15 min	14	16	17	18	19	19	20	20	21
20 min	16	17	18	19	20	21	21	22	22
30 min	17	19	20	21	22	22	23	23	24
45 min	17	19	20	21	22	23	23	24	24
60 min	17	19	20	21	22	23	24	24	24
90 min	17	19	20	21	22	23	23	24	24
2 h	17	19	20	20	22	22	23	23	24
3 h	16	18	19	20	21	21	22	22	23
4 h	15	17	18	19	20	21	21	22	22
6 h	14	16	17	18	19	20	20	21	21
9 h	13	15	16	17	18	19	19	20	20
12 h	13	14	15	16	17	18	18	19	19
18 h	12	13	14	15	16	17	17	18	18
24 h	11	13	13	14	15	16	16	17	17
48 h	10	11	12	13	14	14	15	15	16
72 h	10	11	11	12	13	14	14	14	15
4 d	10	11	11	12	13	13	14	14	14
5 d	10	10	11	12	12	13	13	14	14
6 d	10	10	11	11	12	13	13	13	14
7 d	10	10	11	11	12	12	13	13	14

Legende

T Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet
 D Dauerstufe in [min, h, d]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen
 UC Toleranzwert der Niederschlagshöhe und -spende in [±%]

Anhang 4

Bemessung Regenrückhaltebecken
gem. DWA-A 117

Örtliche Regendaten zur Bemessung nach Arbeitsblatt DWA-A 138

Datenherkunft / Niederschlagsstation	Offenbach am Main (HE)
Spalten-Nr. KOSTRA-DWD	126
Zeilen-Nr. KOSTRA-DWD	160
KOSTRA-Datenbasis	KOSTRA-DWD 2020
KOSTRA-Zeitspanne	

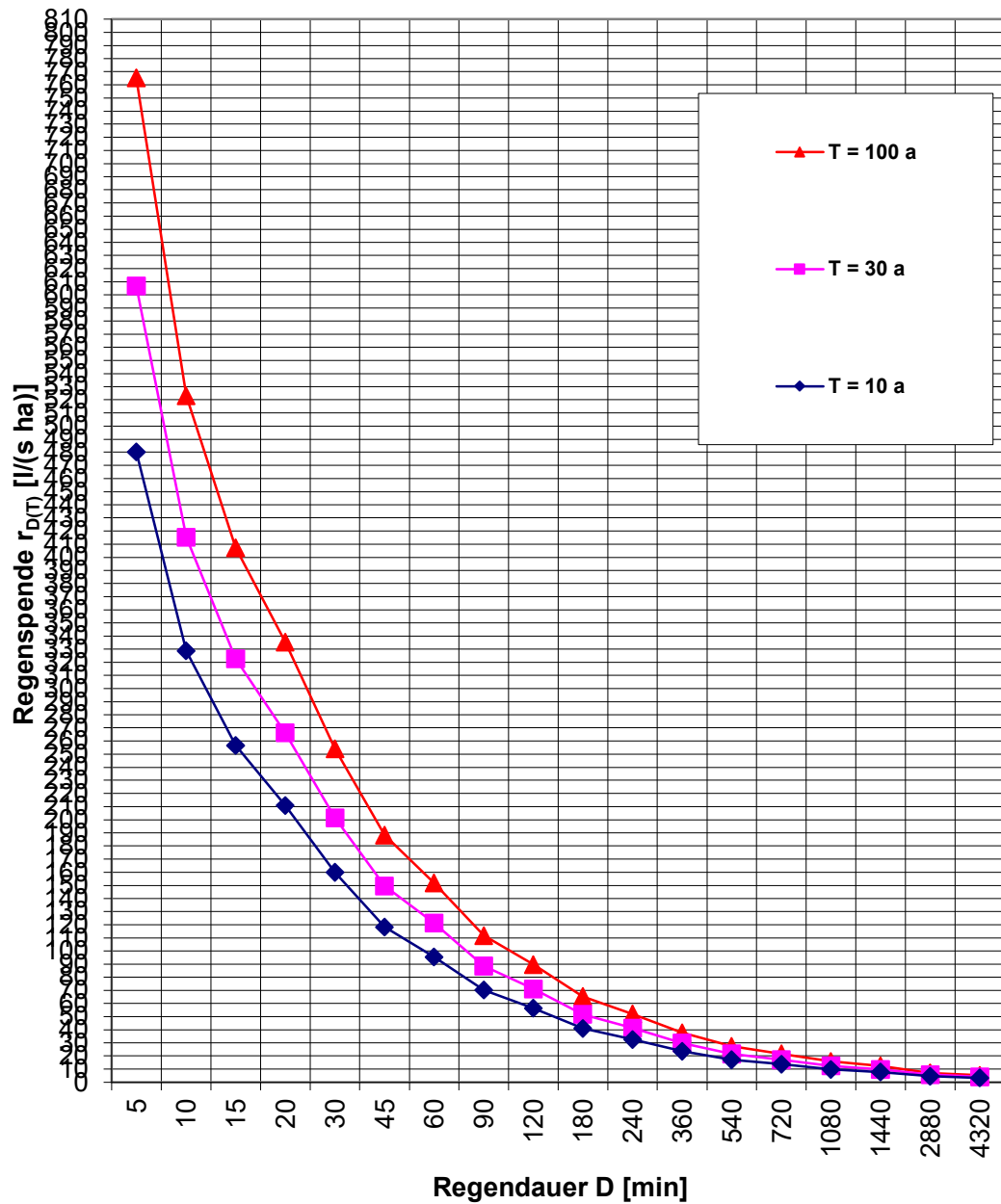
Regendauer D in [min]	Regenspende $r_{D(T)}$ [l/(s ha)] für Wiederkehrzeiten		
	T in [a]		
	10	30	100
5	480,4	606,8	765,3
10	328,6	415,4	523,1
15	256,6	322,7	407,4
20	211,0	266,2	335,5
30	159,9	201,6	254,2
45	118,3	149,4	188,4
60	95,5	121,3	151,9
90	70,3	88,6	111,8
120	56,5	71,1	89,8
180	41,0	51,7	65,3
240	32,6	41,1	52,0
360	23,7	29,9	37,8
540	17,2	21,7	27,4
720	13,7	17,2	21,7
1080	9,9	12,4	15,7
1440	7,8	9,9	12,5
2880	4,6	5,8	7,2
4320	3,3	4,1	5,3

Bemerkungen:

Örtliche Regendaten zur Bemessung nach Arbeitsblatt DWA-A 138

Datenherkunft / Niederschlagsstation	Offenbach am Main (HE)
Spalten-Nr. KOSTRA-DWD	126
Zeilen-Nr. KOSTRA-DWD	160
KOSTRA-Datenbasis	KOSTRA-DWD 2020
KOSTRA-Zeitspanne	

Regenspendenlinien



**Ermittlung der abflusswirksamen Flächen A_u
nach Arbeitsblatt DWA-A 138**

Flächentyp	Art der Befestigung mit empfohlenen mittleren Abflussbeiwerten Ψ_m	Teilfläche $A_{E,i}$ [m ²]	$\Psi_{m,i}$ gewählt	Teilfläche $A_{u,i}$ [m ²]
Schrägdach	Metall, Glas, Schiefer, Faserzement: 0,9 - 1,0			
	Ziegel, Dachpappe: 0,8 - 1,0			
Flachdach (Neigung bis 3° oder ca. 5%)	Metall, Glykolwannen: 0,9	2.280	0,90	2.052
	Dachpappe: 0,9			
	Kies: 0,7	16.835	0,80	13.468
Gründach (Neigung bis 15° oder ca. 25%)	humusiert <10 cm Aufbau: 0,5			
	humusiert >10 cm Aufbau: 0,3			
Straßen, Wege und Plätze (flach)	Asphalt, fugenloser Beton: 0,9	8.175	0,90	7.358
	Pflaster mit dichten Fugen: 0,75			
	fester Kiesbelag: 0,6			
	Pflaster mit offenen Fugen: 0,5			
	lockerer Kiesbelag, Schotterrasen: 0,3			
	Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine: 0,25			
	Umspannwerk:	3.618	0,70	2.533
Böschungen, Bankette und Gräben	toniger Boden: 0,5			
	lehmiger Sandboden: 0,4			
	Kies- und Sandboden: 0,3			
Gärten, Wiesen und Kulturland	flaches Gelände: 0,0 - 0,1	17.672	0,10	1.767
	steiles Gelände: 0,1 - 0,3			

Gesamtfläche Einzugsgebiet A_E [m²]	48.580
Summe undurchlässige Fläche A_u [m²]	27.178
resultierender mittlerer Abflussbeiwert Ψ_m [-]	0,56

Bemerkungen:

Bemessung von Rückhalteräumen im Näherungsverfahren nach Arbeitsblatt DWA-A 117

DC CloudHQ FRA07 Offenbach

Auftraggeber:

KuA dc solutions GmbH
Grüneburgweg 115

Rückhalteraum:

T=100a

Eingabedaten:

$$V_{s,u} = (r_{D,n} - q_{Dr,R,u}) * (D - D_{RÜB}) * f_Z * f_A * 0,06 \quad \text{mit } q_{Dr,R,u} = (Q_{Dr} + Q_{Dr,RÜB} - Q_{T,d,aM}) / A_u$$

Einzugsgebietsfläche	A_E	m^2	48.580
Abflussbeiwert gem. Tabelle 2 (DWA-A 138)	Ψ_m	-	0,56
undurchlässige Fläche	A_u	m^2	27.177
vorgelagertes Volumen RÜB	$V_{RÜB}$	m^3	
vorgegebener Drosselabfluss RÜB	$Q_{Dr,RÜB}$	l/s	
Trockenwetterabfluss	$Q_{T,d,aM}$	l/s	
Drosselabfluss	Q_{Dr}	l/s	49,4
Drosselabflussspende bezogen auf A_u	$q_{Dr,R,u}$	$l/(s*ha)$	18,2
gewählte Länge der Sohlfläche (Rechteckbecken)	L_s	m	140,0
gewählte Breite der Sohlfläche (Rechteckbecken)	b_s	m	4,2
gewählte max. Einstauhöhe (Rechteckbecken)	z	m	2,9
gewählte Böschungsneigung (Rechteckbecken)	1:m	-	0,0
gewählte Regenhäufigkeit	n	1/Jahr	0,01
Zuschlagsfaktor	f_Z	-	1,20
Fließzeit zur Berechnung des Abminderungsfaktors	t_f	min	0
Abminderungsfaktor	f_A	-	1,000

Ergebnisse:

maßgebende Dauer des Bemessungsregens	D	min	120
maßgebende Regenspende	$r_{D,n}$	$l/(s*ha)$	89,776
erforderliches spez. Speichervolumen	$V_{erf,s,u}$	m^3/ha	619
erforderliches Speichervolumen	V_{erf}	m^3	1681
vorhandenes Speichervolumen	V	m^3	1705
Beckenlänge an Böschungsoberkante	L_o	m	140,0
Beckenbreite an Böschungsoberkante	b_o	m	4,2
Entleerungszeit	t_E	h	9,6

Bemerkungen:

Bemessung von Rückhalteräumen im Näherungsverfahren nach Arbeitsblatt DWA-A 117

örtliche Regendaten:

D [min]	$r_{D,n}$ [l/(s*ha)]
5	765,3
10	523,1
15	407,4
20	335,5
30	254,2
45	188,4
60	151,9
90	111,8
120	89,8
180	65,3
240	52,0
360	37,8
540	27,4
720	21,7
1080	15,7
1440	12,5
2880	7,2
4320	5,3

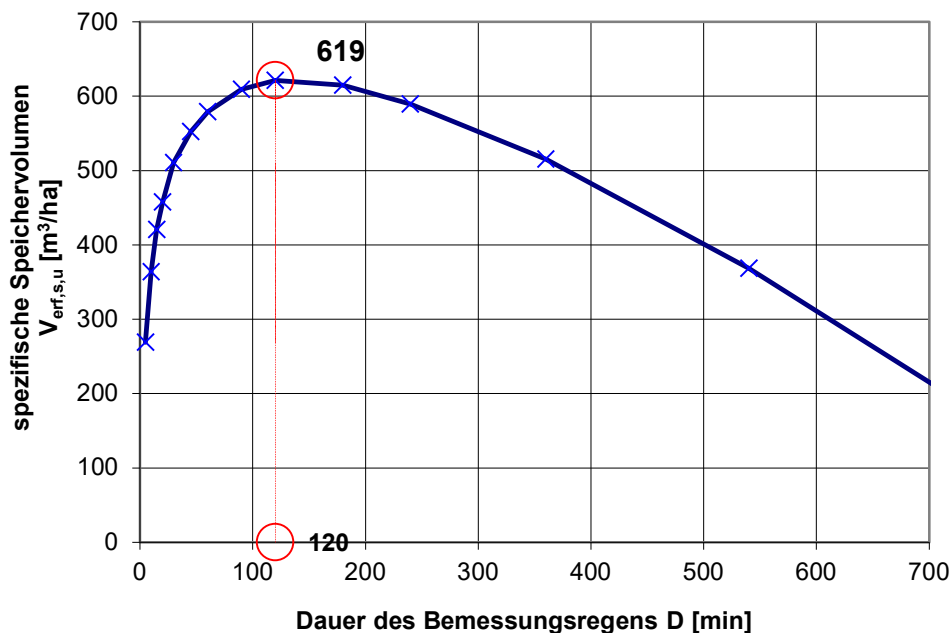
Fülldauer RÜB:

$D_{RÜB}$ [min]
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0

Berechnung:

$V_{erf,s,u}$ [m³/ha]
269
364
421
457
510
552
579
609
621
615
589
515
369
196
0
0
0
0

Rückhalteraum



Anhang 5

Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100

Örtliche Regendaten

Datenherkunft / Niederschlagsstation	Offenbach am Main (HE)
Spalten-Nr. KOSTRA-DWD	126
Zeilen-Nr. KOSTRA-DWD	160
KOSTRA-Datenbasis	KOSTRA-DWD 2020
KOSTRA-Zeitspanne	Januar - Dezember

Regendauer D in [min]	Regenspende $r_{(D,T)}$ [l/(s ha)] für Wiederkehrzeiten T in [a]		
	5	30	100
5	410,6	606,8	765,3
10	278,0	415,4	523,1
15	216,3	322,7	407,4
20	178,5	266,2	335,5
30	135,2	201,6	254,2
45	100,4	149,4	188,4
60	80,7	121,3	151,9
90	59,4	88,6	111,8
120	47,3	71,1	89,8
180	34,8	51,7	65,3
240	27,6	41,1	52,0
360	20,1	29,9	37,8
540	14,5	21,7	27,4
720	11,6	17,2	21,7
1080	8,4	12,4	15,7
1440	6,6	9,9	12,5
2880	3,8	5,8	7,2
4320	2,8	4,1	5,3

Regenspenden für Überflutungsnachweis

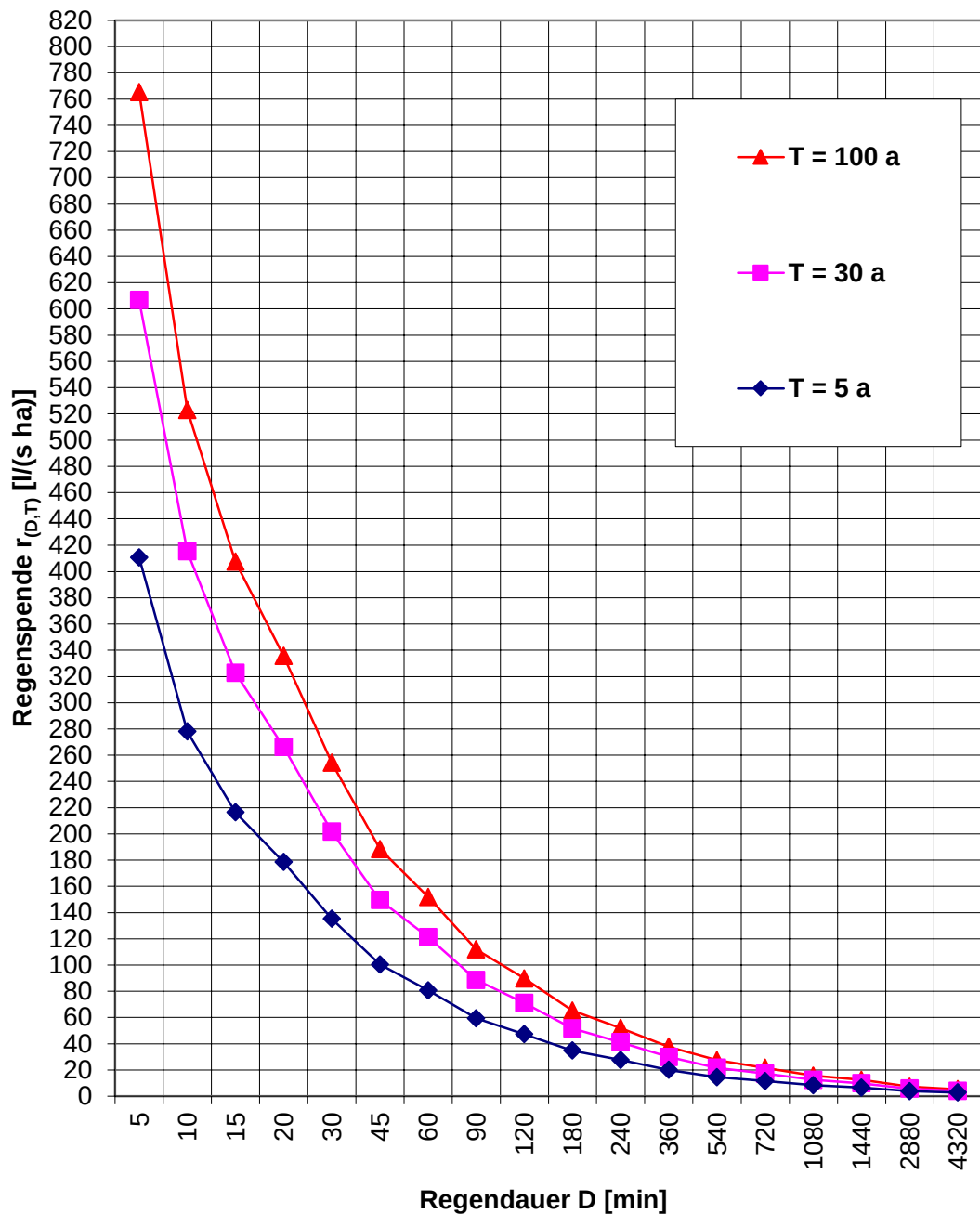
Regenspende D = 5 min, T = 100 Jahre	$r_{(5,100)}$ in l/(s ha)	765,3
Regenspende D = 10 min, T = 100 Jahre	$r_{(10,100)}$ in l/(s ha)	523,1
Regenspende D = 15 min, T = 100 Jahre	$r_{(15,100)}$ in l/(s ha)	407,4

Hinweis:

Örtliche Regendaten

Datenherkunft / Niederschlagsstation	Offenbach am Main (HE)
Spalten-Nr. KOSTRA-DWD	126
Zeilen-Nr. KOSTRA-DWD	160
KOSTRA-Datenbasis	KOSTRA-DWD 2020
KOSTRA-Zeitspanne	Januar - Dezember

Regenspendenlinien



Berechnungsprogramm GRUNDSTÜCK.XLS 1.3.3 © 2017 - Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH
 Engelbosteler Damm 22, 30167 Hannover, Tel.: 0511-97193-0, Fax: 0511-97193-77

Lizenznummer: DIN-0888-1064

Ermittlung der befestigten (A_{Dach} und A_{FaG}) und abflusswirksamen Flächen (A_u) nach DIN 1986-100

Nr.	Art der Befestigung mit Abflussbeiwerten C nach DIN 1986 Tabelle 9	Teil- fläche A [m ²]	C _s [-]	C _m [-]	A _{u,s} für Bem. [m ²]	A _{u,m} für V _{rrr} [m ²]
1 Wasserundurchlässige Flächen						
Dachflächen						
	Schrägdach: Metall, Glas, Schiefer, Faserzement		1,00	0,90		
	Schrägdach: Ziegel, Abdichtungsbahnen		1,00	0,80		
	Flachdach mit Neigung bis 3° oder etwa 5 %: Metall, Glas, Faserzement	2.280	1,00	0,90	2280	2052
	Flachdach mit Neigung bis 3° oder etwa 5 %: Abdichtungsbahnen		1,00	0,90		
	Flachdach mit Neigung bis 3° oder etwa 5 %: Kiesschüttung	16.835	0,90	0,80	15.152	13.468
	begrünte Dachflächen: Extensivbegrünung (> 5°)		0,70	0,40		
	begrünte Dachflächen: Intensivbegrünung, ab 30 cm Aufbaudicke (≤ 5°)		0,20	0,10		
	begrünte Dachflächen: Extensivbegrünung, ab 10 cm Aufbaudicke (≤ 5°)		0,40	0,20		
	begrünte Dachflächen: Extensivbegrünung, unter 10 cm Aufbaudicke (≤ 5°)		0,50	0,30		
Verkehrsflächen (Straßen, Plätze, Zufahrten, Wege)						
	Betonflächen		1,00	0,90		
	Schwarzdecken (Asphalt)	8.175	1,00	0,90	8.175	7.358
	befestigte Flächen mit Fugendichtung, z. B. Pflaster mit Fugenverguss		1,00	0,80		
Rampen						
	Neigung zum Gebäude, unabhängig von der Neigung und der Befestigungsart		1,00	1,00		
2 Teildurchlässige und schwach ableitende Flächen						
Verkehrsflächen (Straßen, Plätze, Zufahrten, Wege)						
	Betonsteinpflaster, in Sand oder Schlacke verlegt, Flächen mit Platten		0,90	0,70		
	Pflasterflächen, mit Fugenanteil > 15 % z. B. 10 cm × 10 cm und kleiner, fester Kiesbelag	3.618	0,70	0,70	2.533	2.533
	wassergebundene Flächen		0,90	0,70		
	lockerer Kiesbelag, Schotterrasen z. B. Kinderspielplätze		0,30	0,20		
	Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker- / Drainsteine		0,40	0,25		
	Rasengittersteine (mit häufigen Verkehrsbelastungen z. B. Parkplatz)		0,40	0,20		
	Rasengittersteine (ohne häufige Verkehrsbelastungen z. B. Feuerwehrezufahrt)		0,20	0,10		

Berechnungsprogramm GRUNDSTÜCK.XLS 1.3.3 © 2017 - Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH
Engelbosteler Damm 22, 30167 Hannover, Tel.: 0511-97193-0, Fax: 0511-97193-77

Lizenznummer: DIN-0888-1064

**Ermittlung der befestigten (A_{Dach} und A_{FaG}) und
abflusswirksamen Flächen (A_u) nach DIN 1986-100**

Nr.	Art der Befestigung mit Abflussbeiwerten C nach DIN 1986 Tabelle 9	Teil- fläche A [m ²]	C _s [-]	C _m [-]	A _{u,s} für Bem. [m ²]	A _{u,m} für V _{rrr} [m ²]
2 Teildurchlässige und schwach ableitende Flächen						
	Sportflächen mit Dränung					
	Kunststoff-Flächen, Kunststoffrasen		0,60	0,50		
	Tennenflächen		0,30	0,20		
	Rasenflächen		0,20	0,10		
3 Parkanlagen, Rasenflächen, Gärten						
	flaches Gelände	17.672	0,20	0,10	3.534	1.767
	steiles Gelände		0,30	0,20		

Ergebnisgrößen	
Summe Fläche A _{ges} [m ²]	48580
resultierender Spitzenabflussbeiwert C _s [-]	0,65
resultierender mittlerer Abflussbeiwert C _m [-]	0,56
Summe der abflusswirksamen Flächen A _{u,s} [m ²]	31674
Summe der abflusswirksamen Flächen A _{u,m} für V _{rrr} [m ²]	27205
Summe Gebäudedachfläche A _{Dach} [m ²]	19115
resultierender Spitzenabflussbeiwert Gebäudedachflächen C _{s,Dach} [-]	0,91
resultierender mittlerer Abflussbeiwert Gebäudedachflächen C _{m,Dach} [-]	0,81
Summe der Flächen außerhalb von Gebäuden A _{FaG} [m ²]	29465
resultierender Spitzenabflussbeiwert C _{s,FaG} [-]	0,48
resultierender mittlerer Abflussbeiwert C _{m,FaG} [-]	0,40
Anteil der Dachfläche A _{Dach} /A _{ges} [%]	39,3

Bemerkungen:

Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 Nachweis mit Gleichung 20

Projekt:

DC FRA 07 Offenbach

Auftraggeber:

KUA DC Solutions GmbH

Eingabe:

$$V_{\text{Rück}} = [r_{(D,30)} * (A_{\text{ges}}) - (r_{(D,2)} * A_{\text{Dach}} * C_{s,\text{Dach}} + r_{(D,2)} * A_{\text{FaG}} * C_{s,\text{FaG}})] * D * 60 * 10^{-7}$$

gesamte befestigte Fläche des Grundstücks	A_{ges}	m^2	48.580
gesamte Gebäudedachfläche	A_{Dach}	m^2	19.115
Abflussbeiwert der Dachflächen	$C_{s,\text{Dach}}$	-	0,91
gesamte befestigte Fläche außerhalb von Gebäuden	A_{FaG}	m^2	29.465
Abflussbeiwert der Flächen außerhalb von Gebäuden	$C_{s,\text{FaG}}$	-	0,48
maßgebende Regendauer außerhalb von Gebäuden	D	min	5
maßgebende Regenspende für D und T = 5 Jahre	$r_{(D,5)}$	$\text{l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$	410,6
maßgebende Regenspende für D und T = 30 Jahre	$r_{(D,30)}$	$\text{l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$	765,3

Ergebnisse:

zurückzuhaltende Regenwassermenge	$V_{\text{Rück}}$	m^3	726,8
Abschätzung der Einstauhöhe auf ebener Fläche	h	m	0,02

Bemerkungen:

Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

Nachweis mit Gleichung 21

Projekt:

DC FRA 07 Offenbach

Auftraggeber:

KUA DC Solutions GmbH

Eingabe:

$$V_{\text{Rück}} = [r_{(D,30)} * A_{\text{ges}} / 10000 - Q_{\text{voll}})] * D * 60 * 10^{-3}$$

gesamte befestigte Fläche des Grundstücks	A_{ges}	m^2	48.580
gesamte befestigte Fläche außerhalb von Gebäuden	A_{FaG}	m^2	29.465
Regenspende D = 5 min, T = 30 Jahre	$r_{(5,100)}$	$\text{l}/(\text{s} * \text{ha})$	765,3
Regenspende D = 10 min, T = 30 Jahre	$r_{(10,100)}$	$\text{l}/(\text{s} * \text{ha})$	523,1
Regenspende D = 15 min, T = 30 Jahre	$r_{(15,100)}$	$\text{l}/(\text{s} * \text{ha})$	407,4
maximaler Abfluss der Grundleitung bei Vollfüllung	Q_{voll}	l/s	49,4

Ergebnisse:

Regenwassermenge für D = 5 min, T = 30 Jahre	$V_{\text{Rück}, r_{(5,30)}}$	m^3	1100,5
Regenwassermenge für D = 10 min, T = 30 Jahre	$V_{\text{Rück}, r_{(10,30)}}$	m^3	1495,1
Regenwassermenge für D = 15 min, T = 30 Jahre	$V_{\text{Rück}, r_{(15,30)}}$	m^3	1736,8
zurückzuhaltende Regenwassermenge	$V_{\text{Rück}}$	m^3	1736,8
Abschätzung der Einstauhöhe auf ebener Fläche	h	m	0,06

Bemerkungen:

Bemessung Regenrückhalteraum nach DWA-A117 und nach DIN 1986-100 mit Gleichung 22

Projekt:

DC FRA 07 Offenbach

Auftraggeber:

KUA DC Solutions GmbH

Eingabe:

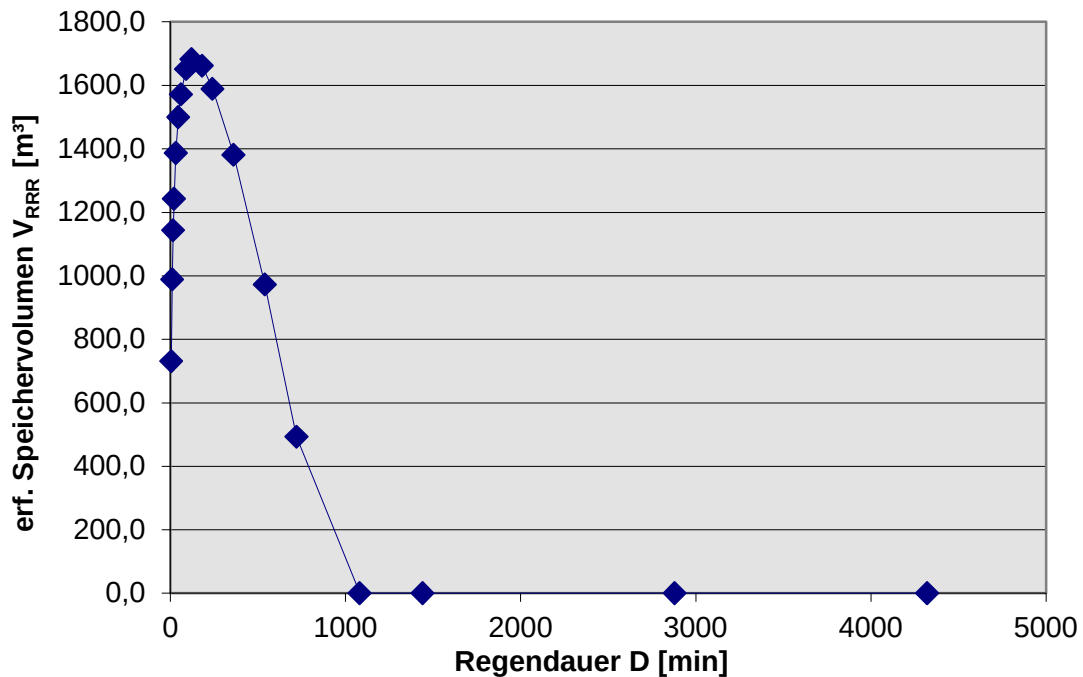
$$V_{RRR} = A_u \cdot r_{(D,T)} / 10000 \cdot D \cdot f_z \cdot 0,06 - D \cdot f_z \cdot Q_{Dr} \cdot 0,06$$

befestigte Einzugsgebietsfläche	A_{ges}	m ²	48.580
resultierender Abflussbeiwert	C_m	-	0,56
abflusswirksame Fläche	A_u	m ²	27.205
Drosselabfluss des Rückhalteraus	Q_{Dr}	l/s	49
Wiederkehrzeit des Berechnungsregens	T	Jahr	100
Zuschlagsfaktor	f_z	-	1,20

Ergebnisse:

maßgebende Dauer des Berechnungsregens	D	min	120
maßgebende Regenspende Bemessung V_{RRR}	$r_{(D,T)}$	l/(s*ha)	89,8
erforderliches Volumen Regenrückhalteraum	V_{RRR}	m ³	1.683,4
gewähltes Volumen Regenrückhalteraum	$V_{RRR,gew.}$	m ³	1.705,0

Berechnungsergebnisse



Bemessung Regenrückhalteraum nach DWA-A117 und nach DIN 1986-100 mit Gleichung 22

Projekt:

DC FRA 07 Offenbach

Auftraggeber:

KUA DC Solutions GmbH

örtliche Regendaten:

D [min]	$r_{(D,T)}$ [l/(s*ha)]
5	765,3
10	523,1
15	407,4
20	335,5
30	254,2
45	188,4
60	151,9
90	111,8
120	89,8
180	65,3
240	52,0
360	37,8
540	27,4
720	21,7
1080	15,7
1440	12,5
2880	7,2
4320	5,3

Berechnung:

V_{RRR} [m³]
731,7
989,0
1143,7
1243,2
1387,0
1500,2
1571,8
1651,6
1683,4
1662,5
1589,6
1381,6
973,3
493,5
0,0
0,0
0,0
0,0

Bemerkungen:

Anhang 6

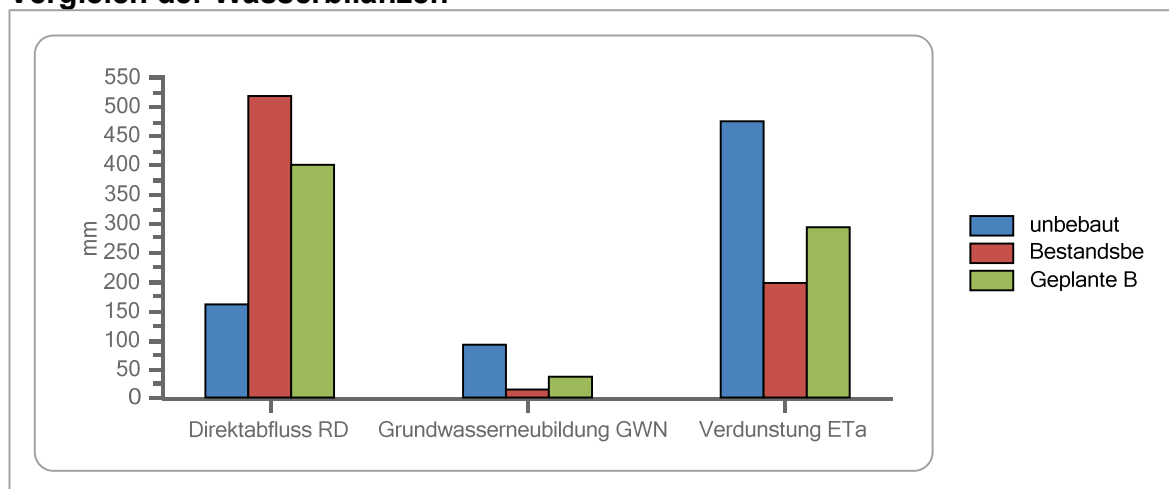
Wasserhaushaltsbilanz gem. DWA-A 102-4

Wasserbilanz-Expert

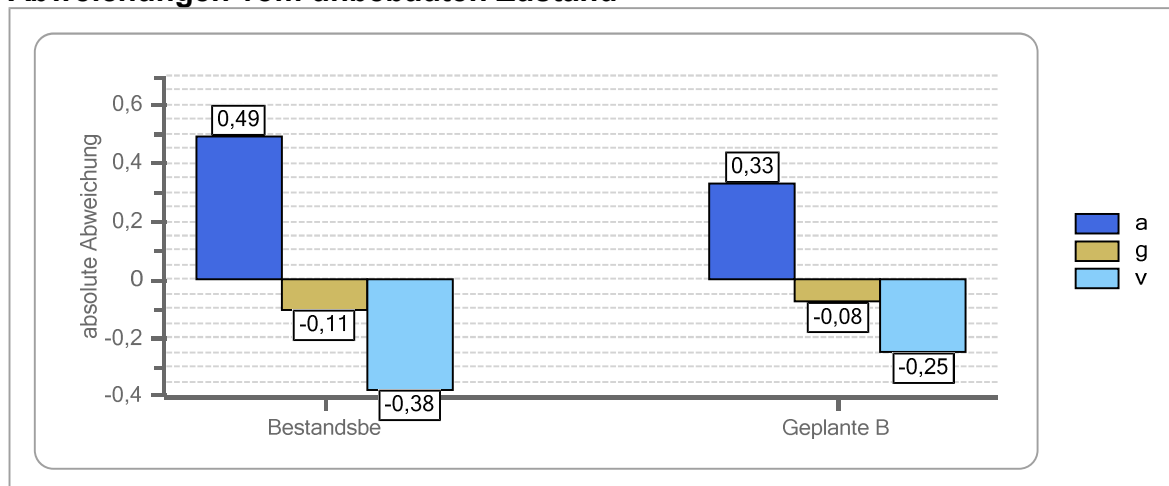
Zusammenfassung der Ergebnisse

Variante	Wasserbilanz			Aufteilungsfaktor			Abweichung		
	RD	GWN	ETa	a	g	v	a	g	v
	(mm)			(-)			(-)		
unbebaut	160	91	475	0,219	0,125	0,651			
Bestandsbe	518	14	197	0,710	0,019	0,270	0,491	-0,106	-0,381
Geplante B	400	36	293	0,548	0,049	0,401	0,329	-0,076	-0,250

Vergleich der Wasserbilanzen



Abweichungen vom unbebauten Zustand



Ergebnisse der Varianten

Ergebnisse Variante Bestandsbebauung

Typ	Name	Element Typ	Größe (m ²)	a	g	v	Zufluss (m ³)	RD (m ³)	GWN (m ³)	ETa (m ³)	Ziel
Fläche	Dächer	Steildach, alle Deckungsmaterialien	16.050	0,90	0,00	0,10	11.717	10.595	0	1.121	Ableitung
Fläche	Hofflächen	Asphalt, fugenloser Beton	25.450	0,73	0,00	0,27	18.579	13.601	0	4.978	Ableitung

Ergebnisse Variante Geplante Bebauung

Typ	Name	Element Typ	Größe (m²)	a	g	v	Zufluss (m³)	RD (m³)	GWN (m³)	ETa (m³)	Ziel
Fläche	Dach RZ	Flachdach (Kies)	16.835	0,76	0,00	0,24	12.290	9.289	0	3.001	Ableitung
Fläche	Dächer UW	Flachdach (Dachpappe, Faserzement)	1.500	0,82	0,00	0,18	1.095	896	0	199	Ableitung
Fläche	Glykolwannen	Flachdach (Metall, Glas)	2.280	0,86	0,00	0,14	1.664	1.434	0	231	Ableitung
Fläche	Verkehr RZ	Asphalt, fugenloser Beton	8.175	0,73	0,00	0,27	5.968	4.369	0	1.599	Ableitung
Fläche	Verkehr UW	Asphalt, fugenloser Beton	1.000	0,73	0,00	0,27	730	534	0	196	Ableitung

Parameter der Varianten

Parameterwerte Bestandsbebauung

Name	Parameter	Wert	Min	Max	empf. Wert
Dächer	Speicherhöhe	0,3	0,1	0,6	0,3
Hofflächen	Speicherhöhe	2,5	0,6	3	2,5

Parameterwerte Geplante Bebauung

Name	Parameter	Wert	Min	Max	empf. Wert
Dach RZ	Speicherhöhe	2	0,6	3	2
Dächer UW	Speicherhöhe	1	0,6	3	1
Glykolwannen	Speicherhöhe	0,6	0,1	0,6	0,6
Verkehr RZ	Speicherhöhe	2,5	0,6	3	2,5
Verkehr UW	Speicherhöhe	2,5	0,6	3	2,5



Eisenbahn-Bundesamt, Grülingsstraße 4, 66113 Saarbrücken

Stadt Offenbach am Main
Amt für Planen und Bauen
Referat Städtebau und Bauberatung
Berliner Straße 60
63065 Offenbach am Main

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
55149-551pt/059-8236#043

Bearbeitung: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 12.09.2024
EVH-Nummer: 256039

Betreff: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main
Bezug: Ihr Schreiben (E-Mail) vom 29.08.2024
Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,
ehr geehrter [REDACTED],

Ihr Schreiben ist am 29.08.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung „Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main“ nicht berührt.

Insofern bestehen keine Bedenken.

Hausanschrift:
Grülingsstraße 4, 66113 Saarbrücken
Tel.-Nr. +49 (681) 38977-0
Fax-Nr. +49 (681) 38977-9671
De-Mail: poststelle@eba-bund.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB InfraGo AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main, E-Mail-Adresse: baurecht-mitte@deutschebahn.com empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

■■■■■■■■■■

(elektronisch)

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Postfach 17 03 53 • 60077 Frankfurt am Main

Geschäftsbereich
Recht und Beratung

Stadt Offenbach am Main
Amt für Planen und Bauen
z. Hd. [REDACTED]
Berliner Straße 60
63065 Offenbach am Main

Per Email an staedtebau@offenbach.de
Kopie an vermessungsamt@offenbach.de

Bauleitplanung der Stadt Offenbach am Main
Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“
Unterrichtung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie
der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB

2. Oktober 2024

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: RB-GW/baya

Wirtschaftspolitik

Ansprechpartner:

Telefon [REDACTED]

Telefax [REDACTED]

b [REDACTED]

Hausanschrift:
Fritz-Bauer-Straße 1
64295 Darmstadt

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Bockenheimer Landstraße 21
60325 Frankfurt am Main
info@hwk-rhein-main.de
www.hwk-rhein-main.de

Präsidentin:
Susanne Haus

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Christof Riess

Konto:
Frankfurter Volksbank
(BLZ 501 900 00) Kto. 150754
IBAN: DE71 5019 0000 0000 1507 54
BIC: FFVBDEFF
Gläubiger-ID: DE02HWK00000861875

Sehr geehrte [REDACTED],
sehr geehrte Damen und Herren,

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 Betriebs-tätigkeit wird im Jahr 2025 aufgegeben und die vorhandenen Gebäude nieder-gelegt 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 und westlicher Richtung schließen sich gewerblich geprägte Gebiete inklusive des Bereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 653 Innovations-campus an. Im Osten besteht Wohngebiet.

Zu den Planungen äußern sich die Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Of-fenbach und die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main wie folgt:

Rechenzentren stellen regelmäßig eine Quelle von Abwärme dar. Die Wei-ternutzung dieser Wärme sollte unbedingt aufgegriffen werden und in die Pla-nungen bzw. die Wärmeplanung der Stadt Offenbach insgesamt einfließen, ins-besondere 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 Kleingewerbe 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.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Stadt Offenbach am Main
Amt für Planen und Bauen
z. Hd. [REDACTED]
Berliner Straße 60
63065 Offenbach am Main

Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3 Sh_2024-039912

Bearbeiter/in [REDACTED]

Telefon [REDACTED]

Fax [REDACTED]

E-Mail [REDACTED]

Datum 05. September 2024

per Mail an: staedtebau@offenbach.de

Bauleitplanung der Stadt Offenbach a. M., Ortsteil Bürgel
Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihre E-Mail vom 29.08.2024, 60.3.2 - B656 DW
Stellungnahme Hessen Mobil

Sehr geehrter [REDACTED],

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.

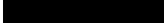
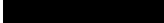
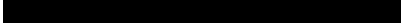
Bitte nutzen Sie für Beteiligungsverfahren folgendes Funktionspostfach: Strassenverwaltung.rhein-main@mobil.hessen.de (Anlagen bis max. 20 MB pro Mail möglich).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

[REDACTED]

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Dem Magistrat der Stadt Offenbach am Main
Amt 60 – Amt für Planen und Bauen
z. Hd. 
Berliner Straße 60
63061 Offenbach am Main

Aktenzeichen	A III.3 Da 203-2024
Bearbeiter/in	
Durchwahl	
Fax	
E-Mail	
Ihr Zeichen	60.3.2 - B656 DW
Ihre Nachricht	29.08.2024
Datum	07.10.2024

Nur per E-Mail: staedtebau@offenbach.de

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Offenbach am Main
Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ der Stadt Offenbach am Main – Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 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.

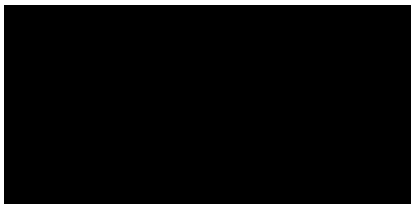
Im Rahmen des Gutachtens wird auch für den Geltungsbereich des B-Plans die Rohrmühle erwähnt, die sich aufgrund der Überlieferung bis in den Beginn des 19. Jahrhunderts zurückverfolgen lässt. Auch wenn diese im Rahmen der Erfassung der Bodendenkmäler im Rahmen des Gutachtens als eingetragenes Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG erfasst wurde, sind ihre möglicherweise vorhandenen Reste im Boden als Denkmal geschützt (§ 11 Abs. 1 HDSchG).

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



HESSENFORST Langen • Dieburger Str. 53 • 63225 Langen

Stadt Offenbach
Amt für Planen und Bauen
z. Hd. [REDACTED]

Berliner Straße 60

63065 Offenbach am Main

Aktenzeichen	P22
Bearbeiter	[REDACTED]
Durchwahl	[REDACTED]
E-Mail	[REDACTED]
Fax	[REDACTED]
Ihr Zeichen	[REDACTED]
Ihre Nachricht vom	19.09.2024
Datum	07.10.2024

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 656 („Datencenter Kettelerstraße“) der Stadt Offenbach am Main
Unterrichtung der Behörden gemäß §4 Abs. 1 BauGB

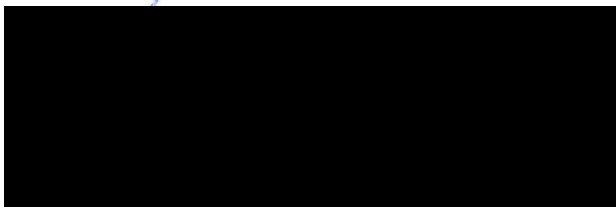
hier: Waldbetroffenheit

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Überprüfung Ihrer Planunterlagen ergab, dass in dem uns als Unterer Forstbehörde vorgelegten Planungsgebiet Waldflächen im Sinne des Gesetzes von Eingriffen verschont bleiben.

Aufgrund dessen haben wir weder forstfachliche Anregungen noch forstrechtliche Bedenken zu der vorgelegten Planung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag





Kreis Offenbach

Kreis Offenbach · Postfach 12 65 · 63112 Dietzenbach

Empfänger

Stadt Offenbach am Main
Amt für Planen und Bauen

Berliner Straße 60
63065 Offenbach/Main

Vorhaben

Der Kreisausschuss

Fachdienst:

63-Bauaufsicht 63.2/Bauleitplanung

Ansprechpartner/in:

Zimmer:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Aktenzeichen:

63-40039-24-BP-130

Eingangsdatum:

29.08.2024

Schreibdatum:

04.10.2024

TÖB-Beteiligung nach § 4 BauGB, Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ der Stadtverwaltung Offenbach

Stellungnahme des Kreises Offenbach

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum Entwurf des Bebauungsplanes TÖB-Beteiligung nach § 4 BauGB, Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ der Stadtverwaltung 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.

Mit freundlichen Grüßen



Dienstleistungszentrum:
Bürgerservice: 0 60 74/81 80-0
Homepage: www.kreis-offenbach.de
E-Mail: info@kreis-offenbach.de

Besuchszeiten Bauaufsicht
Sprechzeiten nach Terminvereinbarung



Besucheranschrift
sowie Anschrift für
Paket-/Postgutsendungen:
Werner-Hilpert-Str. 1
63128 Dietzenbach

Bankverbindungen:
Postbank Frankfurt/M.
IBAN: DE92 5001 0060 0014 9146 03, BIC: PBNKDEFFXXX
Sparkasse Langen-Seligenstadt
IBAN: DE15 5065 2124 0000 0002 40, BIC: HELADEF1SLS
Sparkasse Dieburg
IBAN: DE89 5085 2651 0048 0233 03, BIC: HELADEF1DIE
Frankfurter Volksbank eG
IBAN: DE24 5019 0000 4103 2944 74, BIC: FFVBDEFF



Archiviert: Dienstag, 24. September 2024 09:27:18

Von: [REDACTED]

Gesendet: Dienstag, 17. September 2024 11:24:49

An: [Staedtebau](#)

Betreff: Bebaungsplan Nr. 656 "Datacenter Kettelerstraße";

Vertraulichkeit: Standard

Anhang:

[Auftrag.pdf](#);

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o.g. Verfahren gibt es aus meiner Sicht keine Einwände.

Bauvorhaben des Landes sind mir in diesem Bereich derzeit nicht bekannt.

Bezüglich der Interessen des Bundes wollen Sie bitte, sofern nicht bereits geschehen, die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) am Verfahren beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]

Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
Competence Center Wertermittlung und Zuwendungsbau
Niederlassung Rhein-Main - Standort Kennedyallee
Gutleutstr. 138
60327 Frankfurt am Main
Tel. [REDACTED]
Fax [REDACTED]

[REDACTED]

www.lbih.hessen.de

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzhinweise:

<https://lbih.hessen.de/datenschutz>

Kennen Sie schon das Technische Referendariat für Hochschulabsolventen/innen mit Führungskompetenz?

www.lbih.hessen.de

Stadt Dreieich • Postfach 10 20 20 • 63266 Dreieich

Stadt Offenbach am Main
Amt für Planen und Bauen

Berliner Straße 60
63065 Offenbach am Main

Magistrat der Stadt Offenbach a.M. Amt für Planen und Bauen				
OF	18. Okt. 2024			
0	0.2	1	2	3
4				

Stadt Dreieich • Der Magistrat

Fachbereich Planung und Bau
Bauverwaltung und Liegenschaften
Ihr Ansprechpartner ist

Hauptstraße 45 - 63303 Dreieich

Telefon: +49 (0) 6103 601-0

Zentrale: +49 (0) 6103 601-0

Telefax: +49 (0) 6103 601-0

E-Mail: info@dreieich.de

Internet: <http://www.dreieich.de>

Ihre Mail vom: 29.08.2024

Ihr Zeichen: 03.03.01 sp / 3

Unser Zeichen: 11. Oktober 2024

Datum: 11. Oktober 2024

St.Nr. 035 226 06152

USt.ID.-Nr. DE 1135 253 22

Bauleitplanung der Stadt Offenbach
Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahme der Stadt Dreieich

Sehr geehrter [REDACTED]
sehr geehrte Damen und Herren,

das im Betreff genannte Vorhaben wurde am 23. September 2024 im Magistrat der Stadt Dreieich vorgestellt.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB werden von Seiten der Stadt Dreieich weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

Im Falle von Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]

Archiviert: Dienstag, 3. September 2024 15:40:09

Von: [REDACTED]

Gesendet: Dienstag, 3. September 2024 15:26:32

An: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Betreff: Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Vertraulichkeit: Standard

Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Stellungnahme der Stadt-Neu-Isenburg gemäß § 4

Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter [REDACTED],

von dem o.g. Bauleitplanverfahren sind die Belange der Stadt Neu-Isenburg nicht betroffen. Es werden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Mit besten Grüßen

i.A.

[REDACTED]

FB 61 – Stadtentwicklung und Bauberatung

Magistrat der Stadt Neu-Isenburg

Hugenottenallee 53

63263 Neu-Isenburg

E-Mail: [REDACTED]

-

Archiviert: Mittwoch, 25. September 2024 10:30:11

Von: [REDACTED]

Gesendet: Dienstag, 24. September 2024 16:39:34

An: [Staedtebau](#)

Betreff: Stellungnahme Stadt Obertshausen zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ der Stadt Offenbach

Vertraulichkeit: Standard

Sehr geehrter [REDACTED],

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ der Stadt Offenbach werden seitens der Stadt Obertshausen keine Bedenken und Anregungen hervorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

Stadt Obertshausen
Fachbereich 6 – Stadtentwicklung
Stadtplanung und Baurecht
Schubertstraße 11
63179 Obertshausen

[REDACTED]

Email: [REDACTED]

Internet: www.obertshausen.de

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Stadt Obertshausen, Ihre Rechte und Ansprechpartner gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung finden Sie unter <https://www.obertshausen.de/de/impressum-service/datenschutzerklaerung>.

Amt für Umwelt und Klima

- vorab per Mail an
staedtebau@offenbach.de

Amt 60

Cc Dez. II

Kaiserstraße 39, Haus 1 (Eingang A)

Telefon: 069/8065-2557
Telefax: 069/8065-2276
E-Mail: umweltamt@offenbach.de

Az. II/33/B-Plan 656

Offenbach am Main, 01. Oktober 2024

Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Unterrichtung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB

Hier: Stellungnahme der Behörden und Fachbereiche des Amtes für Umwelt und Klima

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)

Zu dem oben bezeichneten Vorgang nehmen wir wie folgt Stellung:

Untere Naturschutzbehörde

Bearbeitet von: [REDACTED]

Fertiggestellt: ja

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:

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 begrünende 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)

Für die Teilfläche „Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Fernwärme“ ist eine Konkretisierung der bebaubaren/nicht bebaubaren Fläche in den textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Bislang ist hierzu nichts näher definiert. Im Grünordnungsplan ist eine Teilfläche dieser Versorgungsfläche als Biototyp 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.

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.

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.

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.

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 Vogelschlagrisikos an Glas; LAG VSW Beschluss 21/01 (2021) (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>)

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. 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.

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.

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 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.

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.

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.

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.

Untere Wasserbehörde

Bearbeitet von: [REDACTED]

Bearbeitet am: 17.09.2024

Fertiggestellt: 18.09.2024

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.

Wir beziehen uns in unserer Stellungnahme unter anderem auf die folgenden 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 Sammel Systems 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 **ortsnah** versickert, verieselt 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.

Stellungnahme Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzept:

Seite 4: „Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde in der seitens Baugrundinstitut Franke Meißner und Partner GmbH, im Januar 2023 aufgestellte Machbarkeitsstudieals sehr ungünstig bewertet. „

Diese Studie liegt uns nicht zur Prüfung vor (siehe Nachforderung).

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 ortsnahe 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 Niederschlagswasserbewirtschaftung 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.

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.

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.

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.

Unklar ist auch noch, wo das Rückhaltebecken gebaut werden soll. Hier sind gegebenenfalls Konflikte mit geplanten Bepflanzungen zu berücksichtigen.

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 auszuschließen.“

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. hochansteigender Tone oder der eventuell vorliegenden Bodenkontamination.

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 Dieselkraftstoff 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 < 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?

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.

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.

Anlage 2:

9. Grundwasser

Wir bitten um Ergänzung der nachfolgenden Hinweise in den textlichen Festsetzungen: Für eine Grundwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Altlasten / Bodenschutz

Bearbeitet von: Hr. San León

Bearbeitet am: 18.09.2024

Fertiggestellt: Ja

Fehlende Unterlagen:

Bestands- und Konfliktkarte als Anhang zum Umweltbericht

Planzeichnung

In der Planzeichnung für Plangebietsteil 3 sollten auch die Maximalhöhen der Schornsteine von 150,5 m ü. NHN aufgeführt werden.

Textliche Festsetzungen

IV HINWEISE

Zu 6 Vorsorgender Bodenschutz

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.
- 6.6 Aufgrund der Größe der Baumaßnahme ist eine bodenkundliche Baubegleitung bzw. eine Umweltbaubegleitung mit entsprechender Qualifikation als Fremdüberwachung einzusetzen.
- 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.

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.

Zu Kapitel 22 Planungsrechtliche Festsetzungen

Tippfehler unter Begründung zu 22.10.1, 2. Satz: „...erreicht, die den gewerblichen Charakter des Vorhabens aufwertet.“

Immissionsschutz

Bearbeitet von: [REDACTED]

Bearbeitet am: 19.09.2024

Fertiggestellt: ja

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.

Kapitel 2 Örtliche Verhältnisse

Bei der Beschreibung der örtlichen Verhältnisse ist unklar, ob bei der genannten Entfernung zur Stadt Offenbach die Entfernung zum Stadtzentrum gemeint ist und woran sich diese bemisst. Auch die Entfernung zur Rheinmündung wäre zu überprüfen.

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.

Schalltechnische Untersuchung (Stand 26.04.2024)

Das Gutachten ist mit dem RP Darmstadt abzustimmen, um Widersprüche zwischen dem B-Plan und der BImSchG-Genehmigung der Anlage zu verhindern.

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?

Kapitel 7 Lärminderungsmaßnahmen

Die Lärminderungsmaßnahmen sind abhängig von maßgeblichen Außenlärmpegel, doch eine Abbildung der Pegel ist nicht enthalten. Wir bitten darum, die entsprechende Abbildung einzufügen.

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.

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?

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.

Kapitel 20 Lufthygiene

Wurde die Festsetzung der zulässigen Schornsteinhöhe mit dem RP abgestimmt, da es sich bei der Kaminhöhe um eine Einzelfallentscheidung handelt?

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?

Klimaschutz / Energie

Bearbeitet von: [REDACTED]

Bearbeitet am: 19.09.2024

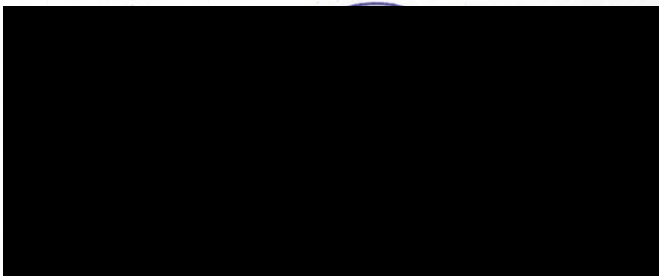
Fertiggestellt: ja

Aus unserer Sicht bestehen bei plankonformer Umsetzung keine Bedenken.

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.

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.



Archiviert: Dienstag, 24. September 2024 09:17:56

Von: [REDACTED]

Gesendet: Freitag, 13. September 2024 13:28:57

An: [Staedtebau](#)

Cc: [REDACTED]

Betreff: Frühzeitige Beteiligung B-Plan 656- Datencenter Kettelerstraße

Antwort erwartet: Ja

Vertraulichkeit: Standard

Anhang:

[1823-1840_Kuhmühlengraben_50000.jpg](#) ; [1832.jpg](#) ; [1837 Hanau u Umgeb, Karte_Mahr 21.jpg](#) ; [1905 um Orts- + Gemarkungsplan Bürgel.JPG](#) ; [1909 Bürgel.JPG](#) ; [1910_Ortsplan Bürgel Detail 5 color..JPG](#) ;

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

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.

Wir setzen parallel auch hessenARCHÄOLOGIE in Kenntnis.

Dank + Grüße

i.A. [REDACTED]

Kontakt:

Telefon: [REDACTED]

Raum: [REDACTED]

Bauaufsichtsamt / Untere Denkmalschutzbehörde
Berliner Straße 60
63065 Offenbach



Der Magistrat

Stadtverwaltung Offenbach - Amt 37.1 - 63061 Offenbach am Main

Amt 60

Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom
60.3.2 - B656 DW vom 29.08.2024

Liegenschaft: Kettelerstraße 100
in Offenbach

Bebauungsplan Nr. 656 "Datencenter Kettelerstraße"

Sehr geehrter [REDACTED],

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 Baugenehmigungsverfahrens 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 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

Haus und Paketanschrift:
Rhönstraße 10
63071 Offenbach am Main

Sprechzeiten:
Nach Vereinbarung

Bankverbindung:
Städtische Sparkasse Offenbach

www.feuerwehr-offenbach.de
www.offenbach.de

Bus und Bahn: Feuerwache, Rhönstraße 106, 107, 108
S-Bahnstation OF-Ost: S1, S2, S8, S9

IBAN: DE79 5055 0020 0000 0107 58
SWIFT/BIC: HELADE1OFF

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 Feuerwehruzugänge, -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.

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.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.



Archiviert: Dienstag, 3. September 2024 11:17:30

Von: [REDACTED]

Gesendet: Montag, 2. September 2024 07:41:50

An: [Staedtebau](#)

Betreff: WG: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main

Antwort erwartet: Nein

Vertraulichkeit: Standard

Anhang:

[240829_B656_Datencenter_Anschreiben_TÖB.pdf](#);

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der Geschäftsführerin [REDACTED] teile ich mit, dass keine Bedenken zum gegenständlichen Bebauungsplan vorliegen.

Freundliche Grüße

[REDACTED]



MainArbeit. Kommunales Jobcenter Offenbach | Eigenbetrieb der Stadt Offenbach am Main
Verwaltung, Zentrale Dienste

[REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED] | Telefax: [REDACTED]

Adresse: Berliner Straße 190 | 63067 Offenbach

Besuchen Sie uns im Internet unter www.mainarbeit-offenbach.de und www.offenbach.de

Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:

Unter [Informationspflichten Datenschutz](#) finden Sie die nach Art. 13 und Art. 14 der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) erforderlichen Informationen über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.

E-Mail-Anhänge in veralteten Office-Formaten werden von den Sicherheitssystemen der Stadtverwaltung blockiert.
Bitte senden Sie Dokumente im Format **.DOCX, .XLSX oder .PPSX oder als PDF**.

Denken Sie an die Umwelt! Bitte prüfen Sie, ob Sie diese E-Mail wirklich ausdrucken müssen.

Von: Mainarbeit <Mainarbeit@offenbach.de>

Gesendet: Freitag, 30. August 2024 13:22

An: [REDACTED]

Betreff: WG: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main

Hi [REDACTED]

so eine E-Mail hab ich noch nie gesehen.

Weißt du wem oder ob wir das weiterleiten müssen.

Freundliche Grüße



MainArbeit. Kommunales Jobcenter Offenbach | Eigenbetrieb der Stadt Offenbach am Main
Verwaltung, Zentrale Dienste

E-Mail:

Telefon:

Adresse: Berliner Straße 190 | 63067 Offenbach

Besuchen Sie uns im Internet unter www.mainarbeit-offenbach.de und www.offenbach.de

Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:

Unter [Informationspflichten Datenschutz](#) finden Sie die nach Art. 13 und Art. 14 der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) erforderlichen Informationen über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.

E-Mail-Anhänge in veralteten Office-Formaten werden von den Sicherheitssystemen der Stadtverwaltung blockiert.
Bitte senden Sie Dokumente im Format **.DOCX**, **.XLSX** oder **.PPSX** oder als **PDF**.

Denken Sie an die Umwelt! Bitte prüfen Sie, ob Sie diese E-Mail wirklich ausdrucken müssen.

Von:

Gesendet: Donnerstag, 29. August 2024 11:06

An: offenbach@arbeitsagentur.de; leitungsauskunft@amprion.net; AfBHeppenheim-ToeB@hvbh.hessen.de;

[Auslaenderbeirat <Auslaenderbeirat@offenbach.de>](mailto:Auslaenderbeirat@offenbach.de); fremdplanung@avacon.de; info@bvnh.de; bund.hessen@bund-hessen.de; BAIUDBwToeB@bundeswehr.org; toeb.he@bundesimmobilien.de; anlschutz@baf.bund.de; baurecht-mitte@deutschebahn.com; anlagenschutz@dfs.de; vorstand@wvhessen.de; T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de; PB24.TOEB@DWD.DE; service@drkovof.de; FU-WES-NL-MT-strassenverwaltung@autobahn.de; info.eso@stadtwerke-of.de; sb1-ffm-sbr@eba.bund.de; info@evo-ag.de; planauskunft@energienetze-offenbach.de; poststelle@fa-of1.hessen.de; info@fraport.de; wirtschaftspolitik@hwk-rhein-main.de; rhein-main@mobil.hessen.de; poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de; forstamtlangen@forst.hessen.de; info@hgon.de; hzs@hr.de; bis@hochtaunuskreis.de; info@frankfurt-main.ihk.de; service@offenbach.ihk.de; bauleitplanung@kreis-offenbach.de; handwerk@kh-of.de; poststelle.baudenkmalpflege.wi@lfd-hessen.de; info@lbih.hessen.de; info@ljbv-hessen.de; umwelt@lsbh.de; planung@dreieich.de; planungsamt@stadt-frankfurt.de; bauen@heusenstamm.de; info@maintal.de; info@stadt-muehlheim.de; stadtplanung@stadt-neu-isenburg.de; stadtentwicklung@obertshausen.de; [LaermXXL <LaermXXL@offenbach.de>](mailto:LaermXXL@offenbach.de); Veterinaeramt <Veterinaeramt@offenbach.de>; mobilitaetsamt <mobilitaetsamt@offenbach.de>; Umweltamt <Umweltamt@offenbach.de>; Auslaenderamt <Auslaenderamt@offenbach.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>; Buergermeisterin <Buergermeisterin@offenbach.de>; DezernatIII <DezernatIII@offenbach.de>; eko@offenbach.de; Feuerwehr <Feuerwehr@offenbach.de>; Haus-der-Stadtgeschichte <Haus-der-Stadtgeschichte@offenbach.de>; Jugendamt <Jugendamt@offenbach.de>; Klingspormuseum <Klingspormuseum@offenbach.de>; Kultur <Kultur@offenbach.de>; Mainarbeit <Mainarbeit@offenbach.de>; Ordnungsamt <Ordnungsamt@offenbach.de>; Rechtsamt <Rechtsamt@offenbach.de>; Frauenbuero <Frauenbuero@offenbach.de>; Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>; Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>; Sozialplanung <Sozialplanung@offenbach.de>; Sport <Sport@offenbach.de>; Stadtbibliothek <Stadtbibliothek@offenbach.de>; hit.gesundheitsamt <hit.gesundheitsamt@offenbach.de>; Stadtschulamt <Stadtschulamt@offenbach.de>; Vermessungsamt <Vermessungsamt@offenbach.de>; vhs <vhs@offenbach.de>;

Wohnungsamt <Wohnungsamt@offenbach.de>; NABU <NABU@nabu-hessen.de>; info@nio-of.de; koordination@nrm-netzdienste.de; Oberbuergermeister <Oberbuergermeister@offenbach.de>; info.ovb@stadtwerke-of.de; beratungsstelle.ppsoh@polizei.hessen.de; Bauleitplanung-ToeB@rpda.hessen.de; info@region-frankfurt.de; toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de; kontakt@sdwhessen.de; info@tueh.de; poststelle.ssa.offenbach@kultus.hessen.de; info@stadtwerke-of.de; Bauleitplanung@tennet.eu; leitungsauskunft@terranets-bw.de; vhfnat@hessenfischer.net; mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com; wsa-main@wsv.bund.de; info@zwo-wasser.de; planen-bauen <planen-bauen@offenbach.de>; Wirtschaftsfoerderung <Wirtschaftsfoerderung@offenbach.de>

Cc:

Betreff: WG: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main hat am 07.08.2024 die Beteiligung auf der Basis des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ beschlossen. Die Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ mit Gutachten sind im Internet unter folgendem Link einzusehen:

www.offenbach.de/auslage

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bitten wir Sie um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum **07. Oktober 2024**.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Anschreiben. Eine postalische Zusendung erfolgt nicht mehr.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Freundliche Grüße

[Redacted Signature]



Stadt Offenbach am Main | Amt für Planen und Bauen
Referat Städtebau und Bauberatung

[REDACTED] | [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Besuchen Sie uns im Internet unter www.offenbach.de

Adresse: Berliner Straße 60 | 63065 Offenbach am Main

Postanschrift: Stadtverwaltung Offenbach | Amt 60 | 63061 Offenbach am Main

Baubüro: Stadthaus, Berliner Straße 60, Erdgeschoss (Eingang Hugenottenplatz) | 63065 Offenbach am Main

Öffnungszeiten Baubüro: Montag, Dienstag, Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 bis 17:00 Uhr

Terminbuchung: +49 69 8065-3073 oder staedtebau@offenbach.de

Hinweise zur Verarbeitung personenbezogener Daten: <https://www.offenbach.de/dsgvo-mail>

Bitte senden Sie Dokumente im Format .DOCX, .XLSX oder .PPSX oder als PDF

Stadtverwaltung Offenbach · Amt 40 · 63061 Offenbach am Main

Magistrat der Stadt Offenbach
- Amt für Planen und Bauen -
z.Hd. [REDACTED]
Berliner Straße 60
63061 Offenbach am Main

Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom
29.08.2024

Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Unterrichtung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter [REDACTED]

unter Bezug auf Ihr Schreiben vom 29.08.2024, teilen wir Ihnen mit, dass wir zu dem Bebauungsplan
Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ keine Einwände erbringen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[Handwritten Signature]
Geschäftszimmer

Offenbach am Main				
OF				
Der Magistrat Magistrat der Stadt Offenbach a.M. Amt für Planen und Bauen				
OF	25. Sep. 2024			
Stadtschulamt				
0	0.2	1	2	(3)
[REDACTED]				

Geschäftszimmer

Kaiserpalais, Eingang A

Kaiserstr. 39

Telefon [REDACTED]

Telefax [REDACTED]

E-Mail [REDACTED]

Datum, unser Zeichen
23.09.2024;

Haus- und Paketanschrift:
Berliner Straße 100
63065 Offenbach am Main

Sprechzeiten:
Mo., Di., Do. u. Fr. 8.30 Uhr – 12.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Bankverbindung:
Städtische Sparkasse Offenbach
IBAN: DE79 5055 0020 0000 0107 58
SWIFT/BIC: HELADEF1OFF

Anreise mit dem ÖPNV:
S-Bahn: Station Marktplatz (S1, S2, S8, S9)
Bus: Haltestelle Kaiserstraße (103, 120)

Archiviert: Dienstag, 24. September 2024 13:06:02

Von: [REDACTED]

Gesendet: Dienstag, 24. September 2024 12:29:25

An: [REDACTED]

Betreff: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main

Vertraulichkeit: Standard

Hallo [REDACTED],

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. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)).

Zu den textlichen Festsetzungen, der Begründung und den Gutachten haben wir keine Anmerkungen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Stadt Offenbach am Main | Vermessungsamt
[REDACTED] | Bodenordnung und Bewertung

E-Mail: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED] |

Adresse: Berliner Straße 60 | 63065 Offenbach am Main

Postanschrift: Stadt Offenbach am Main | Vermessungsamt | 63061 Offenbach am Main

Archiviert: Dienstag, 8. Oktober 2024 10:05:08

Von: [Wirtschaftsförderung](#)

Gesendet: Montag, 7. Oktober 2024 11:02:07

An: [Städtebau](#)

Cc: [REDACTED]

Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße"; Offenbach am Main

Vertraulichkeit: Standard

Sehr geehrter [REDACTED],

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 der sich dort gerade ansiedelnden 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 "Datencenter Kettelerstraße".

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]



Stadt Offenbach am Main | Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Abteilung Wirtschaftsförderung

[REDACTED] | Abteilungsleitung

E-Mail: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED] | Telefax: [REDACTED]

Besuchen Sie uns im Internet unter www.offenbach.de

Adresse: Berliner Straße 116 | 63065 Offenbach am Main

Postanschrift: Stadtverwaltung Amt 80 | 63061 Offenbach am Main



Kreatiwirtschaft Offenbach.

Hier leben Ideen: www.start-of.de

Hinweise zur Verarbeitung personenbezogener Daten: <https://www.offenbach.de/dsgvo-mail>

Bitte senden Sie Dokumente im Format .DOCX, .XLSX oder .PPSX oder als PDF

Denken Sie an die Umwelt! Bitte prüfen Sie, ob Sie diese E-Mail wirklich ausdrucken müssen.

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 29. August 2024 11:06

An: offenbach@arbeitsagentur.de; leitungsauskunft@amprion.net; AfBHeppenheim-ToeB@hvbh.hessen.de;

Auslaenderbeirat@offenbach.de; fremdplanung@avacon.de; info@bvnh.de; bund.hessen@bund-hessen.de; BAIUDBwToeB@bundeswehr.org; toeb.he@bundesimmobilien.de; anlschutz@baf.bund.de; baurecht-

mitte@deutschebahn.com; anlagenschutz@dfs.de; vorstand@wvhessen.de; T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de; PB24.TOEB@DWD.DE; service@drkovof.de; FU-WES-NL-MT-strassenverwaltung@autobahn.de; info.eso@stadtwerke-of.de; sb1-ffm-sbr@eba.bund.de; info@evo-ag.de; planauskunft@energienetze-offenbach.de; poststelle@fa-of1.hessen.de; info@fraport.de; wirtschaftspolitik@hwk-rhein-main.de; rhein-main@mobil.hessen.de; poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de; forstamtlangen@forst.hessen.de; info@hgon.de; hzs@hr.de; bis@hochtaunuskreis.de; info@frankfurt-main.ihk.de; service@offenbach.ihk.de; bauleitplanung@kreis-offenbach.de; handwerk@kh-of.de; poststelle.baudenkmalpflege.wi@lfd-hessen.de; info@lbih.hessen.de; info@ljb-hessen.de; umwelt@lsbh.de; planung@dreieich.de; planungsamt@stadt-frankfurt.de; bauen@heusenstamm.de; info@maintal.de; info@stadt-muehlheim.de; stadtplanung@stadt-neu-isenburg.de; stadtentwicklung@obertshausen.de; LaermXXL <LaermXXL@offenbach.de>; Veterinaeramt <Veterinaeramt@offenbach.de>; mobilitaetsamt <mobilitaetsamt@offenbach.de>; Umweltamt <Umweltamt@offenbach.de>; Auslaenderamt <Auslaenderamt@offenbach.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>; Buergermeisterin <Buergermeisterin@offenbach.de>; DezernatIII <DezernatIII@offenbach.de>; eko@offenbach.de; Feuerwehr <Feuerwehr@offenbach.de>; Haus-der-Stadtgeschichte <Haus-der-Stadtgeschichte@offenbach.de>; Jugendamt <Jugendamt@offenbach.de>; Klingspormuseum <Klingspormuseum@offenbach.de>; Kultur <Kultur@offenbach.de>; Mainarbeit <Mainarbeit@offenbach.de>; Ordnungsamt <Ordnungsamt@offenbach.de>; Rechtsamt <Rechtsamt@offenbach.de>; Frauenbuero <Frauenbuero@offenbach.de>; Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>; Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>; Sozialplanung <Sozialplanung@offenbach.de>; Sport <Sport@offenbach.de>; Stadtbibliothek <Stadtbibliothek@offenbach.de>; hit.gesundheitsamt <hit.gesundheitsamt@offenbach.de>; Stadtschulamt <Stadtschulamt@offenbach.de>; Vermessungsamt <Vermessungsamt@offenbach.de>; vhs <vhs@offenbach.de>; Wohnungsamt <Wohnungsamt@offenbach.de>; NABU@nabu-hessen.de; info@nio-of.de; koordination@nrm-netzdienste.de; Oberbuergermeister <Oberbuergermeister@offenbach.de>; info.ovb@stadtwerke-of.de; beratungsstelle.ppsch@polizei.hessen.de; Bauleitplanung-ToeB@rpd.hessen.de; info@region-frankfurt.de; toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de; kontakt@sdwhessen.de; info@tueh.de; poststelle.ssa.offenbach@kultus.hessen.de; info@stadtwerke-of.de; Bauleitplanung@tennet.eu; leitungsauskunft@terranets-bw.de; vhfmat@hessenfischer.net; mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com; wsa-main@wsv.bund.de; info@zwo-wasser.de; planen-bauen <planen-bauen@offenbach.de>; Wirtschaftsfoerderung <Wirtschaftsfoerderung@offenbach.de>

Cc:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main hat am 07.08.2024 die Beteiligung auf der Basis des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ beschlossen. Die Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ mit Gutachten sind im Internet unter folgendem Link einzusehen:

www.offenbach.de/auslage

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bitten wir Sie um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den

Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum **07. Oktober 2024**.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Anschreiben. Eine postalische Zusendung erfolgt nicht mehr.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Freundliche Grüße



Stadt Offenbach am Main | Amt für Planen und Bauen
Referat Städtebau und Bauberatung
[Redacted], M. Eng. Stadtplanung | Fachreferent

E-Mail: [Redacted]
Telefon: [Redacted]
Besuchen Sie uns im Internet unter www.offenbach.de

Adresse: Berliner Straße 60 | 63065 Offenbach am Main
Postanschrift: Stadtverwaltung Offenbach | Amt 60 | 63061 Offenbach am Main

Baubüro: Stadthaus, Berliner Straße 60, Erdgeschoss (Eingang Hugenottenplatz) | 63065 Offenbach am Main
Öffnungszeiten Baubüro: Montag, Dienstag, Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 bis 17:00 Uhr
Terminbuchung: +49 69 8065-3073 oder staedtebau@offenbach.de

Hinweise zur Verarbeitung personenbezogener Daten: <https://www.offenbach.de/dsgvo-mail>
Bitte senden Sie Dokumente im Format .DOCX, .XLSX oder .PPSX oder als PDF

Archiviert: Dienstag, 3. September 2024 11:18:28

Von: praevention.ppsoh@polizei.hessen.de

Gesendet: Montag, 2. September 2024 14:04:13

An: [Staedtebau](#)

Cc: pd-offenbach.ppsoh@polizei.hessen.de; abt-e-e1.ppsoh@polizei.hessen.de

Betreff: WG: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main [Entschlueselung OK] [Signatur gueltig]

Vertraulichkeit: Standard

Anhang:

[240829_B656_Datencenter_Anschreiben_TÖB.pdf](#);

Sehr geehrte Damen und Herren,

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).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Polizeihauptkommissar
AV – Sachbereichsleiter E 42

Polizeipräsidium Südosthessen

Abteilung E – E 4 (Prävention)
E 42 – Polizeiliche Beratung

Spessarttring 61
63071 Offenbach am Main



Tel.: 

E-Mail: beratungsstelle.ppsoh@polizei.hessen.de

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 29. August 2024 11:06

An: offenbach@arbeitsagentur.de; leitungsauskunft@amprion.net; AfBHeppenheim-ToeB@hvbh.hessen.de;
Auslaenderbeirat <Auslaenderbeirat@offenbach.de>; fremdplanung@avacon.de; info@bvnh.de; bund.hessen@bund-hessen.de; BAIUDBwToeB@bundeswehr.org; toeb.he@bundesimmobilien.de; anschutz@baf.bund.de; baurecht-mitte@deutschebahn.com; anlagenschutz@dfs.de; vorstand@wvhessen.de; T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de;
PB24.TOEB@DWD.DE; service@drkovof.de; FU-WES-NL-MT-strassenverwaltung@autobahn.de; info.eso@stadtwerke-of.de;
sb1-ffm-sbr@eba.bund.de; info@evo-ag.de; planauskunft@energienetze-offenbach.de; poststelle@fa-of1.hessen.de;
info@fraport.de; wirtschaftspolitik@hwk-rhein-main.de; rhein-main@mobil.hessen.de; poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de; forstamtlangen@forst.hessen.de; info@hgon.de; hzs@hr.de; bis@hochtaunuskreis.de; info@frankfurt-main.ihk.de; service@offenbach.ihk.de; bauleitplanung@kreis-offenbach.de; handwerk@kh-of.de;
poststelle.baudenkmalpflege.wi@lfd-hessen.de; info@lbih.hessen.de; info@ljb-hessen.de; umwelt@lsbh.de;
planung@dreieich.de; planungsamt@stadt-frankfurt.de; bauen@heusenstamm.de; info@maintal.de; info@stadt-muehlheim.de; stadtplanung@stadt-neu-isenburg.de; stadtentwicklung@obertshausen.de; LaermXXL@offenbach.de;
<LaermXXL@offenbach.de>; Veterinaeramt <Veterinaeramt@offenbach.de>; mobilitaetsamt <mobilitaetsamt@offenbach.de>; Umweltamt <Umweltamt@offenbach.de>; Auslaenderamt <Auslaenderamt@offenbach.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>;
Buergermeisterin <Buergermeisterin@offenbach.de>; DezernatIII <DezernatIII@offenbach.de>; eko@offenbach.de;
Feuerwehr <Feuerwehr@offenbach.de>; Haus-der-Stadtgeschichte <Haus-der-Stadtgeschichte@offenbach.de>; Jugendamt <Jugendamt@offenbach.de>; Klingspormuseum <Klingspormuseum@offenbach.de>; Kultur <Kultur@offenbach.de>;
Mainarbeit <Mainarbeit@offenbach.de>; Ordnungsamt <Ordnungsamt@offenbach.de>; Rechtsamt <Rechtsamt@offenbach.de>; Frauenbuero <Frauenbuero@offenbach.de>; Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>; Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>; Sozialplanung <Sozialplanung@offenbach.de>; Sport <Sport@offenbach.de>; Stadtbibliothek <Stadtbibliothek@offenbach.de>; hit.gesundheitsamt <hit.gesundheitsamt@offenbach.de>; Stadtschulamt <Stadtschulamt@offenbach.de>; Vermessungsamt <Vermessungsamt@offenbach.de>; vhs <vhs@offenbach.de>;
Wohnungsamt <Wohnungsamt@offenbach.de>; NABU@nabu-hessen.de; info@nio-of.de; koordination@nrm-netzdienste.de; Oberbuergermeister <Oberbuergermeister@offenbach.de>; info.ovb@stadtwerke-of.de; HESO-ABT-E-E42-BERATUNGSSTELLE <beratungsstelle.ppsch@polizei.hessen.de>; Bauleitplanung-ToeB@rpda.hessen.de; info@region-frankfurt.de; toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de; kontakt@sdwhessen.de; info@tueh.de;
poststelle.ssa.offenbach@kultus.hessen.de; info@stadtwerke-of.de; Bauleitplanung@tennet.eu;
leitungsauskunft@terranets-bw.de; vhfnat@hessenfischer.net; mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com; wsa-main@wsv.bund.de; info@zwo-wasser.de; planen-bauen <planen-bauen@offenbach.de>; Wirtschaftsfoerderung <Wirtschaftsfoerderung@offenbach.de>

Betreff: WG: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main [Entschlüsselung OK] [Signatur gueltig]

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main hat am 07.08.2024 die Beteiligung auf der Basis des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ beschlossen. Die Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ mit Gutachten sind im Internet unter folgendem

Link einzusehen:

www.offenbach.de/auslage

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bitten wir Sie um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum **07. Oktober 2024**.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Anschreiben. Eine postalische Zusendung erfolgt nicht mehr.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Freundliche Grüße



Stadt Offenbach am Main | Amt für Planen und Bauen

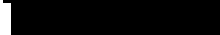


, M. Eng. Stadtplanung | Fachreferent

E-Mail:



Telefon:



Besuchen Sie uns im Internet unter www.offenbach.de

Adresse: Berliner Straße 60 | 63065 Offenbach am Main

Postanschrift: Stadtverwaltung Offenbach | Amt 60 | 63061 Offenbach am Main

Baubüro: Stadthaus, Berliner Straße 60, Erdgeschoss (Eingang Hugenottenplatz) | 63065 Offenbach am Main

Öffnungszeiten Baubüro: Montag, Dienstag, Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 bis 17:00 Uhr

Terminbuchung: +49 69 8065-3073 oder staedtebau@offenbach.de

Hinweise zur Verarbeitung personenbezogener Daten: <https://www.offenbach.de/dsgvo-mail>

Bitte senden Sie Dokumente im Format .DOCX, .XLSX oder .PPSX oder als PDF



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per E-Mail: staedtebau@offenbach.de

Magistrat der Stadt

Offenbach am Main

Amt 60

63061 Offenbach am Main

Unser Zeichen:

Dokument-Nr.:

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Ihr Ansprechpartner:

Zimmernummer:

Telefon/ Fax:

E-Mail:

Datum:

RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.03/3-2024/2

2024/1259827

60.3.2 – B656 DW

29. August 2024

11

1. Oktober 2024

Bauleitplanung der Stadt Offenbach am Main

Bebauungsplanvorentwurf Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme.

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.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

Mo. – Do.
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon:
Telefax:

06151 12 0 (Zentrale)
06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Finsterbuckkaser
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

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 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.

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

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. 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](https://www.hessen.de)).

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.

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.

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 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 Setzriss- 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.

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.

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.

Hinweise: Da es sich gemäß den textlichen Angaben (nach nicht beigelegten und mir nicht bekannten Unterlagen, namentlich Gutachten der Firmen Arcadis und CDM Smith) um eine altlastenverdächtige Fläche oder Altlast handelt und gleichzeitig massive Erdbebewegungen 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 Abbruchanträge.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 Oberflächengewässer bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

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.

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 Abflussspende von 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.

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 Datacenter 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.

Ableitung von Niederschlagswasser 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. 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 satzungsrechtlichen Anforderung der Stadt Offenbach an die (automatische) Entwässerung von Rückhalteeinrichtungen bleiben unberührt.

4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz/Verdachtsflächen:

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. 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.

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.

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 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.

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-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt> zu erhalten. Gemäß § 21 ErsatzbaustoffV 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. Schallleistungspegel, 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. 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. 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.

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 gegeben.

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.

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).

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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

Magistrat der Stadt Offenbach
Amt 60
Berliner Straße 60
63065 Offenbach am Main

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: 60.3.2 - B656 DW
Ihre Nachricht: 29.08.2024
Unser Zeichen: ■

Ansprechpartnerin: ■
Abteilung: Planung
Telefon: ■
Telefax: ■
■

30. September 2024

Offenbach am Main 4/24/Bp
Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ in Offenbach,
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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 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 Gebietserschließung 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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[Redacted signature block]

[Redacted line]

[Redacted line]

Bereich RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen
Abteilung Planung

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße" in Offenbach, Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter, geplant'



Erstellt am 03.09.2024, Programmversion 39 2.2.3

Kommune/Ortsteil: Offenbach am Main/Bürgel
Realnutzung (Stand 2021): 1300 Industrie u. Gewerbe, 1670 Lebensmittelmarkt
Vorgesehene Nutzung: Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter, geplant
Flur: 7
Größe der Planfläche: 3,1 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): Gewerbliche Baufläche, Bestand, Gewerbliche Baufläche, geplant
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)

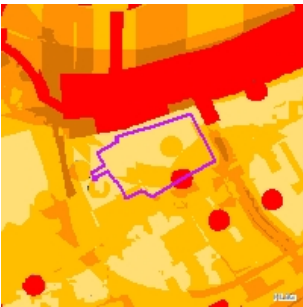
Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	7,4
Wirkzone	0,4	1,7



Raumwiderstand	
0 Konflikte (unerheblich)	
1 bis 2 Konflikte (erheblich)	
3 bis 4 Konflikte (erheblich)	
5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)	
7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)	
= 9 Konflikte (sehr erheblich)	
Restriktion (sehr erheblich)	

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

- [0] unerheblich
- [1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
- [2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0.5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)
- [3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone
Vogelschutzgebiete	1000 m	Seveso Störfallbereich	0 m
Vogelzugrastplätze	..300 m	Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m
Artenvorkommen	..300 m	Elektromagnetische Felder	0 m
Biotopverbundsystem	..300 m	Windvorranggebiete	..600 m
FFH-Gebiete	1000 m	Windenergieanlagen Bestand	..600 m
Naturschutzgebiete	..300 m	Wohnumfeld Wohnen Bestand	..300 m
Landschaftsschutzgebiete	..300 m	Fluglärm	0 m
Naturdenkmale	..300 m	Strassenverkehrslärm	0 m
G Landschaftsbestandteile	..300 m	Schienenverkehrslärm	0 m
Kompensationsflächen	..300 m	Industrielärm	0 m
Massnahmenräume Voegel	..300 m	Ruhige Gebiete	..300 m
Biotope	..300 m	.	
Wasser		Luft und Klima	
Heilquellenschutzgebiete	0 m	Kaltlufthaushalt	0 m
Grundwasserzustand	0 m	Bioklima	0 m
Pot Grundwasserneubildung	0 m	Starkregen	0 m
GrundwasserVerschmutzEmpf	0 m	Luftbelastung	0 m
Pot Ueberschwemmflächen	0 m	.	
Trinkwasserschutzgebiete	0 m	.	
Gewässerzustand	..100 m	.	
Quellen	..100 m	.	
FliessStillgewässer	..100 m	.	
Ueberschwemmungsgebiete	0 m	.	
Boden und Fläche		Landschaft und Erholung	
Altlasten	..100 m	Forstschutzgebiete	..300 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Waldfunktionen	..300 m
Hangrutschungsgefährdung	..100 m	Wald	..300 m
Neuversiegelung	0 m	Naturpark	0 m
Extremstandorte	..100 m	Bedeutsame Landschaften	0 m
Archivböden	..100 m	Unzerschnittene Räume	0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Freizeiteinrichtungen	..300 m
Paläontologische Denkmale	..100 m	.	
Geologische Besonderheiten	..100 m	.	
Rohstoffe	0 m	.	
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	
Bodendenkmale	..100 m	.	
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	
Baudenkmale	..100 m	.	
Kulturlandschaftselemente	..100 m	.	

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Auen-Landschaftsschutzgebiete

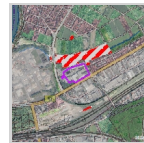
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **10%**
Hessische Mainauen



(Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **12%**

Flächiges Gebüsch trockener bis frischer Standorte (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Sonstiger feuchter bis nasser Laubwald (Bruch-, Auwald) (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Feucht- und Nassgrünland, extensiv (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK)



Biotopverbundsystem (Habitatfläche)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **13%**
Habitatfläche des Biotopverbunds



Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **< 1%**
Europäische Sumpfschildkröte (FFH IV, RL: vom Aussterben bedroht)



Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **3%** (0,1 ha)
Grundwasserschadensfall - Verdacht (Schramm-Lacke GmbH in Offenbach), ALTIS-Nr. 413.000.043-001.285

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **1%**
Altstandort - altlastenverdächtig (Ehem. GH m. Eisenschrott & Metall), ALTIS-Nr. 413.000.041-001.041, Grundwasserschadensfall - Verdacht (Schramm-Lacke GmbH in Offenbach), ALTIS-Nr. 413.000.043-001.285



Strukturgüte bzw. biologische Güte von Gewässern (WRRL)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **6%**
Biol. Güte: Klasse 2 - gut (Qualitätsziel WRRL)



Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **12%** (0,4 ha)
LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 60-64 dB(A)



Potenzielle Störfallbereiche (Seveso-RL, BImSchG, SprengG und AtG)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **63%** (1,9 ha)
Schramm Coatings GmbH (80 m)



Elektromagnetische Felder von Freileitungen ≥ 110 kV (26. BImSchV)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **20%** (0,6 ha)
Hochspannungsfreileitung, Bestand (110 kV)



Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **14%**
Wohnbebauung, Nutz-, Freizeitgärten



Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **8%**
Kreisstraße, Mischbebauung, Verkehrsgrün, Innerörtl. Straße



Sonstige Landschaftsschutzgebiete

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **3%**
Stadt Offenbach



Sonstige bedeutsame Biotope

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **1%**

Sonstiges Gebüsch feuchter bis nasser Standorte außerhalb der Ufer und Sümpfe (BNTK), Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK)



Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **15%**

Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)



Altflächen

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **4%**

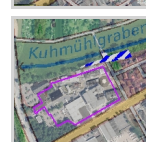
Altablagerung - nicht bewertet (Quelle: PV, UVF; vermut. Ablagerungsstelle unbek. Art - Werksgelände Fa. Hoechst), ALTIS-Nr. 413.000.000-000.063



Potenzielle Hangrutschungsgefährdung

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **3%**

hoch bis sehr hoch (Tertiärer Ton und Schluff, vernässt, Hangneigung 5° - <15°), mittel bis hoch (Tertiärer Ton und Schluff, Hangneigung 5° - <15°)



Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **2%** (0,1 ha)

Versiegelungsgrad 10 - < 25 %



Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **30%**

stark grundnasse Böden mit pot. Auendynamik (Auengley aus Auenton über tiefem Flusssand)



Archivböden und seltene Böden

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **30%**

Moore und Böden der Altwasserläufe (Auengley aus Auenton über tiefem Flusssand)



Geotope, geologische Besonderheiten

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **17%**

Altlaufauffüllung



Fließ- und Stillgewässer

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **6%**

Kuhmühlgraben, Sonst. Fließgewässer



Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (3,1 ha)

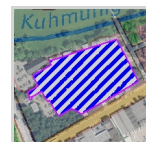
schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)



Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (3,1 ha)

hoch (Porenleiter über Geringleiter)



Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (3,1 ha)

mäßiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 30-60 m³ je m·s)



Wärmebelastung (thermische Bedingungen)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (3,1 ha)

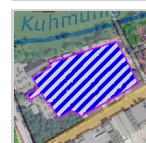
extreme thermische Belastung, sehr hohe thermische Belastung



Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (3,1 ha)

hohe Starkregengefährdung



Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (3,1 ha)
hohe Konzentration (Index > 0,55 - 0,77)



Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **4%** (0,1 ha)
Regionalpark Rundroute

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **8%**
Kuhmühlgraben Geleitsweg (Grünring Offenbach), Regionalpark Rundroute



Bodendenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **36%** (1,1 ha)

Mittelalterliche, neuzeitliche Siedlung, Verkehrswege, Römische Siedlung

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **27%**

Römische Siedlung, Vorgeschichtliche Siedlung, Verkehrswege, Mittelalterliche, neuzeitliche Siedlung, neuzeitliche Befestigungsanlage



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Altlasten und altlastenverdächtige Flächen, Altflächen, Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀), Elektromagnetische Felder von Freileitungen ≥ 110 kV (26. BImSchV), Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Wärmebelastung (thermische Bedingungen), Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung, Potenzielle Störfallbereiche (Seveso-RL, BImSchG, SprengG und AtG), Potenzielle Hangrutschungsgefährdung
(Wirkfaktoren: Bodenverunreinigungen, Schadstoffimmissionen, elektromagnetische Felder, Überschwemmungsrisiko, Wärmebelastung, Lärmimmissionen, bei Unfällen Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

Flächen- und Funktionsverluste

für Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege), Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Bodendenkmäler

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Belüftungsrelevante Kaltluftinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Fließ- und Stillgewässer, Strukturgüte bzw. biologische Güte von Gewässern (WRRL) Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässerausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege), Archivböden und seltene Böden, Auen-Landschaftsschutzgebiete, Sonstige Landschaftsschutzgebiete, Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität), Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand), Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope, Bodendenkmäler, Geotope, geologische Besonderheiten Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Archiviert: Mittwoch, 4. September 2024 10:40:08

Von: [toeb_beteiligungsverfahren](#)

Gesendet: Mittwoch, 4. September 2024 07:42:50

An: [REDACTED]

Betreff: Stellungnahme RMV - Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße"; Offenbach am Main

Vertraulichkeit: Standard

**Bauleitplanung der Stadt Offenbach am Main
Bebauungsplan B 656 "Datencenter Kettelerstraße"**

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrter [REDACTED],
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände oder Anregungen vorzubringen haben.

Für die Umsetzung der Planung wünschen wir viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. [REDACTED]
M.Sc. Traffic and Transport
Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. [REDACTED]
Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 7 | 65719 Hofheim/Ts.
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de | |

Geschäftsführer und Vorsitzender der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat
Geschäftsführer: Dr. André Kawai
Aufsichtsratsvorsitzender: Landrat Ulrich Krebs
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128
USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz



charta der vielfalt

UNTERZEICHNET

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 29. August 2024 11:06

An: offenbach@arbeitsagentur.de; leitungsauskunft@amprion.net; AfBHeppenheim-ToeB@hvb.g.hessen.de; Auslaenderbeirat <Auslaenderbeirat@offenbach.de>; fremdplanung@avacon.de; info@bvn.h.de; bund.hessen@bund-hessen.de; BAIUDBwToeB@bundeswehr.org; toeb.he@bundesimmobilien.de; anlschutz@baf.bund.de; baurecht-mitte@deutschebahn.com; anlagenschutz@dfs.de; vorstand@wvhessen.de; T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de; PB24.TOEB@DWD.DE; service@drkovof.de; FU-WES-NL-MT-strassenverwaltung@autobahn.de; info.eso@stadtwerke-of.de; sb1-ffm-sbr@eba.bund.de; info@evo-ag.de; planauskunft@energienetze-offenbach.de; poststelle@fa-of1.hessen.de; info@fraport.de; wirtschaftspolitik@hwk-rhein-main.de; rhein-main@mobil.hessen.de; poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de; forstamtlangen@forst.hessen.de; info@hgon.de; hzs@hr.de; bis@hochtaunuskreis.de; info@frankfurt-main.ihk.de; service@offenbach.ihk.de; bauleitplanung@kreis-offenbach.de; handwerk@kh-of.de; poststelle.baudenkmalpflege.wi@lfd-hessen.de; info@lbih.hessen.de; info@ljb-hessen.de; umwelt@lsbh.de; planung@dreieich.de; planungsamt@stadt-frankfurt.de; bauen@heusenstamm.de; info@maintal.de; info@stadt-muehlheim.de; stadtplanung@stadt-neu-isenburg.de; stadtentwicklung@obertshausen.de; LaermXXL <LaermXXL@offenbach.de>; Veterinaeramt <Veterinaeramt@offenbach.de>; mobilitaetsamt <mobilitaetsamt@offenbach.de>; Umweltamt <Umweltamt@offenbach.de>; Auslaenderamt <Auslaenderamt@offenbach.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>; Buergermeisterin <Buergermeisterin@offenbach.de>; DezernatIII <DezernatIII@offenbach.de>; eko@offenbach.de; Feuerwehr <Feuerwehr@offenbach.de>; Haus-der-Stadtgeschichte <Haus-der-Stadtgeschichte@offenbach.de>; Jugendamt <Jugendamt@offenbach.de>; Klingspormuseum <Klingspormuseum@offenbach.de>; Kultur <Kultur@offenbach.de>; Mainarbeit <Mainarbeit@offenbach.de>; Ordnungsamt <Ordnungsamt@offenbach.de>; Rechtsamt <Rechtsamt@offenbach.de>; Frauenbuero <Frauenbuero@offenbach.de>; Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>; Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>; Sozialplanung <Sozialplanung@offenbach.de>; Sport <Sport@offenbach.de>; Stadtbibliothek <Stadtbibliothek@offenbach.de>; hit.gesundheitsamt <hit.gesundheitsamt@offenbach.de>; Stadtschulamt <Stadtschulamt@offenbach.de>; Vermessungsamt <Vermessungsamt@offenbach.de>; vhs <vhs@offenbach.de>; Wohnungsamt <Wohnungsamt@offenbach.de>; NABU@nabu-hessen.de; info@nio-of.de; koordination@nrm-netzdienste.de; Oberbuergermeister <Oberbuergermeister@offenbach.de>; info.ovb@stadtwerke-of.de; beratungsstelle.ppsch@polizei.hessen.de; Bauleitplanung-ToeB@rpda.hessen.de; info@region-frankfurt.de; toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>; kontakt@sdwhessen.de; info@tueh.de; poststelle.ssa.offenbach@kultus.hessen.de; info@stadtwerke-of.de; Bauleitplanung@tennet.eu; leitungsauskunft@terranets-bw.de; vhfmat@hessenfischer.net; mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com; wsa-main@wsv.bund.de; info@zwo-wasser.de; planen-bauen <planen-bauen@offenbach.de>; Wirtschaftsfoerderung <Wirtschaftsfoerderung@offenbach.de>

Cc: [REDACTED]

Betreff: WG: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main hat am 07.08.2024 die Beteiligung auf der Basis des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ beschlossen. Die Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ mit Gutachten sind im Internet unter folgendem Link einzusehen:

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bitten wir Sie um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum **07. Oktober 2024**.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Anschreiben. Eine postalische Zusendung erfolgt nicht mehr.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Freundliche Grüße



Stadt Offenbach am Main | Amt für Planen und Bauen
Referat Städtebau und Bauberatung
[Redacted], M. Eng. Stadtplanung | Fachreferent

E-Mail: [Redacted]

Telefon: [Redacted]

Besuchen Sie uns im Internet unter www.offenbach.de

Adresse: Berliner Straße 60 | 63065 Offenbach am Main
Postanschrift: Stadtverwaltung Offenbach | Amt 60 | 63061 Offenbach am Main

Baubüro: Stadthaus, Berliner Straße 60, Erdgeschoss (Eingang Hugentottenplatz) | 63065 Offenbach am Main
Öffnungszeiten Baubüro: Montag, Dienstag, Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 bis 17:00 Uhr
Terminbuchung: +49 69 8065-3073 oder staedtebau@offenbach.de

Hinweise zur Verarbeitung personenbezogener Daten: <https://www.offenbach.de/dsgvo-mail>
Bitte senden Sie Dokumente im Format .DOCX, .XLSX oder .PPSX oder als PDF

Archiviert: Mittwoch, 4. September 2024 10:39:48

Von: [TenneT Bauleitplanung](#)

Gesendet: Mittwoch, 4. September 2024 08:55:48

An: [REDACTED]

Betreff: WG: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main

Vertraulichkeit: Standard

Anhang:

[240829_B656_Datencenter_Anschreiben_TÖB.pdf](#); [Anlage-1_B656_Datencenter_Planzeichnung_Vorentwurf.pdf](#);

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich **keine** Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.

Vielen Dank für die Beteiligung an dieser Anfrage.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Grid Field Operations Germany | Execution Transmission Lines | Area Execution Management & Operation-Maintenance South

T + [REDACTED]
E bauleitplanung@tennet.eu
www.tennet.eu

TenneT TSO GmbH
Bernecker Straße 70
95448 Bayreuth

Vorsitzende des Aufsichtsrats: Manon van Beek

Geschäftsführung: Tim Meyerjürgens; Maarten Abbenhuis; Arina Freitag

Sitz der Gesellschaft: Bayreuth **AG Bayreuth:** HRB 4923

Bitte denken Sie vor dem Ausdruck dieser E-mail an die Umwelt



Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 29. August 2024 11:06

An: offenbach@arbeitsagentur.de; leitungsauskunft@amprion.net; AfBHeppenheim-ToeB@hvb.g.hessen.de;
[Auslaenderbeirat <Auslaenderbeirat@offenbach.de>](mailto:Auslaenderbeirat@offenbach.de); fremdplanung@avacon.de; info@bvn.h.de; bund.hessen@bund-hessen.de; BAIUDBWToeB@bundeswehr.org; toeb.he@bundesimmobilien.de; anlschutz@baf.bund.de; baurecht-mitte@deutschebahn.com; anlagenschutz@dfs.de; vorstand@wvhessen.de; T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de;
PB24.TOEB@DWD.DE; service@drkovof.de; FU-WES-NL-MT-strassenverwaltung@autobahn.de; info.eso@stadtwerke-of.de;
sb1-ffm-sbr@eba.bund.de; info@evo-ag.de; planauskunft@energienetze-offenbach.de; poststelle@fa-of1.hessen.de;
info@fraport.de; wirtschaftspolitik@hwk-rhein-main.de; rhein-main@mobil.hessen.de; poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de;
forstamtlangen@forst.hessen.de; info@hgon.de; hzs@hr.de; bis@hochtaunuskreis.de; info@frankfurt-main.ihk.de;
service@offenbach.ihk.de; bauleitplanung@kreis-offenbach.de; handwerk@kh-of.de;
poststelle.baudenkmalpflege.wi@lfd-hessen.de; info@lbi.h.hessen.de; info@ljb.hessen.de; umwelt@lsbh.de;
planung@dreieich.de; planungsamt@stadt-frankfurt.de; bauen@heusenstamm.de; info@maintal.de; info@stadt-muehlheim.de;
stadtplanung@stadt-neu-isenburg.de; stadtentwicklung@obertshausen.de; [LaermXXL](mailto:LaermXXL@offenbach.de) <LaermXXL@offenbach.de>; [Veterinaeramt <Veterinaeramt@offenbach.de>](mailto:Veterinaeramt@offenbach.de); [mobiltaetsamt](mailto:mobiltaetsamt@offenbach.de)

<mobilitaetsamt@offenbach.de>; Umweltamt <Umweltamt@offenbach.de>; Auslaenderamt
<Auslaenderamt@offenbach.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>;
Buergermeisterin <Buergermeisterin@offenbach.de>; DezernatIII <DezernatIII@offenbach.de>; eko@offenbach.de;
Feuerwehr <Feuerwehr@offenbach.de>; Haus-der-Stadtgeschichte <Haus-der-Stadtgeschichte@offenbach.de>; Jugendamt
<Jugendamt@offenbach.de>; Klingspormuseum <Klingspormuseum@offenbach.de>; Kultur <Kultur@offenbach.de>;
Mainarbeit <Mainarbeit@offenbach.de>; Ordnungsamt <Ordnungsamt@offenbach.de>; Rechtsamt
<Rechtsamt@offenbach.de>; Frauenbuero <Frauenbuero@offenbach.de>; Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>; Sozialamt
<Sozialamt@offenbach.de>; Sozialplanung <Sozialplanung@offenbach.de>; Sport <Sport@offenbach.de>; Stadtbibliothek
<Stadtbibliothek@offenbach.de>; hit.gesundheitsamt <hit.gesundheitsamt@offenbach.de>; Stadtschulamt
<Stadtschulamt@offenbach.de>; Vermessungsamt <Vermessungsamt@offenbach.de>; vhs <vhs@offenbach.de>;
Wohnungsamt <Wohnungsamt@offenbach.de>; NABU@nabu-hessen.de; info@nio-of.de; koordination@nrm-
netzdienste.de; Oberbuergermeister <Oberbuergermeister@offenbach.de>; info.ovb@stadtwerke-of.de;
beratungsstelle.pps@polizei.hessen.de; Bauleitplanung-ToeB@rpda.hessen.de; info@region-frankfurt.de;
toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de; kontakt@sdwhessen.de; info@tueh.de; poststelle.ssa.offenbach@kultus.hessen.de;
info@stadtwerke-of.de; TenneT Bauleitplanung <bauleitplanung@tennet.eu>; leitungsauskunft@terranets-bw.de;
vhfnat@hessenfischer.net; mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com; wsa-main@wsv.bund.de; info@zwo-wasser.de; planen-
bauen <planen-bauen@offenbach.de>; Wirtschaftsfoerderung <Wirtschaftsfoerderung@offenbach.de>

Cc:

Betreff: [EXTERNAL] WG: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main

This message is from an untrusted sender|Dit bericht is van een niet vertrouwde afzender| Diese Nachricht stammt von einem nicht vertrauenswürdigen Absender

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main hat am 07.08.2024 die Beteiligung auf der Basis des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ beschlossen. Die Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ mit Gutachten sind im Internet unter folgendem Link einzusehen:

www.offenbach.de/auslage

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bitten wir Sie um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum **07. Oktober 2024**.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Anschreiben. Eine postalische Zusendung erfolgt nicht mehr.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Freundliche Grüße



Stadt Offenbach am Main | Amt für Planen und Bauen
Referat Städtebau und Bauberatung
[Redacted], M. Eng. Stadtplanung | Fachreferent

E-Mail: [Redacted]
Telefon: [Redacted]
Besuchen Sie uns im Internet unter www.offenbach.de

Adresse: Berliner Straße 60 | 63065 Offenbach am Main
Postanschrift: Stadtverwaltung Offenbach | Amt 60 | 63061 Offenbach am Main

Baubüro: Stadthaus, Berliner Straße 60, Erdgeschoss (Eingang Hugentottenplatz) | 63065 Offenbach am Main
Öffnungszeiten Baubüro: Montag, Dienstag, Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 bis 17:00 Uhr
Terminbuchung: +49 69 8065-3073 oder staedtebau@offenbach.de

Hinweise zur Verarbeitung personenbezogener Daten: <https://www.offenbach.de/dsgvo-mail>
Bitte senden Sie Dokumente im Format .DOCX, .XLSX oder .PPSX oder als PDF

Archiviert: Dienstag, 24. September 2024 10:46:29

Von: [REDACTED]

Gesendet: Montag, 16. September 2024 12:16:24

An: [REDACTED]

Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main

Vertraulichkeit: Standard

Archiviert: Dienstag, 24. September 2024 10:46:29

Sehr geehrter [REDACTED],

seitens des Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung bestehen aktuell keine Einwände.
Wir melden Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]

--

[REDACTED]

Fachbereich Schifffahrt

Liegenschaftswesen

Telefon [REDACTED]

Telefax [REDACTED]

Kom-Netz 9610 3342

Eva.Clauss@wsv.bund.de

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main

Obernauer Straße 6

63739 Aschaffenburg

www.wsv.de

Datenschutzhinweis:

Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechend der Datenschutzerklärung des WSA Main verarbeitet.

Diese können Sie über folgenden Link auf dem Internetauftritt des WSA Main abrufen:

https://www.wsa-main.wsv.de/Webs/WSA/Main/DE/Service/datenschutz/datenschutz_node.html.

Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auf Wunsch auch in Textform übermittelt werden.

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 29. August 2024 11:06

An: offenbach@arbeitsagentur.de; leitungsauskunft@amprion.net; AfBHeppenheim-ToeB@hvbh.hessen.de;

[Auslaenderbeirat <Auslaenderbeirat@offenbach.de>](mailto:Auslaenderbeirat@offenbach.de); fremdplanung@avacon.de; info@bvn.h.de;

bund.hessen@bund-hessen.de; BAIUDBwToeB@bundeswehr.org; toeb.he@bundesimmobilien.de;

<ANLSCHUTZ@baf.bund.de>; baurecht-mitte@deutschebahn.com; anlagenschutz@dfs.de;
vorstand@wvhessen.de; T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de; PB24.TOEB@DWD.DE; service@drkovof.de;
FU-WES-NL-MT-strassenverwaltung@autobahn.de; info.eso@stadtwerke-of.de; sb1-ffm-sbr@eba.bund.de;
info@evo-ag.de; planauskunft@energienetze-offenbach.de; poststelle@fa-ofl.hessen.de; info@fraport.de;
wirtschaftspolitik@hwk-rhein-main.de; rhein-main@mobil.hessen.de; poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de;
forstamtlangen@forst.hessen.de; info@hgon.de; hzs@hr.de; bis@hochtaunuskreis.de; info@frankfurt-main.ihk.de;
service@offenbach.ihk.de; bauleitplanung@kreis-offenbach.de; handwerk@kh-of.de;
poststelle.baudenkmalspflege.wi@lfd-hessen.de; info@lbih.hessen.de; info@ljv-hessen.de; umwelt@lsbh.de;
planung@dreieich.de; planungsamt@stadt-frankfurt.de; bauen@heusenstamm.de; info@maintal.de;
info@stadt-muehlheim.de; stadtplanung@stadt-neu-isenburg.de; stadtentwicklung@obertshausen.de; LaermXXL
<LaermXXL@offenbach.de>; Veterinaeramt <Veterinaeramt@offenbach.de>; mobilitaetsamt
<mobilitaetsamt@offenbach.de>; Umweltamt <Umweltamt@offenbach.de>; Auslaenderamt
<Auslaenderamt@offenbach.de>; Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>; Bauaufsicht
<Bauaufsicht@offenbach.de>; Buergermeisterin <Buergermeisterin@offenbach.de>; DezernatIII
<DezernatIII@offenbach.de>; eko@offenbach.de; Feuerwehr <Feuerwehr@offenbach.de>;
Haus-der-Stadtgeschichte <Haus-der-Stadtgeschichte@offenbach.de>; Jugendamt@offenbach.de>;
Klingspormuseum <Klingspormuseum@offenbach.de>; Kultur <Kultur@offenbach.de>; Mainarbeit
<Mainarbeit@offenbach.de>; Ordnungsamt <Ordnungsamt@offenbach.de>; Rechtsamt
<Rechtsamt@offenbach.de>; Frauenbuero <Frauenbuero@offenbach.de>; Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>;
Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>; Sozialplanung <Sozialplanung@offenbach.de>; Sport
<Sport@offenbach.de>; Stadtbibliothek <Stadtbibliothek@offenbach.de>; hit.gesundheitsamt
<hit.gesundheitsamt@offenbach.de>; Stadtschulamt <Stadtschulamt@offenbach.de>; Vermessungsamt
<Vermessungsamt@offenbach.de>; vhs <vhs@offenbach.de>; Wohnungsamt <Wohnungsamt@offenbach.de>;
NABU@nabu-hessen.de; info@nio-of.de; koordination@nrm-netzdienste.de; Oberbuergermeister
<Oberbuergermeister@offenbach.de>; info.ovb@stadtwerke-of.de; beratungsstelle.ppsch@polizei.hessen.de;
Bauleitplanung-ToeB@rpd.hessen.de; info@region-frankfurt.de; toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de;
kontakt@sdwhessen.de; info@tueh.de; poststelle.ssa.offenbach@kultus.hessen.de; info@stadtwerke-of.de;
Bauleitplanung@tennet.eu; leitungsanskunft@terrants-bw.de; vhfnt@hessenfischer.net;
mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com; WSA Main, Poststelle <wsa-main@wsv.bund.de>; info@zwo-wasser.de;
planen-bauen <planen-bauen@offenbach.de>; Wirtschaftsfoerderung <Wirtschaftsfoerderung@offenbach.de>
Cc: [REDACTED]

Betreff: WG: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main hat am 07.08.2024 die Beteiligung auf der Basis des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ beschlossen. Die Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ mit Gutachten sind im Internet unter folgendem Link einzusehen:

www.offenbach.de/auslage <<http://www.offenbach.de/auslage>>

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bitten wir Sie um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 07. Oktober 2024.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem beigegeführten Anschreiben. Eine postalische Zusendung erfolgt nicht mehr.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Freundliche Grüße

i. A.

[REDACTED]

Stadt Offenbach am Main | Amt für Planen und Bauen

Referat Städtebau und Bauberatung

[REDACTED]

M. Eng. Stadtplanung | Fachreferent

E-Mail:

[REDACTED]

Telefon:

[REDACTED]

Besuchen Sie uns im Internet unter www.offenbach.de <<http://www.offenbach.de/>>

Adresse: Berliner Straße 60 | 63065 Offenbach am Main

Postanschrift: Stadtverwaltung Offenbach | Amt 60 | 63061 Offenbach am Main

Baubüro: Stadthaus, Berliner Straße 60, Erdgeschoss (Eingang Hugentottenplatz) | 63065 Offenbach am Main

Öffnungszeiten Baubüro: Montag, Dienstag, Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 bis 17:00 Uhr

Terminbuchung: +49 69 8065-3073 oder staedtebau@offenbach.de <<mailto:staedtebau@offenbach.de>>

Hinweise <<https://www.offenbach.de/dsgvo-mail>> zur Verarbeitung personenbezogener Daten:
<https://www.offenbach.de/dsgvo-mail> <<https://www.offenbach.de/dsgvo-mail>>
Bitte senden Sie Dokumente im Format .DOCX, .XLSX oder .PPSX oder als PDF

Archiviert: Dienstag, 8. Oktober 2024 14:39:54
Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 6. Oktober 2024 14:26:03
An: [Staedtebau](#)
Cc: [Agendabuero](#)
Betreff: Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan B656 "Datencenter Kettelerstraße" - Einwendungen zur Planung
Vertraulichkeit: Standard
Anhang:
[241005_Einwendungen zum Bebauungsplan B656_sm.pdf](#); [6.Luftschadstoffe-Gutachten_Stand-26-04-2024\[Auszug Zusammenfassung\].pdf](#); [Datenblatt_CM20190606-fadfb-33bde.pdf](#);

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrag der Lokalen Agenda 21 Offenbach am Main erhebe ich hiermit folgende Einwendungen zum vorliegenden Bebauungsplan B656 „Datencenter Kettelerstraße“

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

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)

*mg/Nm³ levels are corrected to 5% O₂. Contact your local Cat dealer for further information.

(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?
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.**
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 Abwendung der TA-Luft-Bestimmungen 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 vorliegenden Fall „unverhältnismäßig“?

Aufgrund der erheblichen Emissionen NO_x 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 Warmluftströme der Klimageräte und den Abgasen der NO_x und UFP der Notstromersatzanlagen.

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.

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 offenzulegen welches Kühlkonzept ist geplant.

Es ist anzugeben in welchen Zeiträumen der Spitzenbedarf benötigt wird.

Welche jährliche Trinkwassermenge kann die Offenbacher 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?

Mit freundlichen Grüßen
Kurt Müller

Anlagen
Einwendungstext als PDF-Datei
Auszug aus Luftschadstoff-Gutachten
Datenblatt NEA

Kontakt

██████████
Lokale Agenda21 Offenbach
██████████
Rathaus
Berliner Straße 100
63065 Offenbach am Main

Tel: ██████████
eMail: agendabuero@offenbach.de



Wir machen Offenbach fit für die Zukunft

Sie erreichen uns unter agendabuero@offenbach.de oder unter Tel.Nr. 8065-2152

Besuchen Sie uns im Internet unter www.offenbach.de

Adresse: Berliner Straße 100 | 63065 Offenbach am Main

Sie erreichen uns mit Bus&S-Bahn:

Haltestelle Marktplatz: Bus-Linien 101, 103, 104, 108, 120;
Regionalbuslinien 41, 551, oder mit der S-Bahn S1, S2, S8, S9

E-Mail-Anhänge in veralteten Office-Formaten werden von den Sicherheitssystemen der Stadtverwaltung blockiert.
Bitte senden Sie Dokumente in den Formaten .DOCX, .XLSX, .PPSX oder als PDF. Bilddateien .jpg werden abgewiesen.
Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.
Hinweise zur Verarbeitung personenbezogener Daten: <https://www.offenbach.de/dsgvo-mail>

Kontakt privat

■■■■■■■■■■
Lämmerspieler Str. 16
63179 Obertshausen

Tel: ■■■■■■■■■■
Fax: ■■■■■■■■■■
Mobil ■■■■■■■■■■
eMail: ■■■■■■■■■■

 Bitte denken Sie an die Umwelt und prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

Einwendungen zum Bebauungsplan B656 „Datencenter Kettelerstraße“

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

Emissions* (Nominal)					
NOx mg/Nm ³ (g/hp-h)	4168.6	(7.87)	4168.6	(7.87)	4278.9 (8.03) 4296.6 (7.97)
CO mg/Nm ³ (g/hp-h)	61.8	(0.13)	61.8	(0.13)	64.5 (0.13) 66.7 (0.14)
HC mg/Nm ³ (g/hp-h)	21.0	(0.05)	21.0	(0.05)	23.5 (0.06) 26.6 (0.06)
PM mg/Nm ³ (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/Nm ³ (g/hp-h)	5002.3	(9.45)	5002.3	(9.45)	5134.7 (9.64) 5156.0 (9.56)
CO mg/Nm ³ (g/hp-h)	111.2	(0.23)	111.2	(0.23)	116.1 (0.24) 120.1 (0.24)
HC mg/Nm ³ (g/hp-h)	27.9	(0.07)	27.9	(0.07)	31.2 (0.07) 35.4 (0.08)
PM mg/Nm ³ (g/hp-h)	8.7	(0.02)	8.7	(0.02)	10.1 (0.02) 20.4 (0.05)

**mg/Nm³ levels are corrected to 5% O₂. Contact your local Cat dealer for further information.*

(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?

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.

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 Leitfa-
den zur Schornsteinhöhenbestimmung für Rechenzentren [1] die Unschädlichkeit der Immissionsbelastung nachgewiesen.“ Zitat-Ende

Was und wer berechtigt eine Genehmigungsbehörde einen Leitfaden zur Abwen-
dung der TA-Luft-Bestimmungen 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 vorliegenden Fall „unverhältnismäßig“?

Aufgrund der erheblichen Emissionen NO_x 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 Warmluftströme der Klimageräte und den Abgasen der NO_x und UFP der Notstromersatzanlagen.

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.

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 offenzulegen welches Kühlkonzept ist geplant.

Es ist anzugeben in welchen Zeiträumen der Spitzenbedarf benötigt wird.

Welche jährliche Trinkwassermenge kann die Offenbacher 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?

Zusammenfassung

Die Firma CloudHQ plant die Errichtung und den Betrieb eines neuen Rechenzentrums FRA07 am Standort „Offenbach Ketteler Straße“ in Offenbach. Zur Sicherung der unterbrechungsfreien Stromversorgung soll das Rechenzentrum über 55 Netzersatzanlagen (NEA) mit Hubkolbenverbrennungsmotoren als Notstromdieselmotoranlagen (NDMA) mit einer Gesamtfeuerungswärmeleistung von ca. 437,8 MW verfügen und ist damit gemäß 4. BImSchV Anhang 1 im Sinne des BImSchG genehmigungsbedürftig

Die Gesamtanlage enthält folgende Komponenten:

Tabelle 0.1: Übersicht Generatoren.

Generator	Gebäude	Anzahl	FWL	Gesamt FWL
CAT 175-20	FRA07	53	8,22	435,7 MW
CAT C15 (Brandschutz)	FRA07	2	1,03	2,1 MW
Gesamtfeuerungswärmeleistung				437,8 MW

Alle Motoranlagen werden mit einer Abgasreinigung (SCR) zur NO_x-Minderung versehen. Nur einer der Brandschutzgeneratoren CAT C15 soll keine SCR-Anlage erhalten.
Insgesamt werden 55 NDMA verbaut und es ergibt sich somit eine Feuerungswärmeleistung von ca. 437,8 MW für das Rechenzentrum.

Es wird sowohl der Volllastbetrieb (100%) als auch der Teillastbetrieb (80%) betrachtet.

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. Zur Berechnung müssen als Mindestanforderung die Kaminöffnungen außerhalb der Wirbelzonen von Gebäuden liegen. Das wird mit Hilfe der Richtlinie VDI 3871 Bl. 4 bestimmt. Auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Gebäudepläne (Stand: 04.2024) werden die geplanten Gebäude eine Attikahöhe von maximal 29 m (inklusive Lärmschutzwand) haben. Unter Berücksichtigung auch der benachbarten Gebäude ergibt sich eine einheitliche Kaminhöhe von mind. 44,5 m für alle Sammelkamine vom Rechenzentrum.

Bei den NDMA handelt es sich um Motoren, die mit schwefelarmen Heizöl betrieben werden können.

Es wurde gemäß des „Leitfadens zur Ermittlung der Schornsteinmindesthöhen und zulässiger maximaler Betriebszeiten durch Immissionsprognosen“ [1] mit Hilfe einer Immissionsprognose geprüft, ob die geplante Kaminhöhe ausreicht, um schädliche Umwelteinwirkungen nach § 5 BImSchG zu vermeiden. Am Standort ist mit einer erhöhten Vorbelastung durch andere Rechenzentren zu rechnen. Es wird in diesem Fall gemäß Leitfaden empfohlen, als Beurteilungswert für eine irrelevante Zusatzbelastung einen Schwellenwert von 1% der Immissionsjahreswerte zu verwenden. Für die Kurzzeitbelastung von NO₂ ist eine Vorbelastung von 100 µg/m³ anzunehmen.

Die resultierende maximale Betriebsstundenanzahl zur Einhaltung einer irrelevanten Zusatzbelastung beläuft sich auf:

Cat® C175-20

Diesel Generator Sets



Image shown may not reflect actual configuration

Bore – mm (in)	175 (6.89)
Stroke – mm (in)	220 (8.66)
Displacement – L (in ³)	105.8 (6456)
Compression Ratio	15.3:1
Aspiration	TA
Fuel System	Common Rail
Governor Type	ADEM™ A4

Standby 50 Hz kVA (ekW)	Mission Critical 50 Hz kVA (ekW)	Prime 50 Hz kVA (ekW)	Continuous 50 Hz kVA (ekW)	Emissions Performance
4000 (3200)	4000 (3200)	3600 (2880)	3250 (2600)	Optimized for Low Fuel Consumption
4000 (3200)	4000 (3200)	—	—	Optimized for Low Emissions

Features

Cat® Diesel Engine

- Designed and optimized for low emissions or low fuel consumption
- Reliable performance proven in thousands of applications worldwide
- Certified alternative fuels including Hydrotreated Vegetable Oil (HVO), Renewable Diesel (RD) and Hydrotreated Renewable Diesel (HRD) which meet EN 15940 or ASTM D975 can be used or blended with EN 590 diesel

Generator Set Package

- Accepts 100% block load in one step
- Meets NFPA 110 loading requirements
- Conforms to ISO 8528-5 G3 load acceptance requirements
- Reliability verified through torsional vibration, fuel consumption, oil consumption, transient performance, and endurance testing

Alternators

- Superior motor starting capability minimizes need for oversizing generator
- Designed to match performance and output characteristics of Cat diesel engines

Cat Energy Control System (ECS)

- User-friendly interface and navigation
- Scalable system to meet a wide range of installation requirements
- Expansion modules and site specific programming for specific customer requirements
- Graphical touchscreen display
- Easily upgradeable

Warranty

- 24 months/1000-hour warranty for standby and mission critical ratings
- 12 months/unlimited hour warranty for prime and continuous ratings
- Extended service protection is available to provide extended coverage options

Worldwide Product Support

- Cat dealers have over 1,800 dealer branch stores operating in 200 countries
- Your local Cat dealer provides extensive post-sale support, including maintenance and repair agreements

Financing

- Caterpillar offers an array of financial products to help you succeed through financial service excellence
- Options include loans, finance lease, operating lease, working capital, and revolving line of credit
- Contact your local Cat dealer for availability in your region

Standard and Optional Equipment

Engine

Air Cleaner

- ☐ Single element

Muffler

- ☐ Industrial grade (15 dB)
- ☐ Residential grade (25 dB)
- ☐ Critical grade (35 dB)

Starting

- ☐ Standard batteries
- ☐ Oversized batteries
- ☐ Standard electric starter(s)
- ☐ Heavy duty electric starter(s)
- ☐ Dual electric starter(s)
- ☐ Air starter(s)
- ☐ Jacket water heater

Alternator

Output voltage

- ☐ 3300V ☐ 10000V
- ☐ 6300V ☐ 10500V
- ☐ 6600V ☐ 11000V
- ☐ 6900V

Temperature Rise (over 40°C ambient)

- ☐ 150°C
- ☐ 125°C/130°C
- ☐ 105°C
- ☐ 80°C

Winding type

- ☐ Form wound

Excitation

- ☐ Permanent magnet (PM)

Attachments

- ☐ Anti-condensation heater
- ☐ Stator and bearing temperature monitoring and protection

Control System

Controller

- ☐ Cat ECS 100
- ☐ Cat ECS 200
- ☐ EMCP 4.4

Attachments

- ☐ Local annunciator module
- ☐ Remote annunciator module
- ☐ Expansion I/O module
- ☐ Remote monitoring software

Charging

- ☐ Battery charger – 20A
- ☐ Battery charger – 35A
- ☐ Battery charger – 50A

Vibration Isolators

- ☐ Rubber
- ☐ Spring
- ☐ Seismic rated

Cat Connect

Connectivity

- ☐ Ethernet
- ☐ Cellular

Extended Service Options

Terms

- ☐ 2 year (prime)
- ☐ 3 year
- ☐ 5 year
- ☐ 10 year

Coverage

- ☐ Silver
- ☐ Gold
- ☐ Platinum
- ☐ Platinum Plus

Ancillary Equipment

- ☐ Automatic transfer switch (ATS)
- ☐ Paralleling switchgear
- ☐ Paralleling controls

Certifications

- ☐ EU & GB Declaration of Incorporation
- ☐ IBC seismic certification

Note: Some options may not be available on all models. Certifications may not be available with all model configurations. Consult factory for availability.

Package Performance

Low Fuel Consumption

Performance	Standby	Mission Critical	Prime	Continuous
Frequency	50 Hz	50 Hz	50 Hz	50 Hz
Gen set power rating without fan	3200 ekW	3200 ekW	2880 ekW	2600 ekW
Gen set power rating without fan @ 0.8 power factor	4000 kVA	4000 kVA	3600 kVA	3250 kVA
Emissions	Low Fuel	Low Fuel	Low Fuel	Low Fuel
Performance number	DM8940-05	EM0375-03	DM8941-10	DM8942-06
Fuel Consumption				
100% load without fan – L/hr (gal/hr)	762.4 (201.4)	762.4 (201.4)	688.9 (182.0)	619.4 (163.6)
75% load without fan – L/hr (gal/hr)	567.7 (150.0)	567.7 (150.0)	520.1 (137.4)	471.1 (124.4)
50% load without fan – L/hr (gal/hr)	396.6 (104.8)	396.6 (104.8)	364.4 (96.3)	331.9 (87.7)
25% load without fan – L/hr (gal/hr)	221.6 (58.5)	221.6 (58.5)	206.8 (54.6)	194.9 (51.5)
Cooling System				
Engine coolant capacity – L (gal)	440.0 (116.2)	440.0 (116.2)	440.0 (116.2)	440.0 (116.2)
Inlet Air				
Combustion air inlet flow rate – m ³ /min (cfm)	267.0 (9429.1)	267.0 (9429.1)	248.2 (8763.9)	232.5 (8210.5)
Exhaust System				
Exhaust stack gas temperature – °C (°F)	421.8 (791.2)	421.8 (791.2)	416.5 (781.2)	410.7 (771.3)
Exhaust gas flow rate – m ³ /min (cfm)	652.2 (23028.2)	652.2 (23028.2)	596.1 (21048.2)	541.3 (19113.4)
Exhaust system backpressure (maximum allowable) – kPa (in. water)	6.7 (27.0)	6.7 (27.0)	6.7 (27.0)	6.7 (27.0)
Heat Rejection				
Heat rejection to jacket water – kW (Btu/min)	1613 (91754)	1613 (91754)	1431 (81384)	1250 (71074)
Heat rejection to exhaust (total) – kW (Btu/min)	2762 (157080)	2762 (157080)	2516 (143057)	2293 (130394)
Heat rejection to aftercooler – kW (Btu/min)	373 (21186)	373 (21186)	312 (17736)	258 (14669)
Heat rejection to atmosphere from engine – kW (Btu/min)	184 (10446)	184 (10446)	177 (10089)	172 (9795)
Heat rejection from alternator – kW (Btu/min)	140 (7969)	140 (7969)	123 (7007)	111 (6329)
Emissions* (Nominal)				
NOx mg/Nm ³ (g/hp-h)	4168.6 (7.87)	4168.6 (7.87)	4278.9 (8.03)	4296.6 (7.97)
CO mg/Nm ³ (g/hp-h)	61.8 (0.13)	61.8 (0.13)	64.5 (0.13)	66.7 (0.14)
HC mg/Nm ³ (g/hp-h)	21.0 (0.05)	21.0 (0.05)	23.5 (0.06)	26.6 (0.06)
PM mg/Nm ³ (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/Nm ³ (g/hp-h)	5002.3 (9.45)	5002.3 (9.45)	5134.7 (9.64)	5156.0 (9.56)
CO mg/Nm ³ (g/hp-h)	111.2 (0.23)	111.2 (0.23)	116.1 (0.24)	120.1 (0.24)
HC mg/Nm ³ (g/hp-h)	27.9 (0.07)	27.9 (0.07)	31.2 (0.07)	35.4 (0.08)
PM mg/Nm ³ (g/hp-h)	8.7 (0.02)	8.7 (0.02)	10.1 (0.02)	20.4 (0.05)

*mg/Nm³ levels are corrected to 5% O₂. Contact your local Cat dealer for further information.

Package Performance

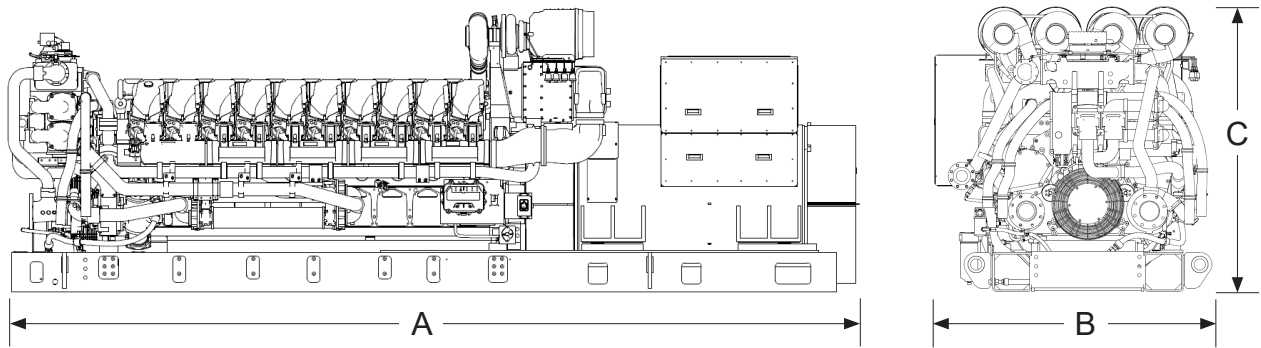
Low Emissions

Performance	Standby		Mission Critical	
Frequency	50 Hz		50 Hz	
Gen set power rating without fan	3200 ekW		3200 ekW	
Gen set power rating without fan @ 0.8 power factor	4000 kVA		4000 kVA	
Emissions	Low Emissions		Low Emissions	
Performance number	EM1358-07		EM1361-06	
Fuel Consumption				
100% load without fan – L/hr (gal/hr)	802.2	(211.9)	802.2	(211.9)
75% load without fan – L/hr (gal/hr)	632.8	(167.2)	632.8	(167.2)
50% load without fan – L/hr (gal/hr)	425.2	(112.3)	425.2	(112.3)
25% load without fan – L/hr (gal/hr)	236.8	(62.6)	236.8	(62.6)
Cooling System				
Engine coolant capacity – L (gal)	440.0	(116.2)	440.0	(116.2)
Inlet Air				
Combustion air inlet flow rate – m³/min (cfm)	305.5	(10787.2)	305.5	(10787.2)
Exhaust System				
Exhaust stack gas temperature – °C (°F)	460.7	(861.3)	460.7	(861.3)
Exhaust gas flow rate – m³/min (cfm)	704.6	(24878.5)	704.6	(24878.5)
Exhaust system backpressure (maximum allowable) – kPa (in. water)	6.7	(27.0)	6.7	(27.0)
Heat Rejection				
Heat rejection to jacket water – kW (Btu/min)	1732	(98485)	1732	(98485)
Heat rejection to exhaust (total) – kW (Btu/min)	3034	(172549)	3034	(172549)
Heat rejection to aftercooler – kW (Btu/min)	374	(21287)	374	(21287)
Heat rejection to atmosphere from engine – kW (Btu/min)	196	(11146)	196	(11146)
Heat rejection from alternator – kW (Btu/min)	140	(7969)	140	(7969)
Emissions* (Nominal)				
NOx mg/Nm³ (g/hp-h)	2346.6	(4.99)	2346.6	(4.99)
CO mg/Nm³ (g/hp-h)	254.9	(0.54)	254.9	(0.54)
HC mg/Nm³ (g/hp-h)	43.0	(0.11)	43.0	(0.11)
PM mg/Nm³ (g/hp-h)	4.6	(0.01)	4.6	(0.01)
Emissions* (Potential Site Variation)				
NOx mg/Nm³ (g/hp-h)	2816.0	(5.99)	2816.0	(5.99)
CO mg/Nm³ (g/hp-h)	458.9	(0.98)	458.9	(0.98)
HC mg/Nm³ (g/hp-h)	57.2	(0.14)	57.2	(0.14)
PM mg/Nm³ (g/hp-h)	6.5	(0.02)	6.5	(0.02)

*mg/Nm³ levels are corrected to 5% O₂. Contact your local Cat dealer for further information.



Weights and Dimensions



Dim "A" mm (in)	Dim "B" mm (in)	Dim "C" mm (in)	Dry Weight kg (lb)
6711 (264.2)	2162 (85.1)	2224 (87.6)	25 000 (55,100)

Note: For reference only. Do not use for installation design. Contact your local Cat dealer for precise weights and dimensions.

Ratings Definitions

Standby

Output available with varying load for the duration of the interruption of the normal source power. Average power output is 70% of the standby rated ekW. Typical operation is 200 hours per year, with maximum expected usage of 500 hours per year.

Mission Critical

Output available with varying load for the duration of the interruption of the normal source power. Average power output is 85% of the mission critical rated ekW. Typical peak demand up to 100% of rated ekW for up to 5% of the operating time. Typical operation is 200 hours per year, with maximum expected usage of 500 hours per year.

Prime

Output available with varying load for an unlimited time. Average power output is 70% of the prime rated ekW. Typical peak demand is 100% of prime rated ekW with 10% overload capability for emergency use for a maximum of 1 hour in 12. Overload operation cannot exceed 25 hours per year.

Continuous

Output available with non-varying load for an unlimited time. Average power output is 70-100% of the continuous rated ekW. Typical peak demand is 100% of continuous rated ekW for 100% of the operating hours.

Applicable Codes and Standards

AS 1359, IBC, IEC 60034-1, ISO 3046, ISO 8528, NEMA MG1-22, NEMA MG1-33, 2014/35/EU, 2006/42/EC, 2014/30/EU and facilitates compliance to NFPA 37, NFPA 70, NFPA 99, NFPA 110.

Note: Codes may not be available in all model configurations. Please consult your local Cat dealer for availability.

Data Center Applications

- All ratings Tier III/Tier IV compliant per Uptime Institute requirements.
- All ratings ANSI/TIA-942 compliant for Rated-1 through Rated-4 data centers.

Fuel Rates

Fuel consumption reported in accordance with ISO 3046-1, based on fuel oil of 35° API [16°C (60°F)] gravity having an LHV of 42,780 kJ/kg (18,390 Btu/lb) when used at 15°C (59°F) and weighing 850 g/liter (7.0936 lbs/U.S. gal.) All fuel consumption values refer to rated engine power.

www.cat.com/electricpower

©2023 Caterpillar
All rights reserved.

Materials and specifications are subject to change without notice.
The International System of Units (SI) is used in this publication.

Archiviert: Dienstag, 8. Oktober 2024 10:58:23

Von: [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 2. Oktober 2024 14:55:39

An: [REDACTED]

Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main

Vertraulichkeit: Standard

Anhang:

[Anlage-3_B656_Datencenter_Begrundung_Vorentwurf 60-21.pdf](#); [Anlage-4_B656_Datencenter_VEP 60-21.pdf](#);

Hallo,

zu den vorgelegten Unterlagen von 60.21 im Anhang nur zwei kleinere Anmerkungen.

Darüber hinaus noch der Hinweis, dass sich eventuell im nordwestlichen B-Plan-Bereich (um den halb-öffentlichen Bereich der Zufahrt) Synergien bezüglich der aktuellen Standortsuche für E-Schnellladestationen ergeben könnten. Die unmittelbare Nähe der neuen, leistungsfähigen Stromversorgung zu eventuellen Flächenpotentialen im Zufahrtsbereich des Rechenzentrums oder auch auf dem ALDI-Parkplatz würden dafür sprechen.

Freundliche Grüße

Amt für Planen und Bauen

Fachreferent

Telefon: [REDACTED]

Raum: [REDACTED]

Berliner Straße 60

63065 Offenbach am Main

www.offenbach.de

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 29. August 2024 11:06

An: offenbach@arbeitsagentur.de; leitungsauskunft@amprion.net; AfBHeppenheim-ToeB@hvbh.hessen.de; [Auslaenderbeirat <Auslaenderbeirat@offenbach.de>](mailto:Auslaenderbeirat@offenbach.de); fremdplanung@avacon.de; info@bvn.h.de; bund.hessen@bund-hessen.de; BAIUDBWToeB@bundeswehr.org; toeb.he@bundesimmobilien.de; anschutz@baf.bund.de; baurecht-mitte@deutschebahn.com; anlagenschutz@dfs.de; vorstand@wvhessen.de; T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de; PB24.TOEB@DWD.DE; service@drkovof.de; FU-WES-NL-MT-strassenverwaltung@autobahn.de; info.eso@stadtwerke-of.de; sb1-ffm-sbr@eba.bund.de; info@evo-ag.de; planauskunft@energienetze-offenbach.de; poststelle@fa-of1.hessen.de; info@fraport.de; wirtschaftspolitik@hwk-rhein-main.de; rhein-main@mobil.hessen.de; poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de; forstamtlangen@forst.hessen.de; info@hgon.de; hzs@hr.de; bis@hochtaunuskreis.de; info@frankfurt-main.ihk.de; service@offenbach.ihk.de; bauleitplanung@kreis-offenbach.de; handwerk@kh-of.de; poststelle.baudenkmalpflege.wi@lfd-hessen.de; info@lbi.h.hessen.de; info@ljb-hessen.de; umwelt@lsbh.de; planung@dreieich.de; planungsamt@stadt-frankfurt.de; bauen@heusenstamm.de; info@maintal.de; info@stadt-muehlheim.de; stadtplanung@stadt-neu-isenburg.de; stadtentwicklung@obertshausen.de; [LaermXXL <LaermXXL@offenbach.de>](mailto:LaermXXL@offenbach.de); [Veterinaeramt <Veterinaeramt@offenbach.de>](mailto:Veterinaeramt@offenbach.de); [mobilitaetsamt <mobilitaetsamt@offenbach.de>](mailto:mobilitaetsamt@offenbach.de); [Umweltamt <Umweltamt@offenbach.de>](mailto:Umweltamt@offenbach.de); [Auslaenderamt <Auslaenderamt@offenbach.de>](mailto:Auslaenderamt@offenbach.de); [Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>](mailto:Bauaufsicht@offenbach.de); [Bauaufsicht <Bauaufsicht@offenbach.de>](mailto:Bauaufsicht@offenbach.de); [Buergermeisterin <Buergermeisterin@offenbach.de>](mailto:Buergermeisterin@offenbach.de); [DezernatIII <DezernatIII@offenbach.de>](mailto:DezernatIII@offenbach.de); eko@offenbach.de; [Feuerwehr <Feuerwehr@offenbach.de>](mailto:Feuerwehr@offenbach.de); [Haus-der-Stadtgeschichte <Haus-der-Stadtgeschichte@offenbach.de>](mailto:Haus-der-Stadtgeschichte@offenbach.de); [Jugendamt <Jugendamt@offenbach.de>](mailto:Jugendamt@offenbach.de); [Klingspormuseum <Klingspormuseum@offenbach.de>](mailto:Klingspormuseum@offenbach.de); [Kultur <Kultur@offenbach.de>](mailto:Kultur@offenbach.de); [Mainarbeit <Mainarbeit@offenbach.de>](mailto:Mainarbeit@offenbach.de); [Ordnungsamt <Ordnungsamt@offenbach.de>](mailto:Ordnungsamt@offenbach.de); [Rechtsamt <Rechtsamt@offenbach.de>](mailto:Rechtsamt@offenbach.de); [Frauenbuero <Frauenbuero@offenbach.de>](mailto:Frauenbuero@offenbach.de); [Sozialamt <Sozialamt@offenbach.de>](mailto:Sozialamt@offenbach.de); [Sozialamt](mailto:Sozialamt@offenbach.de)

<Sozialamt@offenbach.de>; Sozialplanung <Sozialplanung@offenbach.de>; Sport <Sport@offenbach.de>; Stadtbibliothek <Stadtbibliothek@offenbach.de>; hit.gesundheitsamt <hit.gesundheitsamt@offenbach.de>; Stadtschulamt <Stadtschulamt@offenbach.de>; Vermessungsamt <Vermessungsamt@offenbach.de>; vhs <vhs@offenbach.de>; Wohnungsamt <Wohnungsamt@offenbach.de>; NABU@nabu-hessen.de; info@nio-of.de; koordination@nrm-netzdienste.de; Oberbuergermeister <Oberbuergermeister@offenbach.de>; info.ovb@stadtwerke-of.de; beratungsstelle.ppsch@polizei.hessen.de; Bauleitplanung-ToeB@rpda.hessen.de; info@region-frankfurt.de; toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de; kontakt@sdwhessen.de; info@tueh.de; poststelle.ssa.offenbach@kultus.hessen.de; info@stadtwerke-of.de; Bauleitplanung@tennet.eu; leitungsauskunft@terranets-bw.de; vhfmat@hessenfischer.net; mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com; wsa-main@wsv.bund.de; info@zwo-wasser.de; planen-bauen <planen-bau

Betreff: WG: Frühzeitige Beteiligung B 656 "Datencenter Kettelerstraße" Offenbach am Main

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main hat am 07.08.2024 die Beteiligung auf der Basis des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ beschlossen. Die Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ mit Gutachten sind im Internet unter folgendem Link einzusehen:

www.offenbach.de/auslage

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bitten wir Sie um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum **07. Oktober 2024**.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Anschreiben. Eine postalische Zusendung erfolgt nicht mehr.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Freundliche Grüße

i. A.



Stadt Offenbach am Main | Amt für Planen und Bauen
Referat Städtebau und Bauberatung
[REDACTED], M. Eng. Stadtplanung | Fachreferent

E-Mail: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Besuchen Sie uns im Internet unter www.offenbach.de

Adresse: Berliner Straße 60 | 63065 Offenbach am Main
Postanschrift: Stadtverwaltung Offenbach | Amt 60 | 63061 Offenbach am Main

Baubüro: Stadthaus, Berliner Straße 60, Erdgeschoss (Eingang Hugentottenplatz) | 63065 Offenbach am Main
Öffnungszeiten Baubüro: Montag, Dienstag, Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 bis 17:00 Uhr
Terminbuchung: +49 69 8065-3073 oder staedtebau@offenbach.de

Hinweise zur Verarbeitung personenbezogener Daten: <https://www.offenbach.de/dsgvo-mail>
Bitte senden Sie Dokumente im Format .DOCX, .XLSX oder .PPSX oder als PDF

Anlage Nr. 3

Zur Mag.-Vorl. Nr.

BEGRÜNDUNG
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Nr. 656
„DATENCENTER KETTELERSTRASSE“
– VORENTWURF –

Stand 04.07.2024

Offenbach
am Main

OF

Inhaltsverzeichnis

I	BEGRÜNDUNG	5
1	RECHTSGRUNDLAGEN	5
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG	6
3	VERFAHREN	6
4	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS	7
5	VORHABENBESCHREIBUNG	8
6	FLÄCHENBILANZ	9
7	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	11
8	INFORMELLE PLANUNGEN	12
9	STADTRÄUMLICHE SITUATION	14
10	VER- UND ENTSORGUNG	16
11	ERSCHLIESSUNG	17
12	VERKEHR	17
13	DENKMALSCHUTZ	18
14	BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN	18
15	KAMPFMITTEL	18
16	IMMISSIONSSCHUTZ – SCHALL	18
17	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	21
18	SANIERUNG ALTLASTEN	22
19	KLIMA	23
20	LUFTHYGIENE	24
21	ARTENSCHUTZ	24
22	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	26
23	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	35
24	KENNZEICHNUNG	37
25	HINWEISE	37
26	PFLANZLISTE	37
27	DÜRFHÜHRUNGSVERTRAG	37

II	UMWELTBERICHT	38
	ANLAGEN	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“, Quelle Stadt Offenbach, Aufstellungsbeschluss November 2023	8
Abbildung 2: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Planzeichnung überlagert, Stand 0.2024	10
Abbildung 3: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Hauptkarte (Regionalverband Frankfurt Rhein-Main) ..	11
Abbildung 4: Bestehende Bebauungspläne im Umgriff, Stand 04.2024	12
Abbildung 5: Masterplan Offenbach 2030 Ausschnitt Entwicklungsbereich Ost, AS+P 2015	13
Abbildung 6: Masterplan Offenbach 2030 Ausschnitt Entwicklungsbereich Ost, AS+P 2015	14
Abbildung 7: Schrägbild - Ansicht des Plangebiets, Quelle Google Earth	15
Abbildung 8: Produktionsanlage in den 1950er Jahren	16
Abbildung 9: Historisches Tor an der Mühlheimer Straße	16
Abbildung 10: Bestehendes Waldgebiet, Quelle: PGNU	16
Abbildung 11: Immssionsorte Schall Quelle: TÜV Süd	19
Abbildung 12: Maßgebliche Außenlärmpegel Quelle: TÜV Süd	21
Abbildung 13: Untersuchungskonzept, BFM, Stand 12.03.2024	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“	9
--	---

I BEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Im Offenbacher Stadtteil Offenbach Ost soll 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. Das Gelände wird aktuell gewerblich genutzt und soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Standort für ein Rechenzentrum gesichert werden.

In einer bereits unterzeichneten Absichtserklärung (Letter of Intent – LOI) zwischen der CloudHQ LLC und der Stadt Offenbach vom 20. März 2023 wurden die wesentlichen Anforderungen an das geplante Rechenzentrum wie emissionstechnische Aspekte, Nachhaltigkeitsstandards und Umweltaspekte festgehalten und durch die Stadtverordnetenversammlung verabschiedet.

Die Firma Cloud HQ LLC als Vorhabenträger und Eigentümer des Vorhabengrundstücks hat mit Schreiben vom 20.10.2023 den Antrag über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 (2) Baugesetzbuch (BauGB) gestellt und die Übernahme der mit der B-Plan-Aufstellung entstehenden Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten aller erforderlichen Fachgutachten bestätigt.

Die in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und Realisierung des Vorhabens entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Realisierung des Vorhabens in allen Teilen innerhalb einer zu bestimmenden Frist wird im Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB zwischen der Stadt Offenbach und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss geregelt.

Das Gebiet wird aktuell von dem Farbenhersteller Akzo Nobel gewerblich genutzt. Die Betriebstätigkeit wird im Jahr 2025 aufgegeben und das Grundstück damit zur Entwicklung des Rechenzentrums freigegeben. Das Grundstück liegt momentan im unbeplanten Innenbereich und ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. In südlicher und westlicher Richtung schließen sich gewerblich geprägte Gebiete an, während im Osten ein Wohngebiet an das Vorhabengrundstück angrenzt. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Durch das Vorhaben wird die bestehende Baustruktur unterbrochen bzw. verdichtet. Die geplante Struktur fügt sich nicht gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Bebauungsstruktur ist nur über ein Bebauungsplanverfahren herstellbar.

Unmittelbar an das Plangebiet in östlicher Richtung angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Der Bebauungsplan soll auch dazu dienen, mögliche Konflikte zwischen der bestehenden Wohnnutzung und der geplanten Nutzungsintensivierung im Geltungsbereich zu minimieren. Zur Sicherung der vorgenannten Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3 VERFAHREN

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 656 erfolgt im Normalverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB.

Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für das Plangebiet aufgestellt werden. Der Vorhabenträger ist hierbei die Xaal Ventures S.à.r.l. (Projektgesellschaft von CloudHQ LLC). CloudHQ ist ein weltweit agierender Konzern mit Hauptsitz in den USA, welcher Hochleistungsrechenzentren entwickelt und betreibt.

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung

innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 (1) BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

3.1 Absichtserklärung

In ihrer Sitzung am 09.03.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach beschlossen, durch den Magistrat die Absichtserklärung des Unternehmens CloudHQ LLC und der Stadt Offenbach zur Errichtung eines Datacenters an der Kettelerstraße schließen zu lassen.

3.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main hat am 30.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 656 „Datacenter Kettelerstraße“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.01.2024 in der Offenbacher Post.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Baurechtschaffung für ein Rechenzentrum und die damit einhergehende planungsrechtliche Bewältigung der Nutzungsintensivierung auf dem Grundstück in Verbindung mit naturräumlichen Aspekten und der gesicherten Erschließung.

3.3 Scoping-Termin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden frühzeitig unterrichtet und zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und der weiteren benötigten Fachgutachten aufgefordert. Zu diesem Zweck wurden die Behörden zu einem Scoping-Termin eingeladen, der am 14.03.2024 in Form einer Videokonferenz stattgefunden hat.

Hierbei wurden insbesondere folgende Punkte durch die teilnehmenden Fachstellen und Behörden thematisiert: Umgang mit relevanten Regelungsinhalten der BImSchV, Verkehrsentwicklung und Erschließung, Klima und Lufthygiene, Bodenverunreinigungen, Natur- und Artenschutz, Voreingriffszustand, der Umgang mit dem bestehenden Waldgebiet und Entwässerung.

Die Ergebnisse des Scoping-Termins bilden die Grundlage für den Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB.

3.4 Frühzeitige Beteiligung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 656 „Datacenter Kettelerstraße“ wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt. Es wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung, die Beteiligungsformate und die Auslegung der Unterlagen erfolgen im Sinne des § 4a BauGB.

4 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich gemäß §9 Abs. 7 BauGB wird wie folgt umgrenzt durch:

- Im Norden: der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 253/7
- Im Osten: der Kékuléstraße
- im Süden: die Mülheimer Straße
- im Westen: die Kettelerstraße

Die Umgrenzung des Geltungsbereichs ist in Abbildung 1 dargestellt.



Die Liegenschaft befindet sich in Offenbach am Main. Die Bauherrschaft plant auf dem ehemaligen AkzoNobel Areal den Bau eines Rechenzentrums inklusive Nebenanlagen. Das geplante Gebäude entspricht der Gebäudeklasse 5 gemäß Hessischer Bauordnung und ist als Sonderbau zu bewerten. Zur Realisierung des Projekts müssen alle bestehenden Gebäude auf dem AkzoNobel Areal zurück gebaut werden.

Abmessungen des geplanten antragsrelevanten Gebäudes:

- Das Grundstück wird im Westen von der Kettelerstraße aus erschlossen. Das Gebäude des Rechenzentrums wird zentral auf dem Grundstück platziert und mit einer umlaufenden Umfahrungsfläche erschlossen. Die Fassaden werden durch Fassadenrücksprünge und farblich abgesetzte vertikale Streifen untergliedert und somit die Gebäudelänge aufgelöst. Im Außenbereich befinden sich die für den Betrieb notwendigen Treibstoff- und Harnstofftanks. Aufgrund der Kontamination des Grundstücks wird auf unterirdische Tanks verzichtet.

Qualitäten des Gebäudes

Gebäudeoberflächen und Freiflächen werden mit hellen Materialien und Schattierungen gestaltet, um die Wärmeabstrahlung zu minimieren. Um unerwünschte Blendeffekte zu vermeiden, werden strukturierte Fassadenkonstruktionen verwendet. Es ist vorgesehen, an allen Fassadenseiten, an denen keine notwendigen technischen Öffnungen sind, mit fassadenkletternden Rankern zu bepflanzen.

Um die lokale Aufheizung zu begrenzen, werden die Gebäudefassaden teilweise begrünt werden. Die Versiegelung auf dem Grundstück wird durch die Anlage eines 15 m breiten hochwertig begrüntem Grünzug entlang der Grundstücksgrenzen ausgeglichen. Auf teilen der Dachfläche ist zudem eine Kombination PV-Anlage und extensiver Dachbegrünung geplant.

Der Vorhabenträger schafft ein nachhaltiges, hochwertiges Freiraumkonzept mit dem Fokus auf eine naturnahe und an den Klimawandel angepasste Gestaltung. Die Aspekte der Biodiversität mit einer vogel- und insektenfreundlichen Pflanzenauswahl und des Wassermanagements werden optimiert. Die Außenbeleuchtung ist so konzipiert, dass sie sich auf das notwendige Minimum beschränkt und negative Auswirkungen auf Fauna und Flora vermieden, bzw. ausgeglichen werden.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine Begrünung mit großen Bäumen und Sträuchern als angemessener Übergang zum Landschaftsschutzgebiet geschaffen. Nistplätze für besonders geschützte Tierarten wie Fledermäuse und gebäudebewohnende Vögel werden nach Maßgabe der Vorschläge des Natur- und Artenschutzexperten (Büro PGNU, Frankfurt am Main) am Standort integriert. Vorzugsweise werden diese in den umliegenden alten Baumbeständen und nach Möglichkeit auch an den Gebäuden, jedoch nicht in unmittelbarer Nähe zu technischen Anlagen angegliedert, um die Auswirkungen auf die Wartung und Gewährleistung der Anlagen zu minimieren. Auf der Grundlage des Wasserkonzepts ist der Trinkwasserbedarf zu minimieren. Es wird kein Trinkwasser für die Prozesskühlung genutzt.

6 FLÄCHENBILANZ

Der räumliche Geltungsbereich des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Datencenter Kettelerstraße“ umfasst insgesamt eine Fläche von 57.103 m². Die Bilanzierung des Vorentwurfs setzt sich wie folgt zusammen:

Vorhabengebiet (gesamt) - Bruttobauland	46.501 m ²	100%
hiervon Rechenzentrum	30.532 m ²	66%
hiervon private Verkehrsfläche	1.024 m ²	2%
hiervon Grünsaum	7.371 m ²	16%
hiervon Straßenbegleitgrün	495 m ²	1%
hiervon Waldflächen	7.079 m ²	15%
Versorgungsflächen	2.932 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen	7.699 m ²	
Gesamtfläche räumlicher Geltungsbereich	57.103 m ²	

Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“

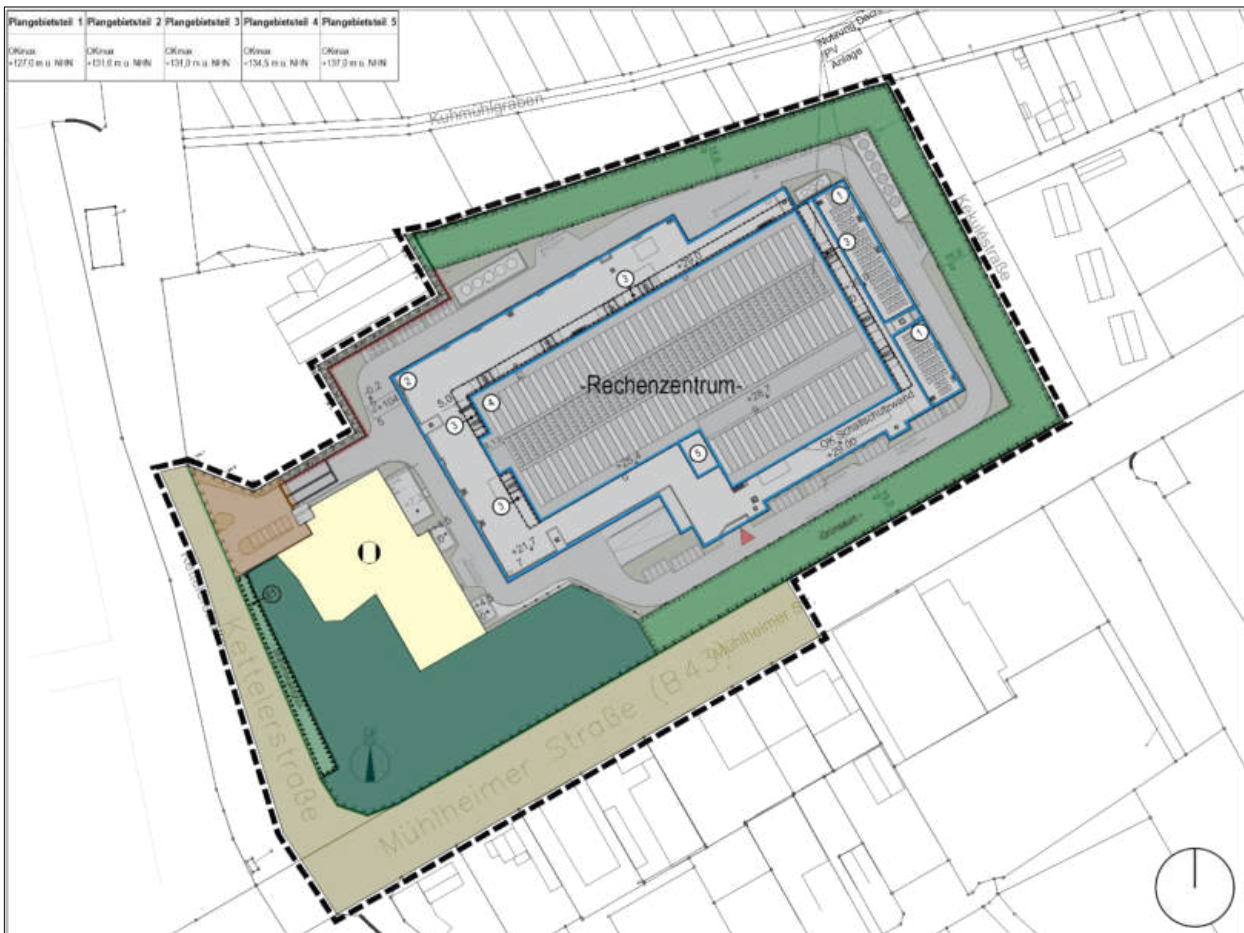


Abbildung 2: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Planzeichnung überlagert, Stand 06.2024

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Vorhabengebiet inklusive der öffentlichen Verkehrsflächen der Mühlheimer Straße und der Kettelerstraße.

Vorhabengebiet

Das Vorhabengebiet umfasst alle Grünflächen, die Waldfläche, die private Verkehrsfläche sowie das Rechenzentrum. Die Versorgungsfläche wird perspektivisch an die städtischen Energieversorger ENO/EVO übertragen und gehört nicht zum Vorhabengebiet.

Private Verkehrsfläche

Die Erschließung des Grundstücks wird über eine private Verkehrsfläche gesichert, die sowohl dem Versorgungsträger als auch dem Eigentümer und Betreiber des Rechenzentrums Geh- und Fahrrechte gewährt.

Rechenzentrum

Im Gebiet Rechenzentrum, das gemäß § 12 (3a) BauGB nach sonstiger Weise festgesetzt ist, soll das Rechenzentrum inklusive aller für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen, wie Tanks für Betriebsstoffe der Notstromgeneratoren sowie Empfangs- und Übergabestationen für den Energieaustausch errichtet werden.

Versorgungsfläche:

Auf der als Versorgungsfläche festgesetzten Fläche werden die städtischen Versorgungsträger „Energienetze Offenbach“ (ENO) und „Energieversorgung Offenbach“ (EVO) eine Anlage zur Energieversorgung sowie eine Anlage zur Nutzung der Abwärme des Rechenzentrums entwickeln.

Grünflächen:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind im LOI festgehalten und dienen der Arrondierung des Grundstücks sowie der ökologischen Aufwertung des Vorhabens.

Waldflächen:

Im südwestlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine Fläche, die nach Hessischem Waldgesetz (HWaldG) als Privatwald festgesetzt und als solcher planungsrechtlich gesichert wird.

7 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

7.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der derzeit wirksame „Regionale Flächennutzungsplan 2010“ (RegFNP) stellt die Flächen des zukünftigen Geltungsbereichs als Gewerbefläche im Bestand dar. In der direkten Umgebung befindet sich nördlich ein „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.

Die geplante Nutzung des Areals als Gewerbegebiet stimmt mit den Darstellungen des RegFNP überein. Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot.

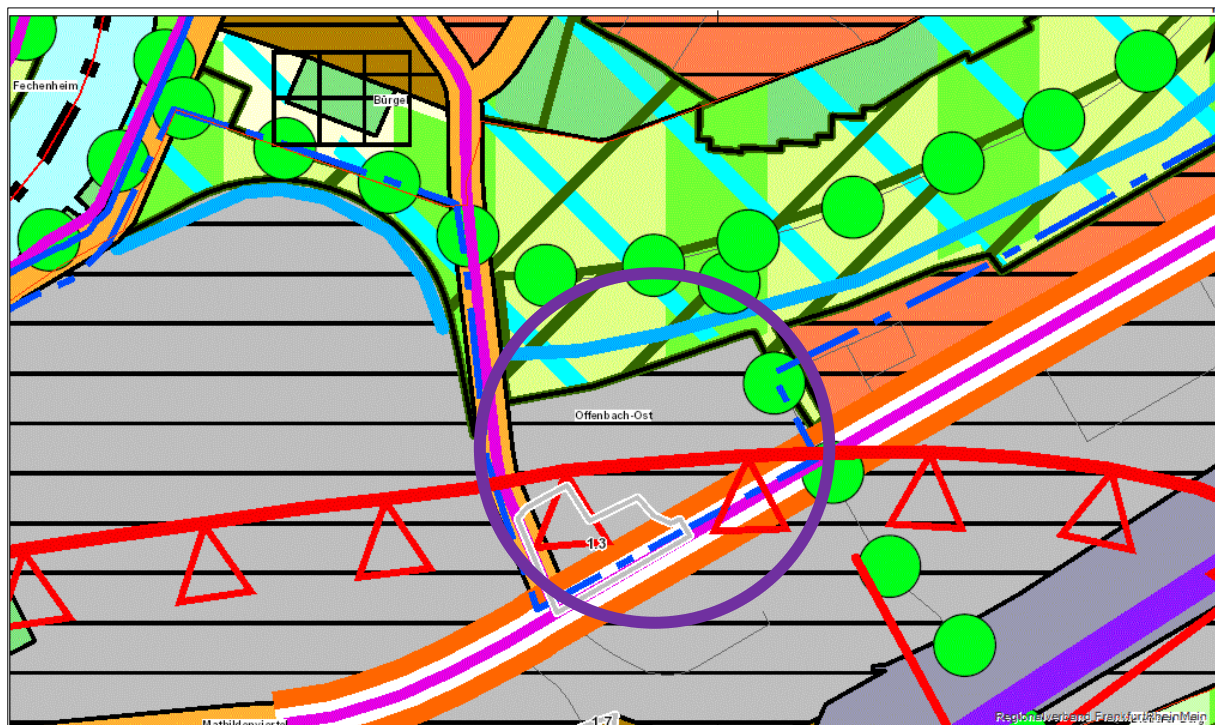


Abbildung 3: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt Hauptkarte (Regionalverband Frankfurt Rhein-Main)

7.2 Bestehendes Planungsrecht

Im Bereich des Vorhabengebietes besteht derzeit kein Planungsrecht im Sinne eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB,

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Auf dieser Grundlage ist für alle Vorhaben ein Einfügenachweis in die Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, zu führen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein.

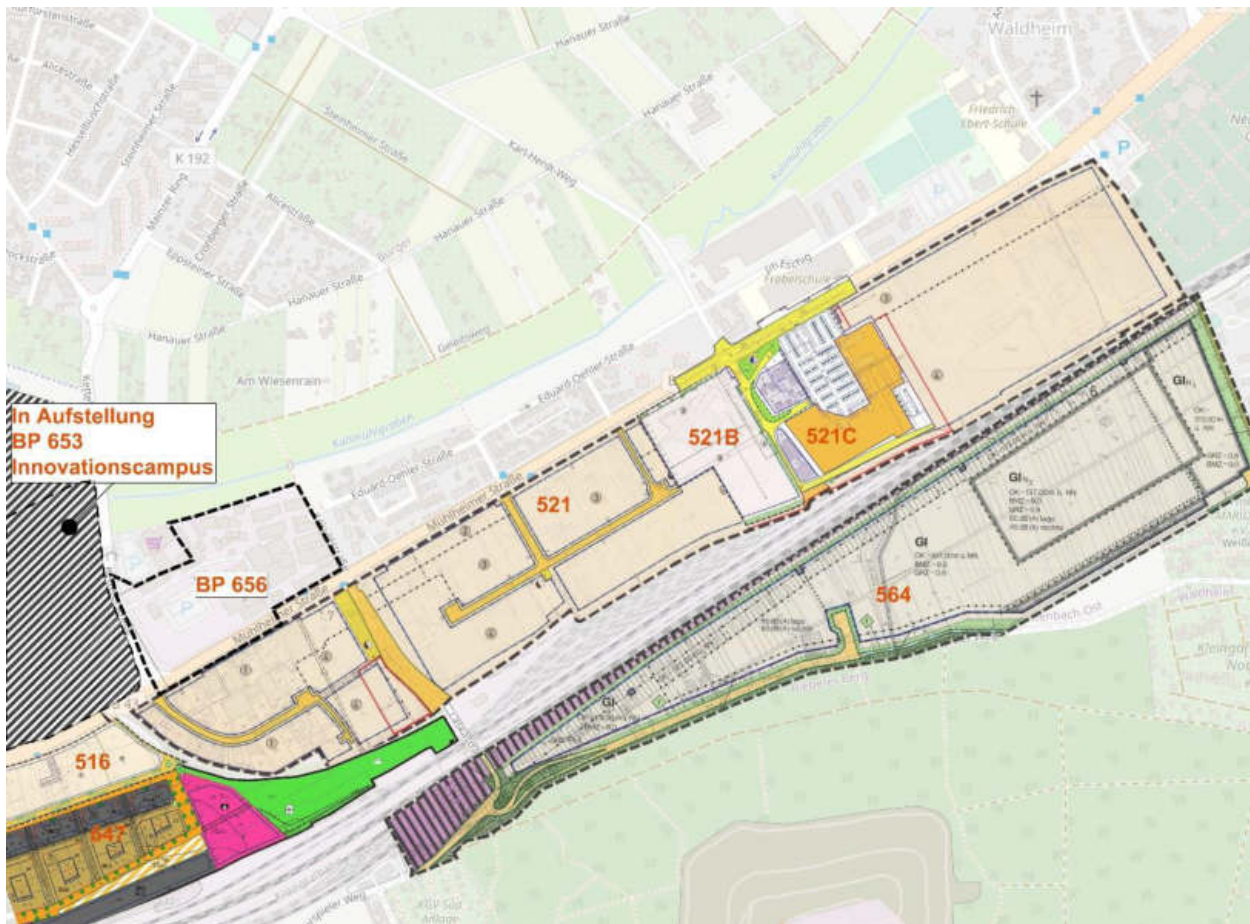


Abbildung 4: Bestehende Bebauungspläne im Umgriff, Stand 04.2024

Die vorliegende Planung für den Geltungsbereich fügen sich weder in Art noch in Maß in den Charakter der näheren Umgebung ein. Gem. § 34 BauGB sind alle Einfügekriterien zu erfüllen, damit ein Vorhaben zulässig ist. Da dies hier nicht erfüllt ist, ist für die Umsetzung der Planung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

In direkter Umgebung südlich der Mülheimer Straße liegen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 516, Nr. 647, Nr. 521, Nr. 521 B, Nr. 521 C sowie südlich der Bahntrasse der Bebauungsplan Nr. 564, welche hauptsächliche Gewerbe- und Industrieflächen festsetzen. Eine Wohnnutzung ist lediglich im den Bebauungsplan Nr. 647 zulässig.

8 INFORMELLE PLANUNGEN

8.1 Masterplan Offenbach 2030

Der „Masterplan Offenbach 2030“ beschreibt den Offenbacher Osten als Stadtbereich, in dem bereits großflächige Gewerbebetriebe im Bereich der Daimlerstraße und der Mülheimer Straße vorhanden sind. Mit der Revitalisierung von leerstehenden Produktionsstätten und deren Entwicklung zu zukunftsfähigen Gewerbequartieren möchte die Stadt eine generelle Aufwertung des Wirtschaftsstandorts Offenbach erreichen.

Westlich des Rechenzentrums wird auf den Flächen eines ehemaligen Chemiewerks, dem Clariant Areal, die Entwicklung eines regional bedeutsamen Innovationscampuses vorangetrieben. Aktuell befindet sich der dazu erforderliche Bebauungsplan in der Aufstellung.

Um ein möglichst breites Angebot für künftige Nutzer zu schaffen, gliedert sich der Innovations-Campus Main in sechs verschiedene Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büroquartiere mit unterschiedlichem Charakter und Grundstückskörnung auf. Angestrebt wird eine spezifische Nutzungsverteilung. Funktionen werden entsprechend ihrer Größe, Störintensität oder Kundenfrequenz zusammengefasst. In direkter Nachbarschaft schließt das Vorhabengebiet an die Flächen des Innovationscampus als Entwicklungsfläche an.

Der nördlich des Plangebiets verlaufende Kuhmühlgraben ist ein ehemaliger Seitenarm des Mains. Der Grünzug ist eine für Offenbach wichtige Landschaftsschutzzone und Kaltluftschneise, die sukzessive renaturiert werden soll. Das Gebiet ist Teil des Offenbacher Grünraumkonzepts „Grünring vom Main zum Main“, welches mehrere städtische und regionale Räume miteinander verbindet und ein gemeinsames Landschaftsband bildet.



Abbildung 5: Masterplan Offenbach 2030 Ausschnitt Entwicklungsbereich Ost, AS+P 2015

8.2 Unternehmensunabhängige Rechenzentren – Städtebauliches Entwicklungskonzept Offenbach am Main 2023

Aufgrund der Lage der Stadt Offenbach am Internetknotenpunkt DE-CIX (Deutsche Commercial Internet Exchange) ist die Nachfrage an Grundstücken zur Realisierung von Rechenzentren hier besonders hoch. Es wurde seitens der Stadt ein strategisches Konzept entwickelt, das den Umgang mit diesem Gewerbetyp steuert. Das sogenannte Rechenzentrenkonzept wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 (11) am 1. Februar 2024 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Ziel der Stadt ist es, dass die Standorte zukünftiger Rechenzentren in Gewerbegebiete integriert sowie nachhaltig geplant und betrieben werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 656 fällt in den Untersuchungsraum „Gewerbegebiet Muhlheimer Straße“. Insgesamt wird der Standort

ungeeignet betrachtet, jedoch mit dem Hinweis, dass bei der Bewertung das Vorhaben dieses Bebauungsplans bereits miteingeschlossen wurde. Das Vorhaben und der Aufstellungsbeschluss waren zum Zeitpunkt der Erarbeitung des oben genannten städtebaulichen Konzepts schon bekannt. In Abstimmung mit dem städtischen Fernwärmeanbieters wurde dieses Vorhaben in die Kalkulation über das Einspeisepotenzial mit einbezogen, so dass das Einspeisepotenzial erst nach der Realisierung dieses Vorhabens erschöpft ist. Daher ist der Standort hinsichtlich der energetischen Nachhaltigkeit als ungeeignet bewertet worden. Das Vorhaben steht aufgrund der Gleichzeitigkeit der Planungen nicht im Widerspruch zum Rechenzentrenkonzept der Stadt.

Abschließend wird angemerkt, dass aufgrund der gesetzlichen Vorgabe eine „Kommunale Wärmeplanung“ zu erstellen die Bewertung des Standortkriteriums der energetischen Nachhaltigkeit gegebenenfalls zu überarbeiten ist.

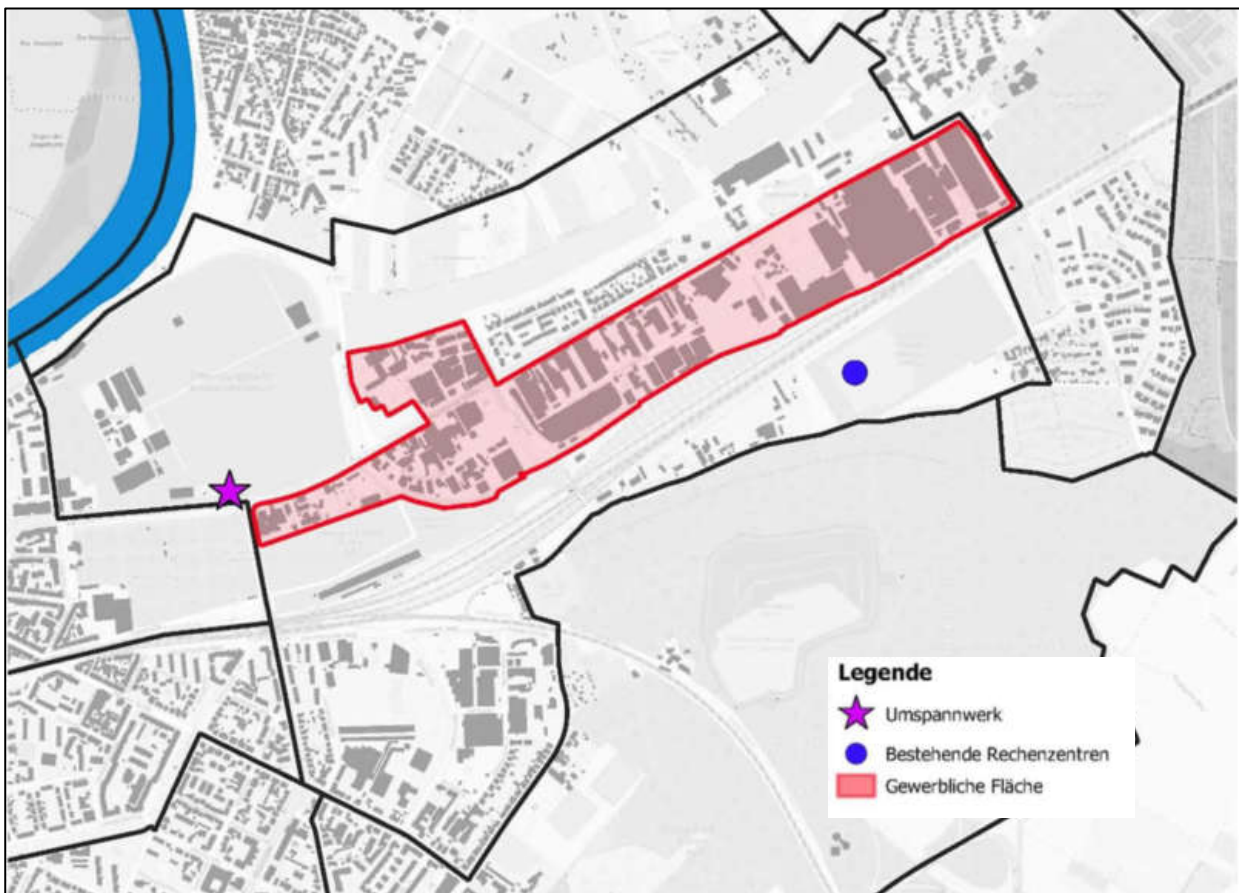


Abbildung 6: Masterplan Offenbach 2030 Ausschnitt Entwicklungsbereich Ost, AS+P 2015

9 STADTRÄUMLICHE SITUATION

Das Plangebiet ist durch eine ab dem Jahr 2025 leerstehende Gewerbefläche mit einem hohen Versiegelungsgrad, punktuellen Offenflächen und einem kleinen naturschutzfachlich wertvollen Waldgebiet geprägt. Die umgebende Bebauung setzt sich im Süden, Westen und Norden vornehmlich aus gewerblich genutzten Strukturen und den dazugehörigen Parkplatzflächen zusammen. Östlich des Plangebiets gliedern sich einseitig entlang der Mülheimer Straße kleinteilige Wohnbebauungen, die aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern bestehen. Der regional bedeutsame und als Vorranggebiet für Natur und Landschaft gesicherte Grünzug am Kuhmühlgraben verläuft entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs.

9.1 Bestehende Gebäude

Auf dem Gelände befinden sich gewerblich genutzte und nach aktuellem Stand nicht erhaltenswerte Betriebsgebäude einer Lackfabrik, die zur Realisierung des Vorhabens vollständig zurückgebaut werden.



Abbildung 7: Schrägbild - Ansicht des Plangebiets, Quelle Google Earth

9.2 Historische Entwicklung des Areals

Das Plangebiet befindet sich seit 1810 in gewerblicher Nutzung. Zunächst wurden hier Silberwaren, Puppen- und Pfeifenköpfe hergestellt, die mit Firnis veredelt wurden. 1845 wurden die Chemische Fabrik für Farben und Firnissen „Christoph Schramm“ gegründet, die Lacke für Pferdekarren und in Folge auch für die ersten Autos produzierten. Ab 1903 wurde das Unternehmen durch eine Fusion zur „Schrammschen Lack- und Farbenfabrik AG“ umfirmiert und erstmals Lacke für Kunststoffe hergestellt. Im Verlauf des 20. Jahrhunderts wurden die Produktion und die Produkte stetig angepasst, das Kerngeschäft blieb jedoch im Bereich der chemischen Herstellung von Lacken. Das Areal wurde im Jahr 2012 an die AkzoNobel Industrial Coatings GmbH übernommen, die den Betrieb der Lackfabrik bis zum Jahr 2025 einstellen wird. Einzelne Elemente des historischen Bestands sind heute noch auf dem Areal zu finden.



Abbildung 8: Produktionsanlage in den 1950er Jahren

Quelle: Arcadis



Abbildung 9: Historisches Tor an der Mühlheimer Straße

Quelle: KUA

Waldgebiet

Im südwestlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine Fläche, die nach Hessischem Waldgesetz (HWaldG) als Privatwald festgesetzt und als solcher planungsrechtlich gesichert wird. Das Gebiet weist als einzige Grünstruktur eine hohe Bewertung hinsichtlich ihrer Erhaltungswürdigkeit auf. Die Kriterien hierfür sind vor allem der hohe Strukturreichtum sowie Höhlen- und Totholzanteil und das Vorkommen von gefährdeten Tierarten.



Abbildung 10: Bestehendes Waldgebiet, Quelle: PGNU

10 VER- UND ENTSORGUNG

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgrundstück, das von der Kettelerstraße aus technisch erschlossen ist.

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks kann durch die städtischen Versorgungsbetriebe bereitgestellt werden.

10.1 Wasserversorgung

Im Geltungsbereich liegen Netzleitungen sowie Anschlussleitungen zur Wasserversorgung. Das Gebiet ist somit über das öffentliche Trinkwassernetz in den angrenzenden öffentlichen Straßen versorgt. Die Grundversorgung mit Löschwasser muss in Abstimmung mit den Behörden und den städtischen Versorgern ausgeweitet werden. Weitere Ausführungen zum Wasserbedarf in Bezug auf die Trinkwasserversorgung als auch zu Trinkwassersparmaßnahmen finden sich in Kapitel 17 Wasserwirtschaftliche Belange.

10.2 Energieversorgung

Aufgrund des besonderen Energiebedarfs des Rechenzentrums müssen speziell für dieses Vorhaben konzipierte Versorgungseinheiten auf dem Grundstück hergestellt werden. Durch das westlich des Plangebiets liegende Umspannwerk ist das Areal an ein leistungsfähiges Stromnetz angebunden. Weitere zum Betrieb des Rechenzentrums erforderliche Versorgungs- und Übergabeeinrichtungen werden innerhalb des Plangebiets auf der öffentlichen Versorgungsfläche errichtet.

Der Vorhabenträger sichert zu, dass überschüssige Wärmeenergie in das Fernwärmenetz abgegeben wird, sobald das Fernwärmenetz bis zum Grundstück ausgebaut wurde.

10.3 Entsorgung

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die städtische Müllabfuhr. Zur gesicherten Entwässerung wird auf Kapitel 17 „Wasserwirtschaftliche Belange“ verwiesen.

Mit der Infrastruktur für Ver- und Entsorgung des Plangebiets sowie den Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen und das öffentliche Verkehrsnetz ist entsorgungstechnisch die gesicherte Erschließung des Plangebiets gegeben.

11 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Kettelerstraße. Die S-Bahn-Haltestelle „Offenbach Ost“ und der angegliederte, stark frequentierte Busbahnhof stellen in Verbindung mit der direkten Anbindung an eine der Hauptverkehrsstraßen der Stadt eine belastungsfähige Verkehrsinfrastruktur dar.

Das Plangebiet ist über die, in kurzer fußläufiger Entfernung zum Plangebiet liegenden Bushaltestellen „Mühlheimer Straße“, „Kettelerstraße/Aldi“ und „Rohrmühle“ (Buslinien 103, 107, 108 und 120) ins öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden.

12 VERKEHR

Das Verkehrsplanungsbüro R+T wurde durch die KUA dc solutions GmbH mit einer Stellungnahme beauftragt, die die zu erwartenden verkehrlichen Belastungen durch die Errichtung des Rechenzentrums analysiert und bewertet (*Stellungnahme Datencenter Kettelerstraße*, R+T Verkehrsplanung GmbH, Stand 19.02.2024). Dazu wurde das bisher durch die bestehende Lackfabrik ausgelöste Verkehrsaufkommen mit dem zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen gegenübergestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Rechenzentrum weitaus weniger Verkehr als die bestehende Lackfabrik verursachen wird. Somit werden keine Regelungserfordernisse im Bebauungsplan ausgelöst.

13 DENKMALSCHUTZ

Aufgrund der historischen Nutzung des Areals und der verbliebenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück ist davon auszugehen, dass denkmalschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen sein werden. Dies ist im weiteren Verfahrensverlauf mit der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

14 BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

Aufgrund der Nutzungshistorie als Produktionsstätte für Farben und Lacke sind Untergrundverunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden.

15 KAMPFMITTEL

Das Plangebiet wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt in Bezug auf mögliche vorhandene Kampfmittel überprüft. Nach Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst liegenden Krieglufbilder befindet sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet, weshalb grundsätzlich von einem Vorhandensein von Kampfmitteln auf dieser Fläche ausgegangen werden muss. Weiterhin wurden durch eine Luftbilddetaillauswertung mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Eine entsprechende Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

16 IMMISSIONSSCHUTZ – SCHALL

Die TÜV Rheinland Energy GmbH wurde durch die KUA dc solutions GmbH mit dem Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 656 Datencenter Kettelerstraße“ beauftragt, welches die durch den Betrieb des Rechenzentrums entstehenden Schallemissionen analysiert und hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Menschen und die Umwelt bewertet. Die Untersuchung basiert auf einem digitalen Berechnungsmodell, welches die Topografie des Geländes, die Gebäude und die relevanten Schallquellen berücksichtigt.

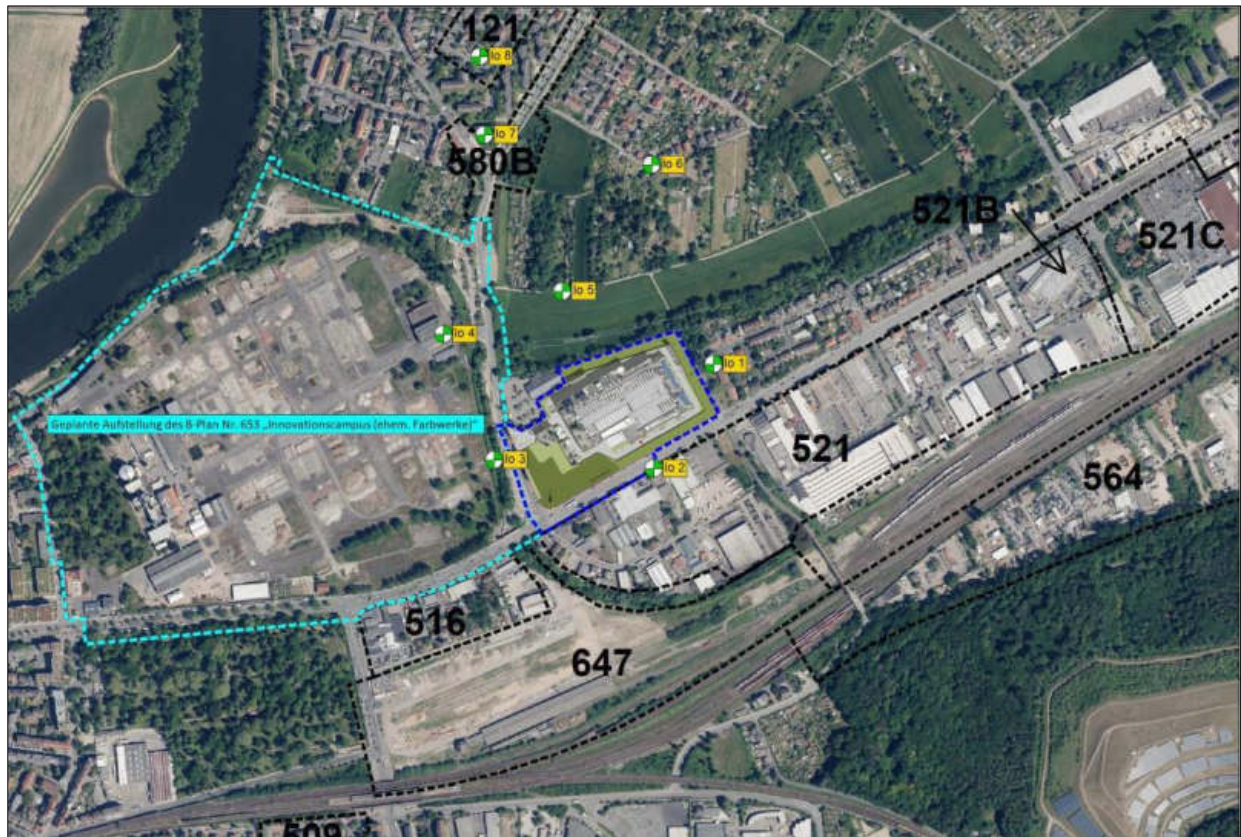


Abbildung 11: Immissionsorte Schall Quelle: TÜV Süd

In der schalltechnischen Untersuchung wurden sowohl die Aspekte des Gewerbe- und Industrielärms als auch die Aspekte des Verkehrslärms untersucht. Dafür wurden folgende Immissionsorte (IO) einbezogen:

Immissionsort (IO)	Gebietseinstufung	Anzahl Geschosse	Immissionsrichtwert in dB(A)	
			tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Io 1 – Kékuléstraße 5	WA ^{a)}	IV	55	40
Io 2 – Mühlheimer Straße 151	GE ^{b)}	III	65	50
Io 3 – Baugrenze B-Plan Nr. 653	GE ^{c)}	IV	65	65 ¹
Io 4 – Kettelerstraße 99	GE ^{c)}	IV	65	65 ¹
Io 5 – Kleingartensiedlung-		I	60 ^{d)}	60 ¹
Io 6 – Eppsteiner Straße 64	WA ^{a)}	III	55	40
Io 7 – Kettelerstraße 48- 50	WA ^{a)}	IV	55	40
Io 8 – Steinheimer Straße 39	WR ^{e)}	IV	50	35
a) Gemäß § 34/35 BauGB b) Gemäß Bebauungsplan Nr. 521 c) Geltungsbereich des geplanten B-Plan Nr. 653 „Innovationscampus (ehem. Farbwerke)“. d) Gemäß den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA-Lärm [22] e) Gemäß Bebauungsplan Nr. 121				

Gewerbelärm

Der durch das Vorhaben entstehende Gewerbelärm entsteht vorrangig durch den Betrieb der Notstromaggregate und den Verkehrsbewegungen auf dem Vorhabengrundstück. Unter Berücksichtigung der aktiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäudekörper und den lärmemittierenden Geräten werden an allen Immissionsorten die Regelwerte eingehalten und das Spitzenregelkriterium der TA-Lärm erfüllt.

Verkehrslärm

Bei der Beurteilung des Verkehrslärms wurden die Beurteilungspegel vor der Fassade ohne Berücksichtigung der Reflexionen an der zum Immissionsort zugehörigen Fassade gebildet. Die Beurteilungspegel liegen gemäß der Einzelpunktberechnung der schutzbedürftigen Büronutzungen im Gebäude des Rechenzentrums bei L_r , Tag = 67 dB(A) und L_r , Nacht = 59 dB(A). Der maßgebliche Außenlärmpegel an der Südostfassade des Gebäudes des Rechenzentrums liegt damit bei L_a = 72 dB(A) und überschreitet somit die Richtwerte.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Mühlheimer Straße werden aufgrund des baulichen Aufwands in Verbindung dem geringen Nutzen, der durch die Einhaltung von städtebaulich vertretbaren Höhen entsteht, als nicht praktikabel angesehen. Das Gutachten sieht daher die Implementierung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 und die Grundrissorientierung von Büronutzungen als zielführender an.

Im Bebauungsplan werden Schallschutzmaßnahmen aufgenommen, die aus den im Gutachten beschriebenen schallschutztechnischen Erfordernissen zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen abgeleitet werden.

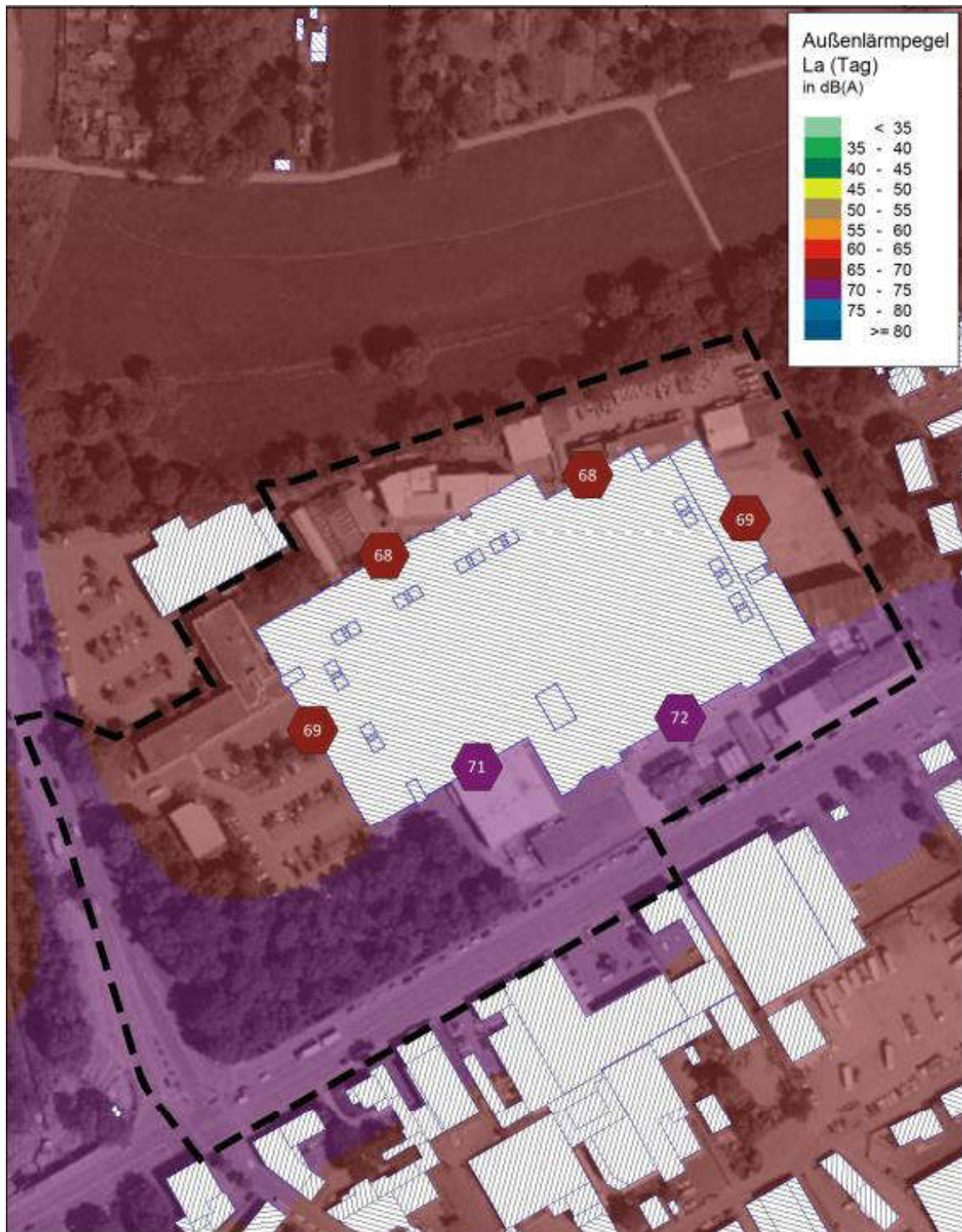


Abbildung 12: Maßgebliche Außenlärmpegel Quelle: TÜV Süd

17 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Das Ingenieurbüro Ohlsen wurde von der KUA dc solutions GmbH mit einem „*Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzept*“, Stand, 26.04.2024, beauftragt.

Auf Grundlage der bisher erfolgten Analysen des Bodens ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich ist. Aufgrund von bereits bestehenden hydrologischen Belastungen des Kuhmühlgrabens ist auch dieser nicht zur Ableitung von Niederschlägen geeignet. Das auf den Oberflächen anfallende

Niederschlagswasser wird daher geordnet in das öffentliche Mischwassernetz eingeleitet. Anfallendes Regenwasser von Flächen mit potenziell wassergefährdenden Stoffen wird an das geplante Schmutzwassernetz geleitet.

Maßnahmen zur offenen Wasserrückhaltung können aufgrund der Grundstückgeometrie nur durch die vorgesehenen Grünflächen und retentionsfähigen Dachaufbauten realisiert werden. Durch unterschiedliche Speichermaßnahmen, wie Regenwassersammelanlagen im Inneren des Gebäudes und Zisternen mit einem Gesamtvolumen von rund 60m³, kann das Regenwasser weiter gedrosselt und als Brauchwasser für Toilettenanlagen und Bewässerungsanlagen genutzt werden. Der Verbrauch von Trinkwasser wird so auf 3,3l/s gesenkt.

Der angesetzte Drosselabfluss für Regenwasser wird mit 10l/s*ha bemessen. Hinsichtlich der Wasserhaushaltsbilanz wird sich durch die Planung der Zustand in den Aspekten Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung deutlich verbessern.

Die für das Entwässerungssystem relevanten wassergefährdenden Stoffe sind: Wasser-Glykol-Gemische in den Auffangwannen unter Rückkühlern sowie Dieselmotorkraftstoff und wässrige Harnstofflösung auf den Betankungsflächen. Zur Sicherung vor einer Havarie werden diverse Maßnahmen vollzogen, die eine Schädigung der Umwelt verhindern.

Der Schutz vor Starkregen wird die geplante Bebauung ein Gefälle weg vom Gebäude in Richtung der geplanten Grünflächen aufweisen. Diese können im Fall eines außerordentlichen Starkregeneignisses als Barriere- und Retentionsraum dienen.

Die vollumfängliche Löschwasserversorgung kann nicht durch das Trinkwassernetz erfolgen. Es werden daher Löschwasserbehälter vorgesehen. Im Brandfall oder Havariefall wird das Regenwassernetz von der Einleitung über ein Alarmsystem getrennt. Das Regenrückhaltebecken kann somit auch als Rückhalteraum für den Brandfall dienen.

In den Bebauungsplanentwurf werden Schutzstandards für Betankungsflächen Maßnahmen zum Umgang mit aufkommenden Niederschlägen aufgenommen.

18 SANIERUNG ALTLASTEN

Das Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH wurde von der KUA dc solutions GmbH mit einem Gutachten beauftragt, das die auf dem Grundstück bestehenden Altlasten ermitteln und ein entsprechendes Sanierungskonzept aufstellen soll. Aufgrund der noch nicht erfolgten Übertragung des Grundstücks und des noch laufenden Betriebs, konnte bisher nur ein Untersuchungskonzept aufgestellt werden. Die Maßnahmen können erst erfolgen, wenn die aktuelle Nutzung auf dem Grundstück aufgegeben wurde.

In den Bebauungsplan ist eine Altlastenkennzeichnung für das gesamte Plangebiet (mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen) übernommen worden.

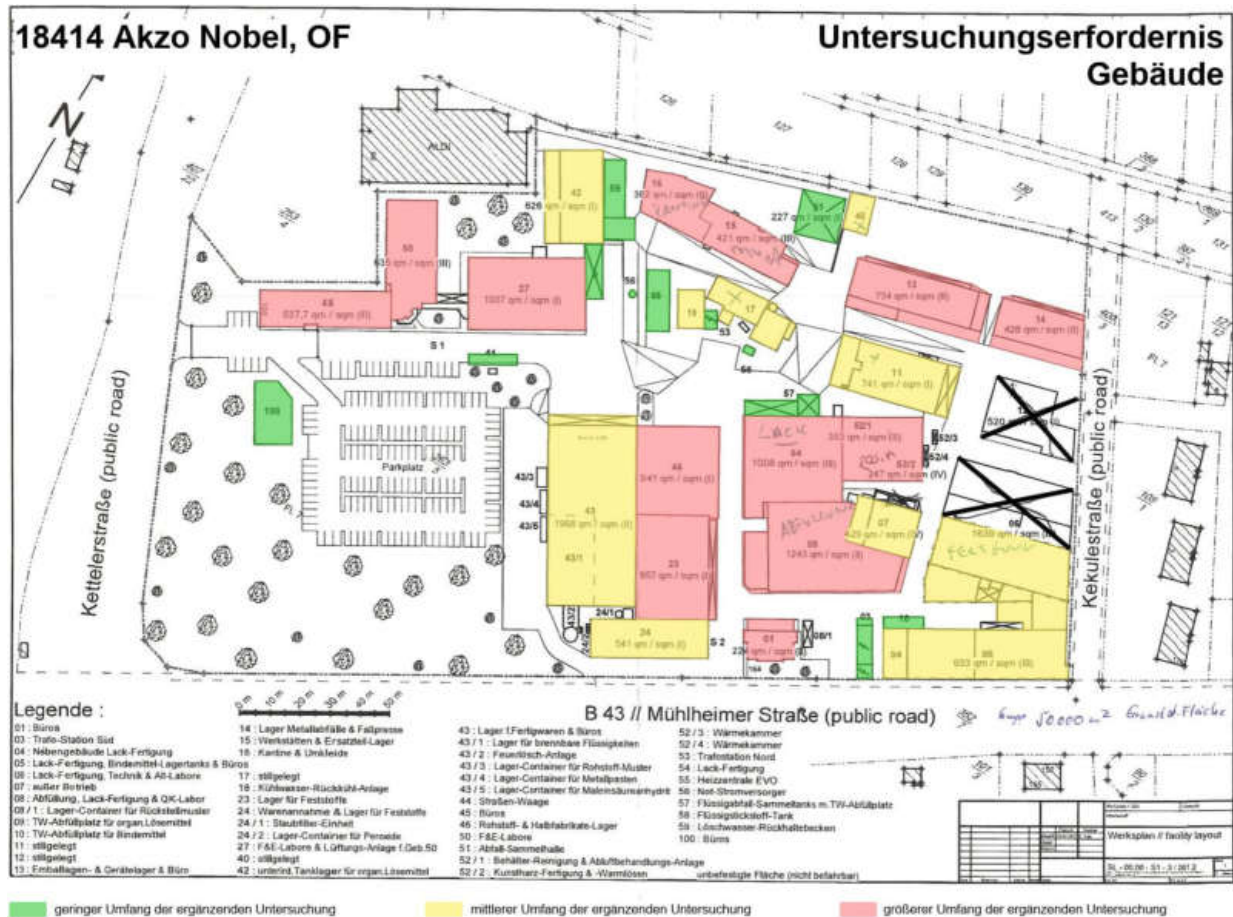


Abbildung 13: Untersuchungskonzept, BFM, Stand 12.03.2024

19 KLIMA

Das private Institut für Analytik IfU GmbH wurde von der KUA dc solutions GmbH mit einem Gutachten beauftragt, das die mikroklimatischen Auswirkungen des geplanten Rechenzentrums berechnet und bewerten soll (*Prüfung auf Erheblichkeit der Wärmeabgabe in Bezug auf das städtische Mikroklima, insbesondere auf die schützenswerten bodennahen Kaltluftströme*, IfU GmbH, Stand 26.04.2024).

Das Gutachten bezieht sich auf den bereits geplanten Baukörper und die Einzelfallsituation des Vorhabens, wie die baulichen Höhen, die Art und Weise der Wärmeabgabe und die stadtklimatischen Gegebenheiten im Umfeld.

Dazu wurde die Lage des Vorhabens in Verbindung mit den zur Herleitung der örtlichen Luftströmungsverhältnisse benötigten Parametern analysiert. Im Anschluss wurden mittels vier Modellrechnungen die Kaltluftentstehung und Kaltluftausbreitung, die Gebäudeumströmung, der thermische Auftrieb der emittierten Wärme und die Ausbreitung der freigesetzten Wärmewolke bemessen. Die Beurteilungspunkte wurden sowohl am Standort des Vorhabens als auch den Wohnstrukturen in direkter Nachbarschaft angelegt.

Im gesamten Untersuchungsgebiet ist eine vorherrschende Strömung vom Kaltluftentstehungsgebiet um den Schneckenberg nach Nordwesten hin zum Flusslauf des Maines zu beobachten, die nördlich des beplanten Geländes durch den Kuhmühlgraben als Kaltluftflussbahn leicht nach Westen hin kanalisiert wird. Die nahezu komplett mit Baukörpern und Bewuchs belegten Bereiche südlich der Mühlheimer Straße sorgen bereits bei Anströmung

der Kaltluft auf das beplante Gelände für eine deutliche Wirbelbildung in der Mühlheimer Straße, die wie alle Straßenzüge als Kaltluftleitbahnen zwischen der teils dichten Bebauung dient.

Die Mächtigkeiten liegen in diesem Bereich zwischen 10 m und 15 m. Da ein wesentlicher Teil der abgegebenen Wärmemengen in einer Höhe von über 25 m über der Geländeoberkante abgegeben wird, sind keine Auswirkungen auf bodennahe Kaltluftströme zu erwarten. Auch die Herbeiführung von Luftaustausch bei windschwachen Wetterlagen wird durch das Bauvorhaben nicht beeinflusst.

In den Bebauungsplanentwurf werden allgemeine Regelungen zur Verbesserung des Mikroklimas in Form von Fassadenbegrünung und strukturbildenden Grünflächen festgesetzt.

20 LUFTHYGIENE

Die TÜV Rheinland Energy GmbH wurde durch die KUA dc solutions GmbH mit dem Gutachten „Emissionsberechnung und Immissionsprognose für Luftschadstoffe im Rahmen einer Machbarkeitsstudie für ein Rechenzentrum FRA07 der CloudHQ am Standort „Offenbach Ketteler Straße“ in Offenbach“, Stand 26.04.2024, beauftragt. Es wurden die durch den Betrieb des Rechenzentrums entstehenden Luftemissionen analysiert und hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Menschen und die Umwelt bewertet. Da zur unterbrechungsfreien Stromversorgung 55 Netzersatzanlagen (NEA) mit einem Hubkolbenverbrennungsmotor als Notstromdieselmotoranlagen (NDMA), mit einer Gesamtfeuerungswärmeleistung von ca. 437,8 MW, benötigt werden, ist das Bauvorhaben gemäß 4. BImSchV Anhang 1 im Sinne des BImSchG genehmigungsbedürftig.

Alle Motoranlagen werden mit einer Abgasreinigung (SCR) zur NO_x-Minderung versehen. Da die Anlage nur im Notbetrieb läuft, wären die benötigten Kaminhöhen nach TA Luft Nr. 5.5 unverhältnismäßig. Es wurde daher eine Einzelfallbewertung in Anlehnung an den Leitfaden zur Schornsteinhöhenbestimmung für Rechenzentren des Regierungspräsidiums Darmstadt vorgenommen. Zusätzlich wurden Immissionsprognosen geprüft, ob die geplante Kaminhöhe ausreicht, um schädliche Umwelteinwirkungen nach § 5 BImSchG zu vermeiden.

Auf Basis der Vorhabenbeschreibung (siehe Punkt 5) kann, auch unter Berücksichtigung der benachbarten Gebäude, davon ausgegangen werden, dass bei einer einheitlichen Kaminhöhe von mindestens 44,5 m und einer maximalen Betriebsstundenzahl von 411 Stunden im Jahr keine negativen Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten sind. Da die Einzelfallentscheidung zur Zulassung von geringeren als nach TA-Luft geforderten Kaminhöhen nur für Anlagen mit einer maximalen Betriebsdauer von 300 h/a erfolgen kann, wird dieser Wert für jedes einzelne Notstromaggregat angenommen.

Es erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur zulässigen Höhe der Schornsteine.

21 ARTENSCHUTZ

Die Planungsgesellschaft Natur und Umwelt mbH (PGNU) wurde von der KUA dc solutions GmbH mit dem „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“, Stand 08.04.2024 beauftragt, welche die voraussichtlichen Auswirkungen des Eingriffs in die Lebensräume der dort vorherrschenden Fauna prognostiziert und Maßnahmen zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen nennt. Die Vorgehensweise orientiert sich am aktuellen „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (HMUEL 2011) und der aktualisierten Fassung dieses Leitfadens (HMUKLV 2015 sowie der aktuellen Rechtsprechung), wonach sich die folgenden vier Arbeitsschritte ergeben:

- Bestandserfassung und Relevanzprüfung,
- Konfliktanalyse,
- Maßnahmenplanung und ggf.

- Klärung der Ausnahmevoraussetzungen

Diese Systematik wird durch eine vorgeschaltete Beschreibung des Projektes und seiner Wirkfaktoren ergänzt.

Die Bestandserfassung erstreckte sich über 10 Termine zwischen dem 23.02.2023 und dem 30.08.2023.

Es wurden Tagesquartiere von Fledermäusen sowie Brutplätze von Gebäudebrütern gefunden. Hiervon weisen der Grünfink und der Star einen ungünstigen bis unzureichenden Erhaltungszustand auf. Aus der Gruppe der Reptilien wurden keine Vorkommen festgestellt. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können Schädigungen oder erhebliche Störung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten vermieden werden. Diese sehen die Aufnahme von Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplanentwurf für Bauzeitenregelungen und Umweltbaubegleitungen während der Abrissarbeiten sowie die Schaffung von Ersatzquartieren und Brutplätzen vor.

22 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

22.1 Bedingte Festsetzung nach § 12 (3a) BauGB (i. V. m. § (2) BauGB)

22.1.1 Textliche Festsetzung

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

22.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 (3a) BauGB)

22.2.1 Textliche Festsetzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil auf sonstige Weise als Rechenzentrum festgesetzt.

Begründung zu 22.1.1 und 22.2.1:

Bei Rechenzentren handelt es sich nach Aussage des „*Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für Unternehmensunabhängige Rechenzentren*“ der Stadt Offenbach am Main aus dem Jahr 2023 grundsätzlich nicht um erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 (1) der Baunutzungsverordnung. Da es sich um eine gezielte Vorhabenplanung handelt, deren Nutzungsprofil nicht einer Baugebietskategorie der BauNVO entspricht und auch keine andersartige gewerbliche Nutzung angeboten werden soll, wird von der Möglichkeit gemäß § 12 (3a) BauGB Gebrauch gemacht, die Art der Nutzung nach sonstiger Weise festzusetzen. So kann zudem gesichert werden, dass vorhabenspezifisch Festsetzungen getroffen werden können. Im Sinne des Rücksichtnahmegebots wird die Nähe zur Wohnbebauung, das Volumen des Gebäudes und die für die BImSchV relevanten Anlagen in den Festsetzungen berücksichtigt.

Gemäß § 12 (3a) BauGB ist bei Festsetzung nach diesem Paragraphen eine bedingte Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit des Vorhabens aufzunehmen. Diese verweist auf die Verpflichtung im Durchführungsvertrag, in dem das konkrete Vorhaben und seine Nutzungsart verbindlich festgehalten wird.

22.2.2 Textliche Festsetzung

Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Gebäude des Rechenzentrums setzt sich aus den Plangebietsteilen 1 bis 5 zusammen.

Begründung zu 22.2.2:

Die Untergliederung der Kubaturen des Hauptbaukörpers in verschiedene Plangebietsteile dient der feingliedrigen Steuerung der Bauvolumen und der von ihnen ausgehenden räumlichen Wirkung.

22.2.3 Textliche Festsetzung

Im Geltungsbereich sind zulässig:

- *ein Rechenzentrum inkl. damit funktional und räumlich verbundener Büronutzungen,*
- *die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen,*
- *Nebenanlagen zur Übergabe und Einspeisung von Energie,*
- *Stellplätze für den verursachten Bedarf sowie*
- *für den Betrieb technisch notwendige Schornsteine im Plangebietsteil 3.*

Begründung zu 22.2.3:

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungstyps eines Rechenzentrums und dessen absehbaren Bedarfe, werden zur Eingrenzung des Entwicklungsrahmens nur bestimmte

mit diesem Nutzungstyp direkt in Verbindung stehende Einrichtungen und Anlagen zugelassen.

22.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 und § 19 BauNVO)

22.3.1 Textliche Festsetzung

Zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche entspricht den überbaubaren Grundstücksflächen.

Begründung zu 22.3.1:

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die Maße des Vorhabens werden entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans exakt auf den Baukörper zugeschnitten festgesetzt. Die Baufenster fassen daher die Kubatur genau und beschränken und steuern somit auch das zulässige Maß der Grundfläche.

22.3.2 Textliche Festsetzung

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 9.000 m² überschritten werden.

Begründung zu 22.3.2:

Zu Regulierung der Flächenversiegelung auf dem Grundstück werden die Flächen der Hauptnutzung untergeordneten baulichen Anlagen limitiert. Der Wert entspricht den Angaben des Vorhaben- und Erschließungsplans.

22.4 Textliche Festsetzung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil in Metern ü. NHN festgesetzt. Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage, unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.

Begründung zu 22.4:

Die Regulierung der Höhe des Baukörpers erfolgt aufgrund der Art des Vorhabens und dessen städtebaulicher Wirkung unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen und Gebäudetypologien. Die Höhen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen.

22.4.1 Textliche Festsetzung

Im Plangebietsteil 3 dürfen bis zu 9 Schornsteine die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bis zu einer Maximalhöhe von 150,5 m ü. NHN überschreiten.

Begründung zu 22.4.1:

Aufgrund der besonderen Anforderungen an die Sicherstellung der Stromzufuhr müssen an drei der vier Gebäudekanten bis zu neun Schornsteine installiert werden, welche im Fall eines Stromausfalls und im Falle einer Übung Abgase der Notstromaggregate in die Atmosphäre leiten. Schornsteine im Sinne dieser Festsetzung entsprechen einem Sammelkamin mit bis zu 7 Abgasleitungen. Um die Anforderungen der technischen Regelwerke an die von den Anlagen ausgehenden Emissionen zu erfüllen, müssen die Schornsteine eine Mindesthöhe von +150,5 m ü. NHN aufweisen. Damit die von den Schornsteinen ausgehende Raumwirkung so gering wie möglich gehalten wird, ist ein Maximalwert für die Höhe der Schornsteine und die Anzahl der Schornsteine pro Fassade festgesetzt. Für alle weiteren Gebäudeteile in den festgesetzten Flächen für Schornsteine

ist die Höhe auf +131,0 m ü. NHN festgesetzt. Für diese Gebäudeteile ist eine Höhenentwicklung ausgeschlossen, da sie technisch nicht begründbar sind.

22.4.2 Textliche Festsetzung:

Solaranlagen dürfen die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 1,0 m überschreiten. Der Abstand zur Dachkante muss mindestens die Höhe der Überschreitung betragen.

Begründung zu 22.4.2:

Solaranlagen dürfen als untergeordnetes Teil des Gebäudes die maximal zulässige Höhe um bis zu 1,0 m überschreiten. Zur Regulierung ihrer städtebaulichen Wirkung wird sowohl eine maximale Überschreitung als auch ein Mindestabstand zur Dachkante festgesetzt. Die angenommenen Werte lassen nach dem aktuellen Stand der Technik eine gleichzeitige Umsetzung von PV-Anlagen und Dachbegrünungen zu.

22.4.3 Textliche Festsetzung:

Nebenanlagen in den festgesetzten Flächen „Tanks“ sind bis zu einer Maximalhöhe von 122,5 m ü. NHN zulässig.

22.4.4 Textliche Festsetzung:

Nebenanlagen in den festgesetzten Flächen „Übergabe“ sind bis zu einer Maximalhöhe von 115,0 m ü. NHN zulässig.

Begründung zu 22.4.3 und 22.4.4:

Nebenanlagen wie Tanks und Gebäude zur Übergabe von Abwärme und Strom werden aufgrund ihrer Lage auf dem Grundstück und ihrer städtebaulichen Wirkung auf die angrenzenden Räume in ihrer Höhe limitiert.

22.4.5 Textliche Festsetzungen:

In der Versorgungsfläche sind für den Betrieb technisch notwendige Gebäude bis zu einer Maximalhöhe von 126,0 m ü. NHN zulässig.

Begründung zu 22.4.5:

Aufgrund der zu erwartenden städtebaulich relevanten Dimensionierung der Versorgungsanlagen, werden diese in ihrer Höhenentwicklung beschränkt, um ein einheitlich Gesamtgefüge zu sichern, das sich in den Kontext eingliedert.

22.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

22.5.1 Textliche Festsetzung

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wird gemäß zeichnerischer Festsetzung durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung zu 22.5.1:

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Baukörper an seiner exakten Position. Damit ist das vorgesehene städtebauliche Gesamtgefüge gesichert.

22.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

22.6.1 Textliche Festsetzung

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen des Rechenzentrums zulässig.

22.6.2 Textliche Festsetzung

Carports, Garagen und Tiefgaragen sind unzulässig.

Begründung zu 22.6.1 und 22.6.2:

Um nicht zwingend notwendige Eingriffe in den Boden und die damit einhergehenden Versiegelungen zu vermeiden, sind Stellplätze gemäß Vorhabenplan ausschließlich oberirdisch zu errichten. Einzelgaragen oder oberirdische Sammelgaragen sind im Vorhaben nicht vorgesehen. Da von ihnen zudem eine räumliche Wirkung ausgehen würde, werden sie im Bebauungsplan ausgeschlossen.

22.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

22.7.1 Textliche Festsetzungen

Tanks und weitere Nebenanlagen zur Energieversorgung und Energiespeicherung sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen „Tanks“ zulässig.

22.7.2 Textliche Festsetzungen

Nebenanlagen zur Energieversorgungs- und Entsorgung sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen „Übergabeanlagen“ zulässig.

Begründung zu 22.7.1 und 22.7.2:

Aufgrund der Dimensionierung der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen und das damit einhergehenden städtebaulichen Wirkung, wird ihr Standort auf dem Grundstück festgesetzt. Der Standort der Tanks ist von den technischen Erfordernissen der Notstromaggregate und der Geometrie des Grundstücks beeinflusst. Der Standort der Übergabeanlagen entspricht dem Erfordernis zur Koppelung mit den Anlagen auf der Versorgungsfläche.

22.8 Private Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 i. V. m. Nr. 21 BauGB)

22.8.1 Textliche Festsetzung

Auf der privaten Verkehrsfläche sind Geh- Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger und ihrer Rechtsnachfolger einzurichten.

Begründung zu 22.8.1:

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine an die Kettelerstraße angegliederte Privatstraße, welche sowohl auf das Grundstück des Rechenzentrums als auch auf die Flächen der städtischen Energieversorger führt. Zur Sicherung der Nutzungsberechtigung durch die städtischen Versorgungsbetriebe ist die Privatstraße mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und ihrer Rechtsnachfolger belegt.

22.9 Versorgungsanlage (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

22.9.1 Textliche Festsetzung

Versorgungsanlagen zur Einspeisung von Abwärme in das Fernwärmenetz sind nur in den hierfür festgesetzten Versorgungsflächen, Zweckbestimmung Energie, zulässig.

Begründung zu 22.9.1:

Die Planung sieht vor, dass ein Teil des Grundstücks an die städtischen Versorgungsbetriebe Energienetze Offenbach GmbH (ENO) und Energieversorgung Offenbach AG (EVO) überschrieben wird. Auf diesen Flächen wird die sowohl die

vertraglich geregelte Energieversorgung und die Einspeisung der Abwärme in der das Fernwärmenetz der Stadt Offenbach gesteuert.

22.10 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. Nr. 25 BauGB)

22.10.1 Textliche Festsetzung

Private Grünfläche „Grünsaum“

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche „Grünsaum“ ist mit einer Mindestbreite von 15,00 m anzulegen, gemäß des Pflanzgebots G1 (siehe I 14.1) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung zu 22.10.1:

Der Vorhabenträger hat die Umsetzung eines 15 m breiten Grünsaums entlang der Süd-, Ost- und Nordkante des Grundstücks vertraglich zugesichert. Damit wird eine qualitätvolle Arrondierung des Grundstücks zum öffentlichen Raum erreicht, die den gewerblichen Charakter des Vorhabens aufgewertet. Zudem wird die ökologische Wertigkeit des Grundstücks insgesamt gesteigert.

22.10.2 Textliche Festsetzung

Private Grünfläche „Straßenbegleitgrün“

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ ist gemäß Pflanzeerhalt E1 (siehe I 14.3) gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung zu 22.10.2:

Die dem Grundstück zugehörige Grünfläche entlang der Kettelerstraße soll zur Sicherung der ökologischen Wertigkeit und der Vermeidung von nicht notwendigen Flächenversiegelungen als solche dauerhaft erhalten bleiben.

22.11 Privatwald (§ 9 (1) Nr. 18b BauGB)

22.11.1 Textliche Festsetzung

Im Privatwald sind sämtliche Eingriffe und Maßnahmen unzulässig, sofern sie nicht den Sicherungspflichten oder der Pflege des Bestands dienen.

Begründung zu 22.11.1:

Der sich im Südwesten des Grundstücks befindende Baumbestand wird forstrechtlich als Privatwald betrachtet und als solcher gesichert. Zur Wahrung des Charakters einer Waldfläche sind aufgrund des geringen Flächenbestands jegliche Maßnahmen untersagt, die den Bestand dezimieren oder dessen Fortbestand einschränken. Zudem soll der Bestand langfristig durch dezidierte Maßnahmen aufgewertet werden. Detaillierte Regelungsinhalte werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

22.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

22.12.1 Textliche Festsetzung

Behandlung von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen ist als Brauchwasser und zur Außenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist, sofern keine

wasserrechtlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen zu sammeln und gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten.

*Der gedrosselte Gesamtabfluss wird auf 10 l/(s*ha) beschränkt.*

Begründung zu 22.12.1:

Aufgrund der zukünftig zu erwartenden Herausforderungen durch Starkregenereignisse und der damit einhergehenden Mehrbelastung für die Infrastrukturen der Ver- und Entsorgungsbetriebe sind anfallende Niederschläge so weit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern oder zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden. Aufgrund der anzunehmenden geologischen Konstellation des Bodens und der durch die bisherigen Nutzungen anzunehmenden Altlasten wird jedoch von einer Versickerung auf dem Grundstück abgesehen. Zum Umgang mit anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück hat die Stadt Offenbach am 13.07.2022 die *Satzung über den dezentralen und nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser in der Stadt Offenbach am Main (Niederschlagswassersatzung – NiWaS)* aufgestellt.

22.12.2 Textliche Festsetzung

Schutzstandard für Betankungsflächen

Um Diesel- und Harnstofftanks sind Schutzflächen gemäß wasserwirtschaftlichen Anforderungen herzustellen.

Begründung zu 22.12.2:

Aufgrund des möglichen Anfalls von wassergefährdenden Stoffen im Bereich der Tanks, müssen Maßnahmen getroffen werden, die den Boden und das Grundwasser vor einem schädlichen Eintrag schützen. Die Dimensionierung und Ausgestaltung dieser Flächen sind den geltenden technischen Regelwerken und Gesetzen zu entnehmen.

22.12.3 Textliche Festsetzung

Begrünung von Außenwänden

Außenwände sind, sofern keine technischen Anforderungen an die bauliche Anlage entgegenstehen, auf einer Gesamtfläche von mindestens 5.800 m² zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 0,7 m² in mindestens 70 x 100 cm großen Pflanzflächen herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 1 m Wandlänge.

Die Pflanzen können der Pflanzliste 3 „Bodengebundene Rankpflanzen“ entnommen werden.

22.12.4 Textliche Festsetzung

Dachbegrünung

Auf Dachflächen des Hauptgebäudes ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Gesamtfläche von mindestens 1.500 m² und einer Vegetationsschicht von mindestens 10 cm herzustellen. Es ist eine Mischung aus Sedum-, Kräuter- und Gräserpflanzung zu verwenden.

Begründung zu 22.12.3 und 22.12.4:

Die Umsetzung einer Fassadenbegrünung in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung wirkt sich sowohl in mikroklimatischen als auch faunistischen Aspekten positiv aus und ist ein geeignetes Mittel zur Steigerung der Resilienz gegenüber

Starkregenereignissen. Zudem wertet die Fassadenbegrünung die städtebauliche Wirkung des Gebäudes auf.

In der zwischen der Stadt Offenbach und dem Vorhabenträger getroffenen Absichtserklärung vom 09.03.2023 wurde ein Mindestumfang an Fassadenbegrünung festgehalten.

Im Zuge der anschließend fortgeführten Planungen haben sich jedoch technische Erfordernisse ergeben, die eine Implementierung von Begrünungsmaßnahmen an den Fassaden nicht im vorgegebenen Umfang zulassen. Es wurden daher mögliche Kompensationsmaßnahmen in Form von extensiven Dachbegrünungsflächen geprüft.

Als einzig umsetzbare Maßnahmenfläche konnte der Bereich für Solaranlagen im Plangebietsteil 4 ermittelt werden, da hier eine Kombination aus beiden Maßnahmen statisch und technisch unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist.

Die Summe der Flächen von Fassadenbegrünungen und extensiven Dachbegrünungen übersteigt den in der Absichtserklärung festgehaltenen Mindestwert.

Da Dachbegrünungen in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einen im Vergleich zu Fassadenbegrünungen höheren Biotopwert aufweisen, erhöht sich zudem die ökologische Wertigkeit des Vorhabens.

22.12.5 Textliche Festsetzung

Maßnahmen zur Minderung von Vogelschlag

Große zusammenhängende Glasflächen ohne Untergliederung ab 20 m² sind unzulässig.

Ungegliederte, großflächige Glasflächen ab 3 m² sind vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen.

Begründung zu 22.12.5:

Verspiegelte und transparente Glasflächen sind nach §44 BNatSchG und §37 Hess. Naturschutzgesetz unzulässig, da sie für die lokale Vogelpopulation nicht sichtbar sind und daher nicht als Hindernis wahrgenommen werden. In Folge werden diese Fassadenelemente direkt angefliegen, was zu überwiegend tödlich verlaufenden Kollisionen führt. Aufgrund der Lage am Kuhmühlgraben und der im Artenschutzbericht festgestellten Avifauna im direkten Umfeld des Baukörpers, wird die Struktur von spiegelnden oder transparenten Fassadenelementen reguliert. Zur Prävention von übermäßigem Vogelschlag können insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 10 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz) eingesetzt werden. Der aktuelle Stand von Wissenschaft und Technik ist unter: www.vogelglas.info zu finden

22.12.6 Textliche Festsetzungen

Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung

Außerhalb von Gebäuden dürfen nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel ohne UV-Licht-Anteil (z.B. LED) und mit geringem Anteil an Blaulicht (Farbtemperatur 1700 bis 2700 Kelvin). In begründeten Ausnahmefällen wie der Verkehrssicherungspflicht oder soweit andere gesetzliche Regelungen dies erfordern, ist eine Erhöhung der Farbtemperatur auf maximal 3.000 Kelvin möglich.

Für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² einzuhalten. Für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² darf die Leuchtdichte max. 2 cd/m² betragen.

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln)

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich, gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

Begründung zu 22.12.6:

Die Außenbeleuchtung im Vorhabengebiet wird auf ein Minimum reduziert, da diverse Lichtquellen und Lichttemperaturen Auswirkungen auf Insekten und andere Tiere haben. In Folge können diese Tiere entweder an der Lichtquelle verenden oder wegen der durch das Licht entfachten Barrierewirkung den Raum nicht mehr durchqueren. Als unterhalb der Horizontalen abstrahlende Leuchtmittel im Sinne dieser Festsetzungen werden Leuchtmittel mit einer Upward Light Ratio (ULR) von 0 % verstanden. Die Farbtemperatur von 1.700 bis 2.700 Kelvin ermöglicht im Spektrum der Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil insbesondere insbesondere den Einsatz von bernsteinfarbenen bis warmweißen LEDs.

22.12.7 Textliche Festsetzung

CEF- Maßnahme Nisthilfen

Es sind insgesamt 12 Nisthilfen für Nischenbrüter an den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude anzubringen.

Nisthilfen sind dauerhaft funktionsfähig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

22.12.8 Textliche Festsetzung

An den neu zu errichtenden Gebäuden sind insgesamt 6 Fledermauskästen anzubringen. Nisthilfen sind dauerhaft funktionsfähig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung zu 22.12.7 und 22.12.8:

Die Continuous Ecological Functionality – Maßnahmen, kurz CEF- Maßnahmen, werden von dem Artenschutzgutachten definiert und dienen der durchgehenden Funktionalität der Ökosysteme für definierte und geschützte Zielarten, hier Fledermäuse, Star, Kohlmeise, Hausrotschwanz und Bachstelze. Diese Maßnahmen setzen zeitlich vor der Umsetzung des Bauvorhabens an und gleichen voraussichtliche Verluste der Habitate im Sinne des § 44 BNatSchG aus. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen werden aufgrund von dem Satzungsbeschluss vorgelagerten Rückbaumaßnahmen durch das entsprechende Genehmigungsverfahren gesichert. Zur Aufrechterhaltung der Funktionalität der Maßnahmen sind Nistkästen jährlich außerhalb der Brutzeit zu reinigen.

22.13 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

22.13.1 Textliche Festsetzung

Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m² vorzusehen.

Begründung zu 22.13.1:

Der Vorhabenträger sichert eine Mindestfläche für Anlagen zur Nutzung von solarer Energie zu. Die Festsetzung entspricht dem bundesweiten Ziel den Anteil an erneuerbaren Energien im Sinne des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) zu erhöhen.

22.14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

22.14.1 Textliche Festsetzung

Aktive Schallschutzmaßnahmen SM1 Entlang der festgesetzten Schallschutzmaßnahme SM1 ist eine geschlossene bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 134,00 m ü. NHN zu errichten.

Begründung zu 22.14.1:

Entlang der oberen Stahlbühne werden Schallschutzmauern festgesetzt, die den durch die Kühlaggregate emittierten Lärm auf ein für die Wahrung von gesunden Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnissen benötigtes Maß dezimieren. Damit soll vorrangig die zusätzliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung verhindert werden.

22.14.2 Textliche Festsetzung

Passive Schallschutzmaßnahme SM2

Die Außenbauteile der Gebäude, die mit SM2 festgesetzt sind, sind bei Büronutzung (Aufenthaltsräume zur Büronutzung) entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) herzustellen.

Begründung zu 22.14.2:

Zur Sicherung von gesunden Arbeitsverhältnissen in den geplanten Büroräumen müssen Schallschutzmaßnahmen an der Fassade implementiert werden, die den Wert des maßgeblichen Außenlärmpegels auf die Immissionsrichtwerte nach DIN 4109 reduzieren.

22.14.3 Textliche Festsetzung

Schutz vor negativen Einflüssen auf das Mikroklima

Die Wärmeabgabe von Kühlaggregaten ist nur ab einer Mindesthöhe von mindestens +130,00 m ü. NHN zulässig.

Begründung zu 22.14.3:

Das Klimagutachten beschreibt eine Mindesthöhe für die Wärmeabgabe der Kühlaggregate, durch welche eine Beeinträchtigung der lokalen Kaltluftströmungen sicher ausgeschlossen werden kann. Diese liegt im Plangebiet auf + 130 m ü NHN.

22.15 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

22.15.1 Textliche Festsetzung

Pflanzgebot G1 (Grünsaum) Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebots G1 ist eine Grünfläche als extensive Wiesen mit einem standortgerechten, kräuterreichen Landschaftsrasen anzulegen. Zusätzlich sind heimischer Sträucher auf einer Mindestfläche von insgesamt 4.830 m² und insgesamt 73 standortgerechte hochstämmige Laubbäume, 3x verpflanzt, StU mind. 16-18 cm, gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

Begründung zu 22.15.1.:

Das Pflanzgebot G1 erwirkt in Verbindung mit Punkt 22.10.1 „Grünsaum“ die zur hochwertigen Arrondierung und ökologischen Aufwertung des Grundstücks vorgesehene Pflanzqualität.

22.15.2 Textliche Festsetzung

Pflanzgebot G2 (Sonstige kleinflächige Grünflächen)

Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebots G2 sind gärtnerisch angelegte Grünflächen anzulegen. Die Flächen sind mit standortgerechten Bodendeckern zu bepflanzen.

Begründung zu 22.15.2:

Das Pflanzgebot G2 erstreckt sich nordwestlich entlang des Grundstücks des anliegenden Supermarkts. Der 3 m tiefe Bereich liegt auf dem Höhengniveau des Nachbargrundstücks und schafft in Verbindung mit der begrünten Stützmauer einen sanften und durchgrüntem Übergang zu dem ca. 5 höher liegenden Plateau des Rechenzentrums.

22.15.3 Textliche Festsetzung

Pflanzerhalt E1 (Straßenbegleitgrün)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Pflanzerhalt E1 sind gärtnerisch angelegte Grünflächen und die Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Begründung zu 22.15.3:

Zum Erhalt der Grünraum- und Pflanzqualität auf der Fläche des Straßenbegleitgrüns entlang der Kettelerstraße wird ein entsprechendes Erhaltungsgebot festgesetzt.

22.16 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

22.16.1 Textliche Festsetzung

Zur Bestimmung der Höhenlage wird als Geländeoberfläche im Sinne von § 2 (6) Satz 1 HBO ein Bezugspunkt definiert. Dieser liegt in der Mühlheimer Straße auf der Oberkante des Gehweges der öffentlichen Verkehrsfläche (Endausbau).

Begründung zu 22.16.1:

Der Bezugspunkt beschreibt das Niveau der Geländeoberfläche, wodurch bei einer Darstellung von Werten in Relation zu Normalhöhennull auch die absoluten Höhenwerte ableitbar sind. Der Punkt liegt innerhalb des Geltungsbereichs auf der Verkehrsfläche der Mühlheimer Straße.

23 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

23.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)

23.1.1 Textliche Festsetzung

Die Dächer der Gebäude sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer max. Neigung von 5° auszubilden.

Begründung zu 23.1.1:

Diese Festsetzung entspricht dem zugrundeliegenden Entwurf und sichert eine für das Stadtbild positive Gestaltung, die mit der angestrebten Nutzung sinnvoll kombinierbar ist. Die Regelung zur Dachgestaltung lässt bis zu einem gewissen Grad Spielräume zu in denen sich Neigungen aus technischen Gründen entwickeln können.

23.2 Hinweisschilder und Werbeanlagen (§ 91 (1) Nrn. 1 und 7 HBO)

23.2.1 Textliche Festsetzung

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

23.2.2 Textliche Festsetzung

Zukünftige Wechsel der genehmigten Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung sind zulässig, sofern sie sich auf Betriebe beziehen, die sich entweder im Geltungsbereich oder auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 253/8, Gemarkung Bürgel, Flur 7 befinden. Eine Veränderung der Dimensionierung der genehmigten Werbeanlagen ist unzulässig.

Begründung zu 23.2.1.und 23.2.2.

Aufgrund ihrer auf die visuelle Wahrnehmung ausgerichteten Gestaltung geht von Werbeanlagen eine starke Beeinflussung des öffentlichen Raums aus. Es wird daher angestrebt, dass sie nur in einem gesteuerten Maß und zielgerichtet auf die tatsächlich vor Ort vorzufindende Leistung errichtet werden dürfen.

Es befindet sich eine genehmigte Werbeanlage im Bereich Mühlheimer Straße Ecke Ketteler Straße, die sowohl Werbung an der Stätte der Leistung (vormals AkzoNobel) als auch Fremdleistungen beinhaltet (Nachbargrundstück Aldi – Flurstück 253/8). Diese Werbefläche soll erhalten bleiben und Bestandsschutz genießen. Zudem soll auch zukünftig die Möglichkeit bestehen, die Werbemaßnahme auszutauschen und eventuell auch die gesamte Werbefläche durch ortsnahe Fremdleistung zu bespielen. Aufgrund der wenig exponierten Lage des Nachbargrundstücks mit dem Einzelhandel ist die Weiterführung der bestehenden Werbeanlagen günstig, da sie strategisch gut wahrnehmbar ist.

23.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)

23.3.1 Textliche Festsetzungen

Als äußerer Zaun (Architekturzaun) sind zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu öffentlichen Grünflächen und der privaten Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ offene Einfriedungen als Metallstabzaun bis zu einer Höhe von 2,2 m zulässig.

23.3.2 Textliche Festsetzungen

Entlang des Rechenzentrums ist ein Sicherheitszaun mit offener Gestaltung von max. 3,5 m zulässig.

Begründung zu 22.3.1 und 22.3.2:

Aufgrund der hohen Sicherheitserfordernisse des Rechenzentrums werden mehrere Einfriedungen des Vorhabengebiets benötigt. Der Bereich des Rechenzentrums inkl. seiner Nebenanlagen wird mit einem Sicherheitszaun gesichert, die restlichen Flächen des Vorhabengebiets (insbesondere der Grünsaum und der private Wald) werden zum öffentlichen Raum hin mit einem Architekturzaun eingefriedet. Aufgrund ihrer stadträumlichen Wirkung werden beide Zäune in Einbezug von funktionalen Aspekten in ihrer Gestaltung und Dimensionierung reguliert.

23.4 Stützmauern, Aufschüttung und Abgrabung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

23.4.1 Textliche Festsetzung

Stützmauern

In den hierzu festgesetzten Bereichen ist eine Stützmauer bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig. Stützmauern sind zu begrünen.

Aufschüttung und Abgrabung

Selbstständige Aufschüttungen oder Abgrabungen über 2,0 m Höhe oder Tiefe und über 30 m² sind zur Nivellierung des Plangebiets zulässig.

Begründung zu 22.4.1 und 22.4.2:

Aufgrund der Nivellierung großer Teile des Grundstücks auf das Niveau der Mühlheimer Straße entsteht zum angrenzenden Grundstück des Supermarktes ein deutlicher

Höhensprung, der mit einer Stützmauer abgefangen werden muss. Zur Reduzierung ihrer räumlichen Wirkung ist die Mauer dauerhaft zu begrünen. Die benötigten Abstandflächen werden durch das Abrücken der Stützmauer von der Grundstücksgrenze gewahrt. Die zur Nivellierung des Vorhabengrundstücks erforderlichen Erdarbeiten sind aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse des Grundstücks sehr umfangreich. Daher ist die Überschreitung des in § 63 (12) HBO genannten genehmigungsfreien Maß zulässig.

24 KENNZEICHNUNG

24.1 Altlasten (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

24.1.1 Textliche Festsetzungen

Im gekennzeichneten Bereich liegen lokal belastete Auffüllungen vor. In Teilen liegen Bodenverunreinigungen vor, die teilweise die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die bei der Umnutzung relevanten Wirkungspfade überschreiten bzw. wo von einer Überschreitung auszugehen ist.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 als zuständige Obere Bodenschutzbehörde ist vor Beginn von Baumaßnahmen mit Eingriff in den Boden einzubinden.

Begründung zu 24.1.1:

Aufgrund dieser Kennzeichnung wird das gesamte Grundstück vorbehaltlich des Altlastengutachtens als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ausgewiesen.

25 HINWEISE

Auf Grundlage vorliegender Gutachten sowie der Vorgaben öffentlicher Stellen und verschiedener Regelwerke sind Hinweise in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen worden.

26 PFLANZLISTE

Zusätzlich zu den Hinweisen enthalten die Textlichen Festsetzungen eine Vorschlagsliste für die Bepflanzung nach Regelungen der Festsetzungen.

27 DÜRFÜHRUNGSVERTRAG

Zwischen der Stadt Offenbach am Main und dem Vorhabenträger wird zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB geschlossen. In diesem städtebaulichen Vertrag werden das Vertragsgebiet und der Vertragsgegenstand geregelt, das Vorhaben wird hinsichtlich der Architektur, der Freiraumgestaltung, des Nutzungskonzepts sowie der inneren und äußeren Erschließung beschrieben.

II UMWELTBERICHT

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB. Der vorliegende Umweltbericht (Umweltbericht nach § 2a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 656 Datencenter Kettelerstraße, Stand 12.06.2024, Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH) stellt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflge gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB, die Belange des Bodenschutzes gemäß § 1a (2) BauGB und die Maßnahmen für den Klimaschutz gemäß § 1a (5) BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dar.

Es werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die durch das Planungsvorhaben voraussichtlich verursacht werden. Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen formuliert der Umweltbericht geeignete landespflegerische und umweltfachliche Maßnahmen. Die Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 14 BNatSchG ist in die Umweltprüfung integriert.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans und des tatsächlichen Bestands durchgeführt. In der Bilanzierung des Eingriffs wurden die Flächen der Energieversorger herausgenommen, da hierzu noch keine genauen Planungen vorliegen und die Versorgungsflächen nicht Teil des Vorhabengebiets sind.

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß hessischer Kompensationsverordnung ergibt sich ein Überschuss von 55.075 Wertpunkten.

Hamburger Allee 45
D-60486 Frankfurt am Main
Telefon: 069 - 95 29 64 - 0
Telefax: 069 - 95 29 64 - 99
E-Mail: mail@pgnu.de
www.pgnu.de

Datencenter Ketteler Straße

Umweltbericht



[REDACTED]

Bearbeitung:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Frankfurt am Main, den 12.06.2024

Im Auftrag von:



KUA dc solutions GmbH
Grüneburgweg 115
60323 Frankfurt am Main
FON 069-97 77 69-60
FAX 069-97 77 69-69

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	i
Abbildungsverzeichnis.....	iii
Tabellenverzeichnis.....	iv
Anhänge.....	iv
1 Einleitung	1
1.1 Beschreibung des geplanten Vorhabens und der Planfestsetzungen.....	1
1.2 Lage des Untersuchungsgebietes.....	2
1.3 Bedarf an Grund und Boden	4
1.4 Gesetzliche Vorgaben	5
2 Planungsrechtliche Situation	10
2.1 Flächennutzungsplan	10
2.2 Landschaftsplan	11
2.3 Schutzgebiete.....	11
2.3.1 Natura 2000-Gebiete	11
2.3.2 Naturschutzgebiete.....	12
2.3.3 Landschaftsschutzgebiete und Naturparke.....	12
2.3.4 Wasserschutzgebiete	13
2.3.5 Überschwemmungsgebiete	13
2.3.6 Baudenkmäler	13
3 Wirkfaktoren	14
3.1.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren	14
3.1.2 Baubedingte Wirkfaktoren	15
3.1.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren:.....	16
4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
4.1 Biotop- und Nutzungstypen	17
4.1.1 Bestand	17
4.1.1.1 Beschreibung der Biotope im Untersuchungsgebiet.....	17
4.1.1.2 Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie – Geschützte Biotope – Arten der Roten Liste	21
4.1.2 Bewertung.....	21

4.1.3	Konfliktanalyse	24
4.2	Fauna.....	25
4.2.1	Fledermäuse.....	25
4.2.2	Vögel	25
4.2.3	Reptilien	26
4.2.4	Bewertung & Konfliktanalyse	26
4.3	Geologie & Boden	28
4.3.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	28
4.3.1.1	Geologie und Ausgangssubstrate der Bodenbildung	28
4.3.1.2	Bodenarten und Bodentypen	28
4.3.2	Konfliktanalyse	31
4.4	Wasser	32
4.4.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	32
4.4.1.1	Oberflächengewässer	32
4.4.1.2	Hydrogeologie und Grundwasser	32
4.4.2	Konfliktanalyse	32
4.5	Klima & Luft.....	33
4.5.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	33
4.5.2	Konfliktanalyse	34
4.6	Landschaftsbild & Erholung	34
4.6.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	35
4.6.2	Konfliktanalyse	35
4.7	Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und menschliche Gesundheit.....	36
4.8	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	36
4.9	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	36
4.10	Nutzung erneuerbarer Energien	37
4.11	Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen (insb. Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)	37
4.12	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind	37
4.13	Wechselwirkungen zwischen den Belangen der Kap. 4.1 – 4.6	37
4.14	Bodenschutzklausel nach § 1a (2) Nr. 1 BauGB	38
4.15	Umwidmungssperrklausel des § 1a (2) Nr. 2 BauGB.....	38

4.16	Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB	39
5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	40
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
7	Maßnahmen Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	42
7.1	Maßnahmenübersicht	42
7.1.1	Maßnahmen zu den Schutzgütern Fläche und Boden	42
7.1.2	Maßnahmen zum Schutzgut Wasser	42
7.1.3	Maßnahmen zum Schutzgut Klima und Luft	42
7.1.4	Dem Klimawandel entgegen wirkende Maßnahmen (§ 1a (5) BauGB)	43
7.1.5	Maßnahmen zum Schutzgut Pflanzen, Biotop, Tiere und Biologische Vielfalt	43
7.1.6	Maßnahmen zum Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	44
7.1.7	Maßnahmen zum Schutzgut Mensch/Erholung	44
8	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	45
	Literatur / Quellen	47
	Anhang	49

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebiet (rot umrandet) in Offenbach-Ost.	3
Abbildung 2: Untersuchungsgebiet an der Ecke Kettelerstraße/Mühlheimer Straße	3
Abbildung 3: Regionaler Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain (2010), Untersuchungsgebiet gelb markiert.	10
Abbildung 4: Landschaftsplan, Entwicklungskarte (2001), Untersuchungsgebiet rot markiert	11
Abbildung 5: Edellaubbaumwald südwestlich des Untersuchungsgebietes. Die Strauchschicht ist von Ziergehölzen wie der Gewöhnlichen Schneebeere geprägt.	19
Abbildung 6: Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main (2021)	33
Abbildung 7: Stickstoffdioxid-Belastung in Offenbach im Jahr 2023	34
Abbildung 8: Blick auf das Untersuchungsgebiet von Osten (Quelle: Google Streetview)	35
Abbildung 9: Bepflanzung des Grünstreifens auf der Nord-, Süd- und Ostseite des Datencenters	36

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbedarf nach Nutzungstypen – Bestand	4
Tabelle 2: Flächenbedarf nach Nutzungstypen - Planung	5
Tabelle 3: Biotop- und Nutzungstypen im Untersuchungsgebiet der Biotopkartierung.....	17
Tabelle 4: Kriterien der Bedeutungseinstufung	22
Tabelle 5: Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen im Betrachtungsraum.....	23
Tabelle 6: Übersicht über die Klimadaten für Offenbach am Main (Datenquelle: CLIMATE-DATA.ORG).....	33
Tabelle 7: Relevante Wechselwirkungen	38
Tabelle 8: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Datencenter Kettelerstraße.....	46

ANHÄNGE

Anhang 1	Bestandskarte Biotop- und Nutzungstypen
----------	---

1 EINLEITUNG

Die gesetzliche Vorgabe der § 2 Absatz 4 und 2a BauGB zur Durchführung einer Umweltprüfung bzw. zur Erstellung eines Umweltberichts wird durch die hier vorliegende Beschreibung und Bewertung der möglichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes Rechnung getragen. Als Grundlage für die inhaltliche Abarbeitung wurde der § 1 (6) Nr. 7 und die Anlage 1 des BauGB zu den oben aufgeführten Paragraphen berücksichtigt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS UND DER PLANFESTSETZUNGEN

Im Gewerbegebiet von Offenbach-Ost soll auf dem bebauten Grundstück an der Ecke Mühlheimer Straße/ Kettelerstraße im Zuge einer Neuordnung ein Datencenter errichtet werden. Zur Umsetzung des Projekts ist der Abbruch aller derzeit vorhandenen Bestandsgebäude notwendig. Durch das Vorhaben wird in verschiedene Biotope und Lebensräume eingegriffen, was eine negative Auswirkung auf das Vorkommen bestimmter Tier- und Pflanzenarten bedeuten kann. Außerdem müssen die Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Schutzgüter geprüft werden. In diesem Zusammenhang wurde die Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH (PGNU) von der Firma KUA dc solutions GmbH beauftragt, im Rahmen des geplanten Bauleitplanverfahrens Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ einen Umweltbericht zu erstellen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 2 (4) die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden sollen.

Eine Planung unterliegt der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BnatSchG bzw. §§ 14ff BnatSchG zu berücksichtigen, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist. Die Bearbeitung dieser der planerischen Abwägung unterliegenden baurechtlichen Eingriffsregelung ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan, erfolgt aber im Zuge der vorliegenden Planung im Umweltbericht.

Die im vorliegenden Umweltbericht dargestellten Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung erlangen rechtsverbindliche Wirkung durch die Erklärung in der Begründung zum Bebauungsplan, dass der Umweltbericht ein rechtswirksamer Bestandteil des Bebauungsplans ist. Damit geht die Bindewirkung des Bebauungsplans auf den Umweltbericht über.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen vor, das Wäldchen sowie den Grünstreifen an der Ketteler Straße dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen. Ein Großteil der Fassaden sowie ein Teil des Daches sollen begrünt werden. Der nördliche, östliche und südliche Außenbereich ist auf einer Breite von 15 m mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Anfallendes Niederschlagswasser ist für die Bewässerung der Grünflächen vorgesehen. Zudem ist eine Insekten- und Vogelfreundliche Außenbeleuchtung festgesetzt sowie das Anbringen Fledermausquartieren und Nisthilfen für Vögel.

1.2 LAGE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Das Untersuchungsgebiet (UG) liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *Untermainebene* (232) bzw. in der Teileinheit *Östliche Untermainebene* (232.2) (KLAUSING 1988).

Die Untermainebene bildet den Kern des Rhein-Main-Tieflandes. Die aus vorwiegend Ton-Schluff, Sand, Mergel und Kalkstein bestehende Ebene erstreckt sich über einen Höhenbereich von 86 m ü. NN im Westen bis ca. 150 m ü. NN im Nordosten. Gegliedert wird sie, außer von den verschiedenen Terrassenabschnitten und Niederungen, die sich auf den Main beziehen, durch die Heraushebung des Sprendlinger Horstes und den Frankfurt-Sachsenhäuser-Maindurchbruch in die östliche und westliche Untermainebene sowie die Rhein-Main-Niederung (HLNUG b).

Das zu untersuchende Grundstück liegt im Gewerbegebiet von Offenbach-Ost (siehe Abbildung 1). Es umfasst eine Flächengröße von knapp 4,7 ha. Nach Süden hin wird es durch die Mühlheimer Straße begrenzt sowie im Westen durch die Kettelerstraße (siehe Abbildung 2). Östlich des Grundstücks schließt eine Wohnbebauung an. Im Norden befinden sich Wiesenflächen und ein Gehölzgürtel entlang des Kuhmühlgrabens. Es handelt sich hierbei um ein Landschaftsschutzgebiet. Das Grundstück selbst, wie auch die Umgebung im Westen, Süden und Osten sind von einem hohen Grad an Versiegelung geprägt. Auf dem Grundstück finden sich mehrere - teils auch stillgelegte - Produktions-, Lagerhallen und Container, Bürogebäude sowie eine große Parkplatzfläche. Teils sind die Gebäude sehr alt und in marodem Zustand. Größere Grünflächen finden sich lediglich im Südwesten mit einem flächigen Bestand aus Laub- und Nadelgehölzen. Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze liegt zudem eine Freifläche mit aufwachsender Ruderalvegetation und vereinzelt Brombeersträuchern in den Randbereichen. Weiter sind kleine Grünflächen und Einzelbäume zwischen den Gebäuden insbesondere im nördlichen Bereich des Grundstücks eingestreut. Im Rahmen der Umgestaltung des Grundstücks für den Bau eines Datencenters ist ein Abriss aller Bestandsgebäude vorgesehen. Vollständig erhalten bleibt der zusammenhängende Gehölzbestand im Südwesten.



Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebiet (rot umrandet) in Offenbach-Ost.



Abbildung 2: Untersuchungsgebiet an der Ecke Kettelerstraße/Mühlheimer Straße

1.3 BEDARF AN GRUND UND BODEN

Der Bedarf an Grund und Boden wird in den nachfolgenden Tabellen (Tabelle 1 und Tabelle 2) für den Bestand und die Planung übersichtlich dargelegt. Mit Bestand ist die derzeitige Biotopausstattung gemeint:

Tabelle 1: Flächenbedarf nach Nutzungstypen – Bestand

Nutzungstypen Nr./Bez. (nach der Hessischen Kompensationsverordnung 2018)	Bestand (m²)	Anteil (%)				
10.510 Sehr stark o. völlig versie- gelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	11.068	24	60	Befestigte Flächen ohne Bodenversicke- rung	70	Unbegrünte Flächen
10.710 Dachfläche, nicht begrünt	16.775	36				
10.520 Nahezu versiegelte Flä- chen, Pflaster	3.910	8	10	Befestigte Flächen mit Bodenversickerung		
10.530 Schotterwege und -plätze	921	2				
01.156 Sonstige Edellaubbaum- wälder	6.989	15	30	Grünfläche mit Boden- anschluss	30	Begrünte Flächen
02.200 Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	23	<1				
04.600 Feldgehölz (Baumhecke), großflächig	222	<1				
06.380 Wiesenbrachen und ru- derale Wiesen	2.280	5				
09.123 Artenarme, nitrophytische Ruderalvegetation	641	1				
11.221 Gärtnerisch gepflegte An- lagen im besiedelten Bereich	2.339	5				
11.224 Intensivrasen	840	2				
11.225 Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	493	1				
Gesamt:	46.501 m²	= 100 %				

Tabelle 2: Flächenbedarf nach Nutzungstypen - Planung

Nutzungstypen Nr./Bez. (nach der Hessischen Kompensationsverordnung 2018)	Planung (m²)	Anteil (%)				
10.510 Sehr stark o. völlig ver- siegelte Flächen (Ortbeton, As- phalt)	8.705	19	58	Befestigte Flächen ohne Bodenversicke- rung	58	Unbegrünte Flächen
10.710 Dachfläche, nicht be- grünt	18.080	39				
10.530 Stützmauer	76	<1	<1	Befestigte Flächen mit Bodenversicke- rung		
01.156 Sonstige Edellaubbaum- wälder	6.989	15	39	Grünflächen mit Bo- denanschluss	42	Begrünte Flächen
02.400 Neupflanzung von He- cken/ Gebüsch	4.889	10				
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen	3.172	7				
11.225 Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	3.090	7				
10.720 Dachfläche, extensiv be- grünt	1.500	3	3	Grünflächen ohne Bodenanschluss		
Gesamt:	46.501 m²	= 100 %				

1.4 GESETZLICHE VORGABEN

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans müssen fachgesetzliche Vorgaben berücksichtigt werden:

Da sich der Bebauungsplan lediglich auf einen Geltungsbereich von ca. 4,7 ha im überplanten Innenbereich bezieht, entfällt vorliegend die Notwendigkeit einer Umweltprüfung gemäß UVPG (s. Anlage 1 Pkt. 18.7 UVPG).

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind jedoch gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für diese Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

In den einzelnen Fachgesetzen werden im Hinblick auf die Schutzgüter des UVPG allgemeine Ziele festgelegt.

§ 1 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, ber. BGBl. I S. 1436), formuliert als „allgemeinen Grundsatz“ (abweichungsfest):

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft“.

Hierzu präzisieren die Abs. 2 - 4 des § 1 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der *biologischen Vielfalt* sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,

3. (...) bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der *Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts* sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren (...),
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlagsabflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (...),
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Zur dauerhaften Sicherung der *Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft* sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen“.

Des Weiteren geben die Abs. 5 - 6 des § 1 BNatSchG vor:

„Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen“.

Grundlage für die naturschutzrechtliche Bewertung von Vorhaben in Genehmigungsverfahren sind des Weiteren die §§ 13 – 19 BNatSchG (Eingriffsregelung) sowie die §§ 22-29 (Schutzgebiete) und der § 30 (Gesetzlich geschützte Biotope). Die Zulässigkeit von Vorhaben und Verbotstatbestände werden in den §§ 34, 39, 41, 44 und 45 (Natura 2000, allgemeiner und spezieller Artenschutz) sowie 45b geregelt.

Gemäß der Eingriffsregelung sind nicht kompensierbare Eingriffe im Prinzip nicht zulässig, im Rahmen der Eingriffsregelung kann eine Interessensabwägung stattfinden. Kompensationsmaßnahmen müssen aber immer festgelegt werden. Gemäß der §§ 22 - 29 BNatSchG geschützte Teile von Natur und Landschaft dürfen nicht entfernt oder beeinträchtigt werden. Handlungen, die zu einer Zerstörung bzw. Beeinträchtigung von nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen führen, sind verboten. Ausnahmen können aber gemäß Absatz 3 zugelassen werden, wenn ein Ausgleich möglich ist, z. B. eine Wiederherstellung an anderem Ort.

Projekte, die Natura 2000 Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen beeinträchtigen, sind nicht zulässig. § 39 regelt unter Berücksichtigung der Brut- und Setzzeiten den Zeitraum, in dem Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden können. § 44 BNatSchG verbietet Tiere und Pflanzen, die besonders oder streng geschützt sind, zu töten, zu stören und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 1 **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 25.02.2021, wird als Ziel formuliert, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen und aus diesem Grunde schädliche Bodenveränderungen abzuwehren seien. Boden- und Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren. Darüber hinaus wird ein prinzipielles Vermeidungsgebot hinsichtlich von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufgestellt. In § 4 (1) wird ausgeführt, dass

„jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden“

und in (2) dass

„der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet sind, Maßnahmen zur Abwehr, der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.“

Das Gesetz wird durch die **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** ergänzt.

In § 1 des **Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)** vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237, 1309) , wird der Grundsatz formuliert, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt sind.

Das **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG, Stand 19.10.2022)** formuliert in § 1 als Zweck des Gesetzes „Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

In § 47b Begriffsbestimmungen wird ausgeführt: Im Sinne dieses Gesetzes bezeichnen die Begriffe

1. "Umgebungsärm" belästigende oder gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die durch Aktivitäten von Menschen verursacht werden, einschließlich des Lärms, der von Verkehrsmitteln, Straßenverkehr, Eisenbahnverkehr, Flugverkehr sowie Geländen für industrielle Tätigkeiten ausgeht; ...

§ 48 Verwaltungsvorschriften

(1) Die Bundesregierung erlässt nach Anhörung der beteiligten Kreise (§ 51) mit Zustimmung des Bundesrates zur Durchführung dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen des Bundes allgemeine Verwaltungsvorschriften, insbesondere über

1. Immissionswerte, die zu dem in § 1 genannten Zweck nicht überschritten werden dürfen,
2. Emissionswerte, deren Überschreiten nach dem Stand der Technik vermeidbar ist,
3. das Verfahren zur Ermittlung der Emissionen und Immissionen,
4. die von der zuständigen Behörde zu treffenden Maßnahmen bei Anlagen, für die Regelungen in einer Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 2 oder 3 vorgesehen werden können, unter Berücksichtigung insbesondere der dort genannten Voraussetzungen,
5. äquivalente Parameter oder äquivalente technische Maßnahmen zu Emissionswerten.
6. Angemessene Sicherheitsabstände gemäß § 3 Absatz 5c.

Bei der Festlegung der Anforderungen sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt ist zu gewährleisten.

In § 4e der 9. BImSchV wird in Absatz 1 zum Verfahren folgendes festgelegt:

„(1) Bei UVP-Pflichtigen Vorhaben ist den Unterlagen eine Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 1 a genannten Schutzgüter mit Aussagen über die dort erwähnten Wechselwirkungen beizufügen, soweit diese Beschreibung für die Entscheidung über die Zulassung des Vorhabens erforderlich ist.“

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain. Darin sind unter anderem folgende Ziele für die Planungsregion Südhessen formuliert:

- „Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Siedlungsstruktur durch Ausbau und Weiterentwicklung vorrangig der großen und mittleren Zentren.
- Stärkung und Profilierung des Verdichtungsraums Rhein-Main als Lebens- und Arbeitsort.
- Vorrangige Nutzung und qualitative Weiterentwicklung der bestehenden und planungsrechtlich gesicherten Wohnbau- und Gewerbeflächen.
- Ausbau und flächenhafte Fortentwicklung des Regionalparkkonzepts im Verdichtungsraum und Vernetzung mit den ländlich geprägten benachbarten Räumen.
- Verstärkte Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie der Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels als wichtige Querschnittsaufgabe bei allen Planungsentscheidungen in der Region.“

Der Flächennutzungsplan weist das Untersuchungsgebiet als „Gewerbliche Fläche, Bestand“ (siehe Abbildung 3) aus. Es liegt außerdem im „Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz“. Im Norden grenzt der „Regionale Grünzug“ mit „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ an. Der südwestliche Teil des Untersuchungsgebietes ist „Siedlungsbeschränkungsgebiet“ des Frankfurter Flughafens. Östlich und südlich schließen sich ebenfalls gewerbliche Flächen an und östlich „Wohnbaufläche, Bestand“. Westlich schließen sich Flächen für den Straßenverkehr und südlich eine Bundesfernstraße an. Beide angrenzenden Straßen sind zudem als überörtliche Fahrradroutes ausgewiesen.



Abbildung 3: Regionaler Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain (2010), Untersuchungsgebiet gelb markiert.

2.2 LANDSCHAFTSPLAN

Der bestehende Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt und der weiteren Mitgliedskommunen des Regionalverbandes im Ballungsraum FrankfurtRheinMain ist vorerst weiterhin als Fachplan gültig und als abwägungsrelevante Unterlage in Bauleitverfahren zu berücksichtigen. Er hat in der Regel einen höheren Detaillierungsgrad als der Regionale Flächennutzungsplan und trifft damit weitere und ergänzenden Aussagen.

Das Untersuchungsgebiet liegt im „Bebauten Bereich im Wohn- Gewerbe- und Industriegebiet“. Das Wäldchen ist als „Laubwald“ ausgewiesen. Das Wäldchen ausgenommen, ist für die gesamte Fläche die „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen“ (grüne Punkte) festgelegt worden. Für die nördlich angrenzende Fläche ist als Entwicklungsziel ein „Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen“ sowie „Ökologisch bedeutsames Grünland“ beschrieben. Sie ist außerdem Teil der Landschaftsschutzgebiete „Stadt Offenbach“ und „Hessische Mainauen“.

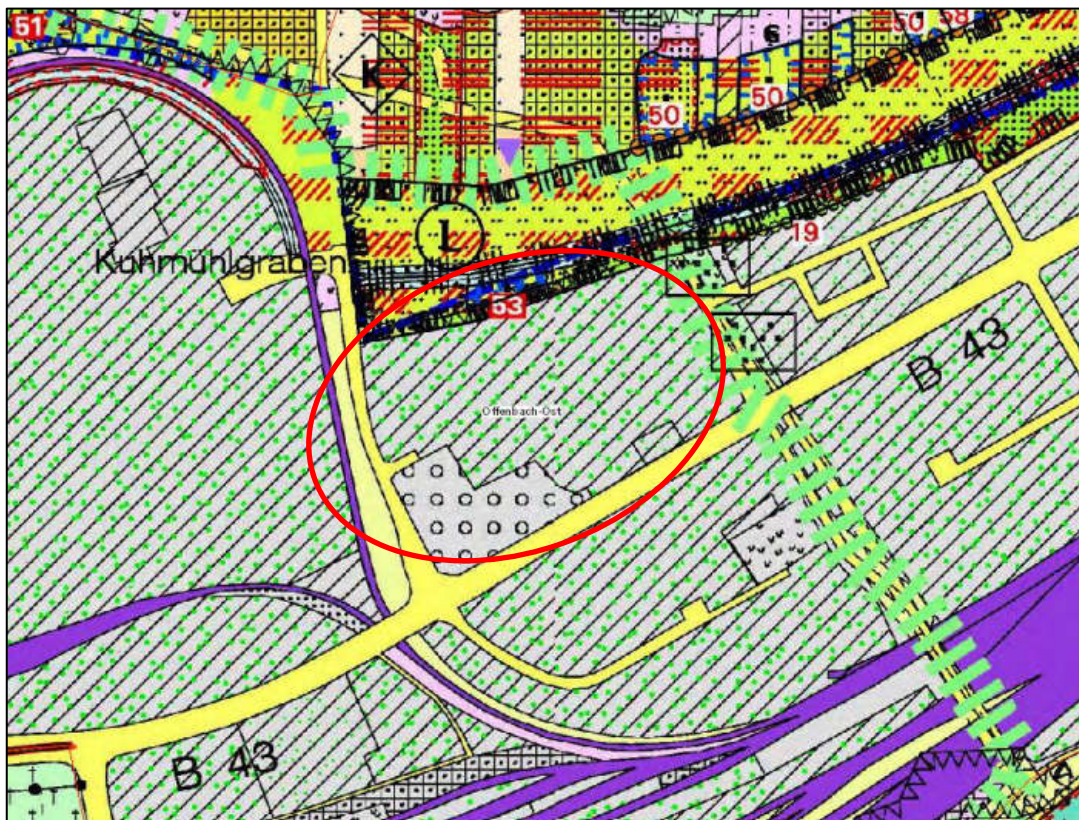


Abbildung 4: Landschaftsplan, Entwicklungskarte (2001), Untersuchungsgebiet rot markiert

2.3 SCHUTZGEBIETE

2.3.1 NATURA 2000-GEBIETE

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete des Schutzgebietsnetzes Natura 2000.

Folgende FFH-Gebiete liegen alle in rund 4 km minimaler Entfernung zum geplanten Datencenter: Nr. 5818-304 „Waldstück westlich Bischofsheim“, Nr. 5819-305 „Donsenhard bei Mühlheim“, Nr. 5819-307 „Mainaue bei Schleuse Kesselstadt“, Nr. 5818-304

Die nächsten Vogelschutzgebiete sind das VSG Nr. 5818-401 „Main bei Mühlheim und NSG, Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben“ in rund 2,5 km minimaler Entfernung zum geplanten Datencenter und VSG Nr. 6019-401 „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“ in rund 6,5 km Entfernung.

2.3.2 NATURSCHUTZGEBIETE

Folgende Naturschutzgebiete liegen alle in 2,5 bis 6 km Entfernung zum geplanten Datencenter: Nr. 1413001 „Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben“, Nr. 1413002 „Erlensteg von Bieber“, Nr. 1438004 „See am Goldberg“, Nr. 1438009 „Mayengewann von Lämmerspiel“ und Nr. 1438015 „Oberwaldsee von Dietesheim“.

2.3.3 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE UND NATURPARKE

Das Untersuchungsgebiet grenzt südlich an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Stadt Offenbach“, das die Gemarkungen Bieber, Bürgel, Rumpenheim und Offenbach umfasst und eine Größe von ca. 1.774 ha aufweist.

Schutzzweck des LSG „Stadt Offenbach“ (entnommen aus der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Offenbach am Main“ vom 18. Januar 2013):

(1) Das Landschaftsschutzgebiet umfasst ökologisch bedeutsame Bereiche für den Biotop- und Artenschutz sowie den Gewässer-, Boden- und Klimaschutz, ebenso die für die landschaftsgebundene Erholung bedeutsame Freiräume. Es umfasst insbesondere Bachauen, Waldflächen, Stillgewässer und strukturreiches Offenland mit Feldern, Wiesen, Streuobst, Feldgehölzen, Altbaumbestände und Hecken. Zweck der Unterschutzstellung ist insbesondere:

- die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter durch den Schutz von Klima, Boden, Wasser und Luft;
- die Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, der Eigenart und der Schönheit des Landschaftsbildes und die Erhaltung der Landschaft als störungsfreier und frei zugänglicher Erlebnisraum für die stille, landschafts- und freiraumgebundene Erholung;
- die Erhaltung der das Stadtgebiet umgebenden, zusammenhängenden Waldgebiete als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, für den Ressourcenschutz und die stille landschaftsgebundene Erholung;
- die Erhaltung und Entwicklung zusammenhängender Grünlandflächen zum Schutz des Bodens vor Erosion;
- die Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Bachläufe mit angrenzenden naturnahen Auen und ihren autotypischen Lebensräumen vor allem als natürliche Retentionsflächen, als Lebensraum für Flora und Fauna und zur großräumigen Biotopvernetzung;

- die Erhaltung und Entwicklung der strukturreichen Offenlandschaft mit ihren charakteristischen Elementen wie Feldgehölze, Hecken, Baumreihen und -gruppen sowie Streuobstflächen als wichtige Gliederungselemente für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, für die landschaftgebundene Naherholung, zur Biotopvernetzung und als Lebensraum seltener Tier- und Pflanzenarten;
- die Sicherung und Freihaltung von klimatisch bedeutenden Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebieten und -bahnen.

(2) Der Schutzzweck soll durch Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie durch eine nachhaltige und ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung erreicht werden.

Nördlich des Kuhmühlgrabens befindet sich außerdem das LSG „Hessische Mainauen“, das aus den Auen des Mains und angrenzenden Bachtälern im Bereich der Städte Wiesbaden, Frankfurt am Main, Offenbach am Main, Hanau und Rüsselsheim und in den Landkreisen Groß-Gerau, Main-Taunus, Main-Kinzig und Offenbach besteht. Es hat eine Größe von ca. 4900 ha.

2.3.4 WASSERSCHUTZGEBIETE

Der Eingriffsbereich liegt knapp 1 km westlich des Wasserschutzgebiets Mühlheim (Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIA). Die Zone III dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen. In der Regel umfasst die Zone III das gesamte Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen. Die weitere Schutzzone kann bei Wassergewinnungsanlagen mit sehr großen Einzugsgebieten nochmals unterteilt werden (IIIA und IIIB bei Trinkwasser- bzw. III/1 und III/2 bei Heilquellenschutzgebieten).

2.3.5 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE

Das Untersuchungsgebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet (HQ100) nach Hessischem Wassergesetz ausgewiesen.

2.3.6 BAUDENKMÄLER

Schutzgebiete bzw. -objekte nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG), i. e. Kulturdenkmäler (einschließlich Bodendenkmälern und archäologischen Denkmälern), sind im direkten Umfeld des geplanten Datencenters derzeit nicht bekannt.

3 WIRKFAKTOREN

In diesem Unterkapitel werden die einzelnen potenziell möglichen Wirkfaktoren des Vorhabens und die ggf. aus ihnen resultierenden Wirkzonen unabhängig von ihrem tatsächlichen eintreffen dargestellt.

Hierbei sind grundsätzlich folgende drei Typen von Wirkfaktoren zu unterscheiden:

- *Baubedingte Wirkfaktoren*: treten ausschließlich temporär im Zuge der Bautätigkeit auf; die sich aus ihnen ergebenden Wirkungen können durchaus über den Zeitraum der Bautätigkeit hinaus bestehen bleiben
- *Anlagebedingte Wirkfaktoren*: die Auswirkungen werden unmittelbar von den errichteten baulichen Anlagen und sonstigen Installationen hervorgerufen; sie sind überwiegend nachhaltig
- *Betriebsbedingte Wirkfaktoren*: Wirkungen resultieren aus dem Betrieb/der Nutzung der errichteten Anlagen.

Die Angaben zu Wirkfaktoren sind „worst-case“ Annahmen, um alle Eventualitäten bei der Beurteilung der Auswirkungen berücksichtigt zu haben.

Im Zuge der Eingriffsvermeidung/-verminderung erfolgte bereits eine Anpassung der technischen Planung. So liegen die für den Bau des Datencenters beanspruchten Flächen weitgehend außerhalb wertvoller Biotope oder Lebensraumtypen bzw. faunistisch bedeutsamer Flächen (u. a. Höhlenbäume, Lebensraumtypen).

Gleichzeitig ergibt sich bei der Umsetzung der Vorzugsvariante ein sehr großes Rückbaupotential bestehender versiegelter Flächen und damit ein großes Potential zur im Sinne des Natur-, Arten-, Bodenschutzes und Landschaftsbildes positiven Umgestaltung und ökologischen Aufwertung von Teilen des Planungsraumes und gleichzeitig zu einem naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffes vor Ort im Planungsgebiet.

3.1.1 ANLAGEBEDINGTE WIRKFAKTOREN

- Lebensraumverlust: Die dauerhafte flächendeckende Versiegelung für die Errichtung des Datencenters führt zu einem Verlust an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere; die aktuell dort vorhandenen Lebensgemeinschaften werden zerstört.
- Dauerhafte Bodeninanspruchnahme (Verlust der Bodenfunktionen): Der anstehende, teilweise unversiegelte Boden im geplanten Gebiet wird durch die großflächige Versiegelung verloren gehen. Diese Bodeninanspruchnahme geht bei Versiegelung mit einem vollständigen Verlust und bei Überdeckung mit einem Teilverlust aller Bodenfunktionen einher.
- Veränderung des kleinräumigen Stadtklimas: Eine Neuversiegelung ist immer mit negativen Auswirkungen auf das Stadtklima verbunden (u. a. durch Überwärmungspotential der Asphaltflächen und Veränderung von Abflussverhalten und Verdunstungspotential der Niederschläge). Im Planungsgebiet ist die Fläche der Neuversiegelung jedoch geringer als die Entsiegelungsfläche, die im Zuge des Maßnahmenkonzeptes geplant ist. In der Summe bringt das Projekt somit sogar positive Auswirkungen auf das Stadtklima.

3.1.2 BAUBEDINGTE WIRKFAKTOREN

- Störung durch Bautätigkeit: Durch die Bautätigkeit und den Baustellenverkehr ist im Untersuchungsraum mit Lärmimmissionen, Erschütterungen, Störreizen und Staubentwicklung zu rechnen, die die Tier- und Pflanzenwelt in direkt angrenzenden Lebensräumen zusätzlich zur bestehenden Vorbelastung bauteilzeitig beeinträchtigen können. Besonders die Staubentwicklung kann die Photosyntheseleistung von Pflanzen durch Staubablagerungen auf Blättern als auch die Atmung von Kleinlebewesen, insbesondere mit Tracheenatmung, beeinträchtigen.
- Verunreinigung des Grundwassers: Bauzeitig kann es im Baustellenbereich durch Unfälle, Austritt von Kraftstoffen oder Motorölen aus Baumaschinen und -fahrzeugen, unsachgemäße Entsorgung von Bauabwässern, Bauabfällen, Lagerung umweltgefährdender Materialien und Baustoffen zu Schadstoffeinträgen in Boden, Grundwasser und Vegetation kommen. Durch die Einhaltung der gesetzlichen und fachlichen Regelwerke und Verordnungen kann das Risiko jedoch sehr gering gehalten werden.
- Rodung von Einzelbäumen, Vernichtung von Gehölzen und Baumhecken / Abriss von Gebäuden: Durch die Baufeldfreimachung im Planungsgebiet des Datencenters entfallen die dort vorhandenen Biotope wie Einzelbäume, Gebüsche und kleinere Grünflächen. Außerdem werden Gebäude abgerissen, die teilweise seit mehreren Jahren leer stehen. Dadurch kann es zu Störung oder Tötung von Insekten, Vögeln, Fledermäusen und anderen Kleinsäugetieren kommen.
- Bodeninanspruchnahme und Veränderung der Bodenverhältnisse: Im Baugebiet des Datencenters kommt es je nach Topografie zu Abgrabungen oder Aufschüttungen (Bodenumlagerung), verbunden mit Gefügeveränderungen. Durch die Baufahrzeuge kommt es zu Bodenverdichtungen, verbunden mit dem Verlust der Lebensraumfunktion des betroffenen Bodens und dementsprechenden Auswirkungen auf terrestrische Tier- und Pflanzenarten sowie zu einer Einschränkung der übrigen Bodenfunktionen (Filter- und Regulationsfunktion, Ertragsfunktion, Erosionswiderstandsfunktion). Die physiko-chemischen Eigenschaften des Bodens können nachhaltig verändert werden.
- Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers: Auswirkungen auf den Boden (und von dort auf die Vegetation) und über den Wirkungspfad Boden/Wasser auf das Grundwasser sind durch Treibstoffe, Motoröle und andere wassergefährdende Stoffe möglich, die in Havariefällen aus Baumaschinen und Baufahrzeugen auslaufen können. Diese werden durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik verhindert.
- Luftschadstoff- und Treibhausgasemissionen: Von den Baufahrzeugen und -maschinen gehen für den Zeitraum der Bauphase zeitlich begrenzte Schadstoff- und Treibhausgasemissionen (Stickstoffoxide, Kohlenmonoxid, Kohlenwasserstoffe, etc.) aus, die neben ihren klimawirksamen Auswirkungen über den Wirkungspfad Boden und/oder Luft bzw. Wasser Auswirkungen auf die Vegetation und die Fauna haben können.
- Abfall: Bauseitig entstehen in geringem Umfang Abfälle (Baustellenmischabfälle wie Holz, Kunststoff, Metalle, Verpackungsmaterial, Folien; Ölhaltige Betriebsmittel sowie Schutzkleidung, Pinsel und Putzlappen; Hausmüll), die direkt bei den örtlichen Entsorgungsunternehmen ordnungsgemäß entsorgt werden müssen.

3.1.3 BETRIEBSBEDINGTE WIRKFAKTOREN:

- Hoher Energieverbrauch: Rechenzentren benötigen enorme Mengen an Energie für die Stromversorgung von Servern, Geräten und Infrastrukturelementen. Aufgrund der hohen Temperaturen, die Server und andere Geräte in Rechenzentren erzeugen, ist eine effektive Kühlung erforderlich, um Überhitzung zu verhindern bzw. zu minimieren. Die Kühlungseinrichtungen sind ebenfalls mit einem hohen Energiebedarf verbunden.
- Lärmemissionen: Bei Betrieb des Datencenters kann es durch Kälteanlagen, Belüftungsanlagen, Notstromaggregate und Abluftöffnungen zu Lärmemissionen kommen.
- Erwärmung des Mikroklimas: Die ständige Nutzung von Maschinen und Geräten erzeugt Abwärme, die an die Atmosphäre freigesetzt wird und das Mikroklima in der direkten Umgebung des Datencenters verändern könnte.
- Schadstoffemissionen: Vor Ort können durch Tests von einzelnen Notstromdieselmotoranlagen (NDMAs), möglichem Notstrombetrieb oder Black-Building-Tests Schadstoffemissionen (NO₂, CO, Sox, NH₃, HCHO) entstehen.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nachfolgend wird für jedes Schutzgut die natürliche Ausgangssituation beschrieben und bewertet sowie die Auswirkungen der Planung ausgeführt.

4.1 BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

Die Biotoptypenkartierung erfolgte im Februar 2024 durch die Fachkräfte der PGNU mbH im gesamten Planungsraum des auszubauenden Datencenters (knapp 5 ha) nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV 2018).

4.1.1 BESTAND

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Gewerbegebiet von Offenbach-Ost und besteht zum großen Teil aus Produktions-, Lagerhallen und Bürogebäuden sowie einem großen Parkplatz. Insgesamt machen die voll- und teilversiegelten Flächen (Asphalt, Pflaster, Schotterflächen) sowie Überbauten Flächen (Dachfläche, Beton) ca. 70 % des gesamten Untersuchungsraums (3,5 ha) aus. Diese sind aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrads von sehr geringem Wert für den Naturhaushalt. Weiter sind kleinflächige Grünflächen, Gartenanlagen (etwa 7%) und Einzelne Bäume zwischen den Gebäuden, insbesondere im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, zu finden. Im Südwesten stockt ein älterer kleinflächiger Edellaubbaumwald (0,8 ha), der durch den Eingriff nicht berührt wird. An der östlichen Grenze befindet sich eine Freifläche mit aufwachsender Ruderalvegetation und vereinzelt Pioniersträuchern.

Im Untersuchungsgebiet der Biotopkartierung wurde kein Biotoptyp festgestellt, der gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie als Lebensraumtyp eingestuft werden kann oder nach § 30 BNatSchG (2) in Verbindung mit § 25 HeNatG unter Schutz steht.

In der folgenden Tabelle 3 werden zunächst alle im Untersuchungsraum angetroffenen Biotop- und Nutzungstypen aufgeführt und anschließend in Textform separat zusammengefasst.

4.1.1.1 BESCHREIBUNG DER BIOTOPE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Tabelle 3: Biotop- und Nutzungstypen im Untersuchungsgebiet der Biotopkartierung

Typ-Nr.	Nutzungstyp
01.156	Sonstiger Edellaubbaumwald
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume
04.110	Einzelbaum, einheimisch
04.120	Einzelbaum, nicht heimisch
04.600	Feldgehölz (Baumhecke)

Typ-Nr.	Nutzungstyp
06.380	Wiesenbrachen und ruderale Wiesen
09.123	Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung
10.710	Dachfläche nicht begrünt
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarm
11.224	Intensivrasen
11.225	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich

Laubwald

01.156 Sonstiger Edellaubbaumwald

An der südwestlichen Grenze des Untersuchungsgebiets der Biotopkartierung stockt ein kleinflächiges Wäldchen. Der Baumbestand ist mehrschichtig und setzt sich überwiegend aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*) zusammen. Vereinzelt ist die Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) zwischen den Laubbäumen zu finden. Obwohl die meisten Bäume mittelalt sind, weisen einige alte Buchen auf einen älteren Bestand hin. Die Naturverjüngung umfasst viele junge Buchen und Ahorne, aber auch Ziersträucher (s. Abbildung 5) wie Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) und Mahonie (*Mahonia aquifolium*), die aus angrenzenden Grünanlagen des Gebietes in das Wäldchen eingewandert sind. In der relativ spärlichen Krautschicht ist hauptsächlich Efeu (*Hedera helix*) zu finden, der sich teilweise auf den Baumstämmen ausbreitet.



Abbildung 5: Edellaubbaumwald südwestlich des Untersuchungsgebietes. Die Strauchschicht ist von Ziergehölzen wie der Gewöhnlichen Schneebeere geprägt.

Gebüsche, Hecken, Gehölze, Einzelbäume

02.200 Gebüsche, Hecken, Säume

Westlich des Untersuchungsgebietes und angrenzend an die Aldi-Parkfläche befindet sich eine junge Baumhecke aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).

04.110 Einzelbaum einheimisch

Im westlichen Bereich des Grundstückes sowie auf dem Grünstreifen an der Ketteler Straße befinden sich vereinzelt einheimische Laubbäume wie Stieleiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Linde (*Tilia spec.*).

04.120 Einzelbaum nicht heimisch

An der Westseite des Parkplatzes, angrenzend an ein Einzelgebäude, wachsen zwei Blauglockenbäume (*Paulownia tomentosa*). Darüber hinaus sind im Untersuchungsgebiet vereinzelt Nadelholzarten wie Gemeine Fichte (*Picea abies*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) und Gewöhnliche Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*) zu finden.

04.600 Feldgehölz (Baumhecke)

An der westlichen Grenze des Untersuchungsgebietes stockt ein mittelaltes Gehölz aus Spitzahorn. Im Unterwuchs wachsen Ziergebüsche, u. a. Gewöhnliche Zwergmispel (*Cotoneaster integerrimus*), Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) und Efeu (*Hedera helix*). Auf den Baumstämmen breitet sich stellenweise Efeu aus.

Grünland

06.380 Wiesenbrachen und Ruderale Wiesen

An der nordöstlichen Grenze des Untersuchungsgebietes liegt auf einer brachliegenden Fläche eine ruderale Wiese. Die typischen Ruderalzeiger wie Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) weisen auf einen hohen Nährstoffgehalt im Boden und fehlende Pflegemaßnahmen hin. Gelegentlich wachsen kleinwüchsige Brombeergebüsche sowie holziger Bewuchs. Die invasive Art Robinie (*Robinia pseudoacacia*) ist ebenfalls vertreten.

Ruderalfluren und krautige Säume

09.123 Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation

Die aufkommenden, kleinflächigen Ruderalvegetationen entlang der Wege und unbenutzten Flächen wurden unter dieser Kategorie zusammengefasst. Der Biotoptyp zeichnet sich im Untersuchungsgebiet durch artenarme und nitrophytische Ruderalflur, Brombeergebüsche und vereinzelt auftretende Kirschsträucher aus.

Vegetationsarme und kahle Flächen

10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen

Etwa ein Viertel der Gesamtfläche des Grundstückes besteht aus völlig oder stark versiegelten Flächen. Der Nutzungstyp umfasst im Untersuchungsgebiet die üblichen Asphaltwege zwischen den Gebäuden, einen Parkplatz im Südwesten und einen Lagerplatz im Nordosten des Untersuchungsgebietes.

10.520 Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster

Dieser Nutzungstyp umfasst im Untersuchungsgebiet die nahezu versiegelten Flächen aus Beton bzw. Pflaster. Diese Materialien wurden im Untersuchungsgebiet vor allem für den Ausbau des Eingangsbereichs von Gebäuden, Fußwege, gärtnerisch gepflegten Anlagen und Außentreppen genutzt.

10.530 Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung

Die wasserdurchlässigen vegetationsfreien Flächen im Untersuchungsgebiet wurden unter diesem KV-Code zusammengefasst.

10.710 Dachfläche nicht begrünt

Etwa 1,7 ha der Fläche des Grundstückes wurde unter dem KV-Code Dachfläche erfasst. Die Dachflächen sind in der Regel im Untersuchungsgebiet vegetationsfrei.

Gärtnerisch gepflegte Anlagen

11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarm

Die strukturarmen, gärtnerisch gepflegten Anlagen wurden im Untersuchungsgebiet unter dem KV-Code 11.221 erfasst. Der Biotoptyp verteilt sich im gesamten Untersuchungsgebiet entlang der Wege oder in Hofbereichen von Gebäuden. Die Baum- bzw. Strauchschicht wird hier größtenteils aus Zier- und Gartengehölzen wie der Gewöhnlichen Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) und Gewöhnliche Zwergmispel (*Cotoneaster integerrimus*), Gewöhnlicher Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Immergrüne Kriech-Heckenkirsche (*Lonicera pileata*) und Rosensträuchern (*Rosa* spp.) gebildet. Gelegentlich, wie zum Beispiel im Hofbereich des Einzelgebäudes westlich vom Parkplatz, treten Baumhecken aus standortfremden Arten wie Bambus (*Bambusa spec.*) oder Zypresse (*Cupressus spec.*) auf. Der Unterwuchs ist mit Intensivrasen bewachsen.

11.224 Intensivrasen

Der KV-Code 11.224 umfasst die Grünflächen ohne Baum- oder Strauchschicht im Untersuchungsgebiet. Die Vegetationshöhe auf diesen Grünflächen wird relativ kurzgehalten, sodass mehrmals im Jahr eine Mahd anfällt. Die Flächen sind relativ arten- und strukturarm und zeichnen sich durch gewöhnliche Grünlandarten wie Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*) sowie Intensivierungszeiger wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*) aus.

11.225 Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich

Der Grünstreifen an der Ketteler Straße wurde als Extensivrasen eingestuft. Hier kommen Arten wie Wiesenrispengras (*Poa pratensis*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*) vor. Die Fläche wird nur ca. 2 mal jährlich gemäht.

4.1.1.2 LEBENSRAUMTYPEN NACH FFH-RICHTLINIE – GESCHÜTZTE BIOTOPE – ARTEN DER ROTEN LISTE

Die Ergebnisse der Biotopkartierung im Untersuchungsgebiet weisen keinen Biotop- bzw. Nutzungstyp auf, der gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie als Lebensraumtyp zuzuordnen ist oder nach § 30 BNatSchG (2) Nr. 4 in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG unter Schutz steht.

4.1.2 BEWERTUNG

Es wird überprüft, ob die im Betrachtungsraum auftretenden Biotop- und Nutzungstypen den im BNatSchG gelisteten Zielen entsprechen (biologische Vielfalt, Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes). Für das Untersuchungsgebiet wird eine Gesamtbewertung durchgeführt, die aus den Beurteilungen der Biotopstruktur sowie ihrer Flora und Fauna resultiert und berücksichtigt dementsprechend auch synergistische Effekte zwischen den einzelnen Biotoptypen. In Tabelle 4 sind die Kriterien, nach denen die Bedeutung der Biotope bestimmt wird, aufgeführt.

Tabelle 4: Kriterien der Bedeutungseinstufung

Kriterium	Erläuterung
1. Natürlichkeit	Bewertet wird die Abwesenheit von Vorbelastungen (Standortverfremdung). Dementsprechend werden Vegetationsbestände, die pflanzensoziologisch der potenziellen natürlichen Vegetation nahekommen, hinsichtlich ihrer Natürlichkeit hoch bewertet, aber auch naturnahe Ersatzgesellschaften, wie z. B. ungedüngte Feuchtwiesen können hier, sofern sie kaum anthropogen beeinträchtigt sind, ebenfalls hoch bewertet werden.
2. Schichtung und Vernetzung	Prinzipiell ist die vertikale Strukturierung von Vegetationsbeständen von ausschlaggebender Bedeutung für ihre Eignung als Lebensraum von Tieren. Auch Grünlandflächen unterscheiden sich diesbezüglich oftmals erheblich. Scherrasen beispielsweise sind vertikal kaum strukturiert, in extensiv genutzten Grünlandgesellschaften lassen sich hingegen bereits drei Ebenen unterscheiden: Moose, Flechten und niedrige Kräuter; höhere Kräuter und Untergräser sowie die Obergräser. Für Gehölzbiotope und Waldökosysteme ist allerdings die vertikale Unterteilung in Kraut-, Strauch- und Baumschicht ausschlaggebend für die Lebensraumqualität. Ein reichlich vertikal strukturierter und naturnah aufgebauter Waldbestand ist dementsprechend auch artenreicher als eine extensiv genutzte Wiese. Im vorliegenden Gutachten wird aus diesem Grunde die nochmalige Unterteilung der einzelnen Fazies nicht berücksichtigt und nur das Vorhandensein von Krautschicht, Strauchschicht und Baumschicht bewertet.
3. Alter	Die Zusammensetzung eines Vegetationsbestandes aus kurzlebigen Arten (ein-/mehrjährige Ruderalfluren, Ackerwildkrautgesellschaften etc.) bzw. langlebigen Arten (Bäume) wird hier bewertet. Das tatsächliche Alter der untersuchten Biotoptypen ist neben anderen, die Sukzession bestimmenden Faktoren, darüber hinaus ein wichtiges Kriterium für die "Herstellbarkeit" oder "Reproduzierbarkeit" eines Biotoptyps.
4. Arteninventar / Größe	Hier wird nicht die absolute Artenzahl eines Biotoptyps bewertet, sondern das Vorhandensein der für ihn typischen Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der jeweiligen Arealansprüche (Ausprägung). Es findet also ein Abgleich des Ist- Zustandes mit einem aus der Literatur bzw. vergleichbaren eigenen Untersuchungen bereits bekannten Soll-Zustand statt.
5. Gefährdete Arten	Wie unter 4. bereits ausgeführt, weisen bestimmte Biotoptypen in ihrer typischen Ausprägung eine bestimmte Artenkombination auf, die ggf. auch Tiere und Pflanzen umfasst, die landesweit vom Aussterben bedroht oder in ihrem Bestand gefährdet sind (Artenschutzaspekt, Rote Listen, FFH-Richtlinie).
6. Seltenheit der Biotoptypen	Hier muss berücksichtigt werden, ob ein Biotoptyp an sich selten ist, oder ob es sich um das Relikt eines gefährdeten Biotoptyps handelt. Unsere Einstufung orientiert sich primär an der regionalen Häufigkeit. Die Seltenheit eines Biotoptyps hat per se keine Auswirkung auf seinen ökologischen Wert (Funktionsfähigkeit), ist aber hinsichtlich seiner Reproduzierbarkeit und seines Arteninventars (Inselbiotope) von großer Bedeutung. Gehen beispielsweise strukturreiche Magerrasenflächen weiterhin zurück, ist in absehbarer Zeit die "Wiederherstellung" nach einem Eingriff ausgeschlossen, da Verinselung über genetische Verarmung zu einer Reduzierung der Artenvielfalt führt. Bestimmte seltene, empfindliche und biotoptypische Arten können nicht wieder einwandern, wenn in der näheren Umgebung keine vergleichbaren Biotope existieren. Die Seltenheit bestimmter Kulturökosysteme begründet darüber hinaus auch eine kulturhistorische Komponente des "Biotopwertes".
7. Gefährdungsgrad der Biotoptypen	Hier wird unabhängig von einem beabsichtigten Eingriff das Ausmaß der regionalen Gefährdung bewertet. Mögliche Gefährdungsursachen sind: Umbruch, Entwässerung, Düngung, Anwendung von Pestiziden, Nutzungsintensivierung und insbesondere Umnutzung (Siedlungserweiterung u. a.) sowie Eutrophierung durch zunehmende Stoffeinträge aus der Atmosphäre.

Kriterium	Erläuterung
8. Reproduzierbarkeit	Ob überhaupt und in welchem Zeitraum Ökosysteme sich "neuschaffen" bzw. "herstellen" lassen, ist von ganz entscheidender Bedeutung für die Beurteilung eines Eingriffs und seiner Ausgleichbarkeit. Einem Zeitraum von wenigen Jahren, den eine mehrjährige Ruderalflur zur Entwicklung benötigt, steht beispielsweise eine Entwicklungsdauer von ca. 10.000 Jahren für ein Hochmoor gegenüber. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass auch Biotope kürzerer Entwicklungsdauer prinzipiell in einem vergleichbaren Artenspektrum nicht wieder herstellbar sein können. Die Beseitigung einer Feuchtwiese oder eines Großseggenriedes mit Vorkommen des Breitblättrigen Knabenkrautes, welches hessenweit zurückgeht, kann ein nicht ausgleichbarer Eingriff sein, wenn man davon ausgeht, dass eine Wiedereinwanderung unter gegebenen Umständen kaum stattfinden wird. Auch oligotrophe (nährstoffarme) Ökosysteme langer Entwicklungsdauer werden sich auf Grund der atmosphärischen Stoffeinträge floristisch und faunistisch nach einer "Neuherstellung" anders entwickeln als dies in der Vergangenheit der Fall war. Folgende Einstufung wird angewendet: <i>nicht reproduzierbar</i> Hochmoor, Dünenvegetation, Binnensalzwiesen sowie im Einzelfall begründet auch andere Biotoptypen <i>Reproduktionsdauer über 150 Jahre</i> große zusammenhängende naturnahe Wälder, wenn als Ganzes bedroht <i>Reproduktionsdauer bis 150 Jahre</i> Umtriebswald, Magerstandorte im Verband bei regional geringen Populationsdichten wichtiger Arten und regionaler Seltenheit des Biototyps <i>Reproduktionsdauer bis 50 Jahre</i> Magerwiesen, Halbtrockenrasen, Hecken, Feuchtbiotope <i>Reproduktionsdauer 0 - 15 Jahre</i> Wirtschaftsgrünland <i>sofort begründbar</i> Äcker und Einsaatwiesen
9. Entwicklungsfähigkeit	Dieses Kriterium kann als Korrekturfaktor zur Aufwertung einzelner Flächen im Sinne einer ressourcen- und flächenschonenden Umweltvorsorge zur Anwendung kommen (Potentialbewertung). Äcker in der Aue z. B. könnten demnach als Flächen hoch bewertet werden, da eine Umnutzung dringend wünschenswert, möglich und sogar zu erwarten ist.

Die mit Hilfe dieser Kriterien vorgenommene vierstufige Bewertung unterscheidet zwischen einer hohen, mittelhohen sowie mittel-geringen bis geringen Bedeutung der einzelnen Biotoptypen für das ökologische Wirkungsgefüge des Untersuchungsgebietes. Die Empfindlichkeit gegenüber einem Totalverlust ergibt sich immer direkt aus der Bewertung. Nachfolgend ist die Bewertung der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes aufgeführt (s. Tabelle 5).

Tabelle 5: Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen im Betrachtungsraum

Typ-Nr.	Nutzungstyp	Bewertung	Erläuterung
01.156	Sonstiger Edellaubbaumwald	hoch	Wertbestimmende Kriterien sind u. a. auch die Strukturierung (Schichtung und Vernetzung) sowie der Höhlen- und Totholzanteil. In die Bewertung fließt auch das Vorkommen von gefährdeten Tierarten ein. Die Krautschicht ist im Wäldchen artenarm. Der Bestand ist mehrschichtig aufgebaut und verfügt über einige Höhlenbäume sowie eine entsprechende Naturverjüngung. Die Höhlenbäume eignen sich als Nistplatz für Spechte (z. B. den Schwarzspecht), die Hohltaube, Waldkauz, Dohlen sowie weitere Höhlenbrüter (Meisen, Kleiber, Star usw.). Weiterhin bieten sie mögliche Quartiere für die diversen Fledermausarten, die das Gebiet als Jagdgebiet und als Transferstrecke nutzen.

Typ-Nr.	Nutzungstyp	Bewertung	Erläuterung
04.600	Feldgehölz (Baumhecke)	mittel-hoch	Baumhecken und Gebüsche sind im Planungsraum nur als straßenbegleitende Gehölze ausgeprägt. Ihre ökologische Bedeutung als Lebensraum und Nahrungsquelle für Vögel und Kleinsäuger ist gegeben, aber geringer als bei Gehölzen in der freien Landschaft. Die Wiesenbrache im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sowie die Ruderalfluren und der Extensivrasen entlang der Wege und Gebäude dienen als Vernetzungs- und Regenerationsstrukturen für Flora und Fauna in einer durch Menschen stark veränderten Umgebung.
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume		
04.110	Einzelbaum, einheimisch		
04.120	Einzelbaum nicht heimisch		
06.380	Wiesenbrachen und ruderaler Wiesen		
09.123	Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation		
11.225	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich		
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarm	mittel-gering	Auf Grund ihrer geringen Natürlichkeit, geringen Schichtung, geringen Seltenheit oder artenarmen Ausprägung oder erhöhten Störungen durch die hohe Nutzungsintensität sind die gärtnerisch gepflegten Anlagen nur von maximal mittlerer bis geringer Eignung. Allerdings ist ihre Rolle als Trittsteinbiotop und Nahrungshabitat insbesondere für Vögel, aber auch Kleinsäuger und Wirbellose nicht außer Acht zu lassen. Alle vorgenannten Biotoptypen sind gegen übermäßige Verlärmung und Stoffeinträge jeglicher Art sowie Verinselung empfindlich.
11.224	Intensivrasen		
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	gering	Teil- bis Vollversiegelte Flächen sowie nicht begrünte Dachflächen weisen keine im Gebietszusammenhang relevante Lebensraumfunktion auf.
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster		
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung		
10.710	Dachfläche nicht begrünt		

4.1.3 KONFLIKTANALYSE

Durch die Errichtung des Datencenters werden 34 Bäume gefällt sowie kleinere Grünflächen auf dem Gelände versiegelt. Bei Gestaltung des Außenbereiches werden jedoch 74 Bäume und 4.889 m² Gehölze gepflanzt sowie insgesamt 6.262 m² Grünfläche angelegt, sodass es insgesamt zu einer deutlichen Zunahme von Grün- und Gehölzflächen sowie Bäumen kommt. Dazu kommt die Anlage von 1.500 m² Dachbegrünung und eine Fassadenbegrünung von Gebäudeteilen auf insgesamt 539 m. Das Wäldchen im Südwesten des Geltungsbereiches bleibt erhalten.

4.2 FAUNA

Im Folgenden werden die Ergebnisse der tierökologischen Erhebung zu den Gruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien verkürzt dargestellt. Eine vertiefte Darstellung und Analyse findet sich im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PGNU 2023). Im Hinblick auf die Methodik wird ebenfalls auf das Gutachten verwiesen.

4.2.1 FLEDERMÄUSE

Im Zuge der frühmorgendlichen Schwärmkontrollen zur Wochenstubenzeit wurden keine schwärmenden Fledermäuse an den Gebäuden festgestellt. Aufgrund dieser Erkenntnis ist zum jetzigen Zeitpunkt von keinem Wochenstubenquartier auszugehen.

Es wurde jedoch beim zweiten Durchgang der Schwärmkontrolle Anfang August das Einfliegen zweier Einzeltiere in Strukturen der Gebäude 06 sowie 45 beobachtet. An Gebäude 06 erfolgte der Einflug unterhalb der nördlichen Dachtraufe, sowie an Gebäude 45 ebenfalls an der Nordseite an einem Spalt zwischen zwei Waschbeton-Platten.

Zudem wurden während der Begehungen wenige Einzelortungen transferierender Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) erfasst. Die Zwergfledermaus ist auf der Roten Liste Hessens als „gefährdet“ geführt (RL HE 3), weist jedoch in Hessen sowie bundesweit einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Die Fledermausaktivität war insgesamt äußerst gering. Zu erwähnen ist hier, dass das Gelände in den Bereichen der Gebäudekomplexe auch nachts/bzw. frühmorgens beleuchtet war und somit trotz zahlreich vorhandener Strukturen aufgrund der Lichtverhältnisse als wenig attraktiv für eine Quartiernutzung betrachtet werden kann.

4.2.2 VÖGEL

Im Untersuchungsraum sowie im unmittelbaren Umfeld wurden insgesamt 24 Vogelarten nachgewiesen. Von diesen wurden 20 als Brut- bzw. Reviervogelarten eingestuft, wovon 16 auf dem betroffenen Grundstück auftreten und weitere vier Arten ausschließlich in den Gehölzbeständen unmittelbar angrenzend ihre Revierzentren haben.

Bei den erfassten Vogelarten handelt es sich überwiegend um weit verbreitete, allgemein häufige, ungefährdete Arten, die sich in Hessen in einem günstigen Erhaltungszustand („grün“) befinden.

Auf dem betroffenen Grundstück treten die planungsrelevanten Arten Star und Grünfink als Brut- bzw. Reviervögel auf. Beiden ist ein ungünstig-unzureichender Erhaltungszustand („gelb“) zugewiesen. Der Star ist in der bundesweiten Roten Liste zudem als „gefährdet“ sowie in Hessen auf der Vorwarnliste geführt (RL D 3, RL HE V).

Vom Star wurden drei Brutplätze an der Bestandsbebauung identifiziert, ein weiteres Revierzentrum dieser ebenso an Baumhöhlen brütenden Art wurde innerhalb des zusammenhängenden, zu erhaltenden Gehölzbestands im Südwesten des Geländes verortet. Der Grünfink tritt mit zwei Revierzentren auf dem Grundstück auf, so ebenfalls innerhalb des eben genannten Wäldchens im Südwesten wie auch in einem kleineren, entfallenden Feldgehölz an der nordwestlichen Grundstücksgrenze.

An der Bestandsbebauung des Grundstücks wurden Brutplätze bzw. Revierzentren von Hausrotschwanz, Star, Blau- und Kohlmeise, Bachstelze sowie der Ringeltaube festgestellt:

- So stellt das Gebäude 01 das Revierzentrum von Hausrotschwanz und Kohlmeise dar.
- An Gebäude 100 wurden in den Spechtlöchern an der Fassade drei Brutplätze des Stares identifiziert, weiter brüteten zwei Brutpaare der Blaumeise daran, eines innerhalb eines Rollladenkastens.
- Je ein Revierzentrum des Hausrotschwanzes wurden an den Gebäuden 13 und 15 verortet.
- Zudem findet sich ein Revierzentrum der Bachstelze an Gebäude 16.
- Ein Brutplatz der Ringeltaube wurde aufliegend auf einem Stahlträger der Fertigungshalle Nr. 54 erfasst.

Wertgebende Gebäudebrüter wie der Mauersegler oder auch der Haussperling treten bemerkenswerterweise trotz zahlreicher Strukturen als Brut-/Reviervögel auf dem Grundstück nicht auf.

Weitere Nachweise auf dem Grundstück konzentrieren sich überwiegend auf den zusammenhängenden Gehölzbestand im Südwesten. Hier wurden neben Grünfink und Star Reviere von Amsel (3), Blaumeise (1), Buntspecht (1), Gartenbaumläufer (1), Kohlmeise (1), Mönchsgrasmücke (1), Rotkehlchen (1), Rabenkrähe (1), Ringeltaube (2), Zaunkönig (2) und Zilpzalp (2) festgestellt.

Weitere Reviere von Gehölzbrütern wurden in dem kleinen Feldgehölz nördlich der Zufahrt mit je einem Revier von Blaumeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und dem bereits genannten Grünfink sowie einem Revier der Amsel im Zentrum des Grundstücks ermittelt.

Als Nahrungsgäste traten auf dem Gelände weiterhin Buchfink, Grünspecht, Nilgans sowie der Mauersegler auf.

Außerhalb des betroffenen Grundstücks finden sich entlang des nördlich unmittelbar anschließenden Gehölzzugs sowie im Bereich des nordöstlich angrenzenden Gehölzbestands des Siedlungsraums neben allgemein häufigen Arten in günstigem Erhaltungszustand zwei Reviere des Girlitzes sowie in letztgenanntem Gehölz ein weiteres Revier des Stieglitzes (RL HE 3). Beiden Arten ist in Hessen ein ungünstig-schlechter Erhaltungszustand („rot“) zugewiesen. Der Stieglitz ist zudem in der Roten Liste Hessens als „gefährdet“ eingestuft. Zudem treten Elster, Heckenbraunelle, Grünfink und Star als Arten in ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand („gelb“) mit je einem Revier auf.

4.2.3 REPTILIEN

Im Rahmen der vier Erfassungstermine zu den Reptilien wurde kein Vorkommen festgestellt. Ein Auftreten streng geschützter Reptilienarten kann somit ausgeschlossen werden.

4.2.4 BEWERTUNG & KONFLIKTANALYSE

Im Folgenden werden die wesentlichen Resultate der artenschutzrechtlichen Prüfung benannt.

a) Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere

Für die im Eingriffsbereich brütenden Vogelarten besteht die Gefahr einer Verletzung oder Tötung flugunfähiger Jungvögel oder einer Zerstörung von Gelegen im Zuge der Baufeldfreimachung. Dies betrifft insbesondere die an Gebäuden brütenden bzw. vermutlich brütenden (Revierzentrum, Brutplatz unbekannt) Arten Hausrotschwanz, Star, Blau- und Kohlmeise, Bachstelze und Ringeltaube, aber auch Gehölz brütende Arten außerhalb des zu erhaltenden Gehölzbestands im Südwesten. Durch eine Bauzeitenregelung der Gehölzrodung (1 V_{AS}) sowie der Abrissarbeiten der Gebäude mit Vogelbesatz außerhalb der Brutzeit oder nach vorheriger Kontrolle auf Besatz

durch eine einzuschaltende Umweltbaubegleitung (2 V_{AS}) wird die eingriffsbedingte Tötung oder Verletzung flugunfähiger Jungvögel oder Entwicklungsformen ausgeschlossen.

Einzelquartiere der Zwergfledermaus sind an zwei Gebäuden des Grundstücks vorhanden, sodass es im Zuge des Abrisses eben dieser zu einer Tötung oder Verletzung quartierbeziehender Fledermäuse kommen kann. Zur Vermeidung des Tatbestandes der Tötung müssen die Quartierstrukturen vor Beginn der Abbrucharbeiten kontrolliert werden. Zudem haben die Abrissarbeiten an den entsprechenden Gebäuden während der Aktivitätszeit der Fledermäuse zu erfolgen, sodass eine Tötung ggf. winterruhender Tiere ausgeschlossen werden kann.

b) Störung

Für brütende und revierbesetzenden Brutvogelarten innerhalb sowie im Umfeld des Eingriffsbereichs sind bauzeitig vorübergehend Störungen in erhöhtem Maß zu erwarten. Diese sind jedoch nicht als erheblich einzustufen. An Gebäuden mit Brutgeschehen finden zudem Abrissarbeiten außerhalb der störungsempfindlichen Brutzeit statt.

Die Zwergfledermaus als Kulturfolgerin weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Störungen auf. Eine Beeinträchtigung quartierbeziehender Fledermäuse wird zudem durch Kontrolle auf Besatz vor Beginn der Abrissarbeiten vermieden (2 V_{AS}). Jagende und transferierende Fledermäuse sind im Luftraum nicht beeinträchtigt.

Die zu erwartenden betriebsbedingten Störungen des neu entstehenden Rechenzentrums sind im Vergleich mit den derzeitigen Emissionen als eher geringer einzuschätzen.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Durch das Vorhaben gehen zwei Einzelquartiere der Zwergfledermaus verloren. Durch eine Anbringung fassadenintegrierter Fledermauskästen in den Neubauten des Rechenzentrums sowie einer vorübergehenden Anbringung von Kästen innerhalb des zu erhaltenden Gehölzbestandes im Südwesten noch vor Baubeginn ist die ökologische Funktion der Quartiere dauerhaft erfüllt (3 A_{CEF}).

Der Verlust der Brutstätten des Stares sowie von Blau- und Kohlmeise an den Bestandsgebäuden, wird durch die Ausbringung spezieller Nisthilfen innerhalb des verbleibenden Gehölzbestandes im Südwesten des Grundstücks kompensiert (4 A_{CEF}). Für die typischen Nischen- und Halbhöhlenbrüter an Gebäuden Hausrotschwanz sowie Bachstelze werden die verloren gehenden Brutplätze durch Anbringung spezieller Nisthilfen an den Neubauten ausgeglichen (4 A).

Für den Verlust kleinerer Gehölzbestände oder von Einzelbäumen, so an der nordwestlichen Grundstücksgrenze unter anderen mit einem Revierzentrum des Grünfinks, oder auch dem Brutplatz der Ringeltaube an Gebäude Nr. 54 sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich. Die ökologische Funktionsfähigkeit für Brutstätten Gehölz brütender Vogelarten bleibt durch die umliegenden Gehölzbestände - so im Südwesten des Grundstücks selbst aber auch außerhalb entlang des Kuhmühlgrabens – vor dem Hintergrund des flächenmäßig relativ geringen Verlusts an Gehölzen gewahrt. Grundsätzlich sind diese Arten in der Lage kurzfristig in umliegende Strukturen auszuweichen.

Zudem sieht der Freiflächenplan entlang der nördlichen, östlichen sowie südlichen Grundstücksgrenze eine durchgehende Neupflanzung heimischer Gehölze mit eingestreuten Baumgruppen vor, wie auch eine stellenweise eine Begrünung der Fassaden, sodass mittelfristig, die Ausgangssituation übertreffend, Bruthabitat für Gehölz brütende Vogelarten bereitsteht.

Da durch das Vorhaben gegen keines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, stehen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Die Durchführung eines Ausnahmeverfahrens inklusive der Klärung der dafür nötigen Voraussetzungen kann entfallen.

4.3 GEOLOGIE & BODEN

4.3.1 BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG

4.3.1.1 GEOLOGIE UND AUSGANGSSUBSTRATE DER BODENBILDUNG

Geologisch ist das Untersuchungsgebiet dem känozoischen Gebirge, genauer der Hanau-Seligenstädter Senke zuzuordnen. Die Böden im Betrachtungsraum bilden sich aus Terrassensedimenten (HLNUG a, 2024). Der Grundwasserleiter wird aus Karbonaten und Sulfaten gebildet und ist der hydrologischen Einheit „6.2.2 Feinsande und Tone des Pliozäns, Kalksteine des Miozäns“ zugehörig.

4.3.1.2 BODENARTEN UND BODENTYPEN

Die Bodeneinheit im Umkreis des Untersuchungsgebiets besteht gemäß HLNUG (HLNUG a, 2024) größtenteils aus Braunerden mit Braunerde-Pararendzinen und Braunerden mit Bändern. Kleinflächig kommt auch die Einheit Braunerden vor. Im Eingriffsbereich wurde für die südwestliche Ecke des betrachteten Grundstücks mit dichtem Baumbestand die Hauptgruppe „Böden aus fluviatilen Sedimenten“ nachgewiesen. Dort sind Böden aus Terrassensedimenten vorhanden. Das Substrat besteht aus drei bis acht Dezimetern Fließerde (Hauptlage) über Terrassensand (Pleistozän). Die Art von Böden findet man auf den Terrassenflächen der Untermain- und Obertheinebene. Das Ertragspotential und das Nitratrückhaltevermögen sind dort eher gering. Ansonsten sind die Böden und Flächen des Grundstücks stark anthropogen überprägt.

Laut Bodengutachten von Arcadis aus dem Jahr 2021 (ARCADIS 2021) kann auf Basis der Felduntersuchungen und der Altgutachten der Untergrundaufbau des Standorts wie folgt beschrieben werden:

- **Oberflächenbefestigung:** Der Großteil der Freiflächen des Standortes ist mit Schwarzdecke, Beton oder Verbundpflaster versiegelt. Unterhalb der Gebäude befinden sich jeweils ca. 30 cm dicke Bodenplatten. Die Betonversiegelungen und Verbundpflaster werden zum Teil von einer kiesigen Ausgleichsschicht unterlagert. Der südwestliche Bereich des Standortes ist unbefestigt. Hier befindet sich alter Baumbestand. Innerhalb des Werkes gibt es lediglich vereinzelte unversiegelte Geländestreifen. Durch den Rückbau zweier Gebäude an der östlichen Grundstücksgrenze im Jahr 2020 ist dort eine kleinräumige neue unversiegelte Fläche entstanden.
- **Auffüllungen:** Aufgefüllte Böden wurden als oberste Bodenschicht unterhalb der Oberflächenbefestigung angetroffen. Die Auffüllungen setzen sich vor allem aus kiesigen Sanden und Kiesen zusammen. Fremdbestandteile wie Bauschutt (Beton-, Ziegelbruch), Kohlestücke und Asche wurden innerhalb der aufgefüllten Böden angetroffen. Bei einzelnen Sondierungen wurden Auffüllungen mit einem Bauschuttanteil (Ziegelbruch) von über 50 Volumen% festgestellt. Grundsätzlich nimmt die Auffüllmächtigkeit von Süden nach Norden zu. Die aufgefüllten Böden erreichen im Süden des Standortes eine Mächtigkeit von ca. 0,5 – 1,5 m. Die größten Auffüllmächtigkeiten wurden in der nördlichen Grundstückshälfte erbohrt (bis zu 5,8 m). Bereiche mit größerer Auffüllmächtigkeit können auf Basis der Erkundungsmethodik nicht ausgeschlossen werden.

- Natürliche Böden (Quartäre Sande): Unterhalb der aufgefüllten Böden stehen teilweise sandige, kiesige und leicht schluffige Lockersedimente bis in eine Tiefe von max. 4,9 m unter Gelände an der nördlichen Grenze des Standortes an. Die Sande bilden den Aquifer.

- Tertiäre Tone (Rupelton). Die grauen Tone wurden bis zur maximalen Sondiertiefe von 6,5 m unter Gelände angetroffen. Bei einigen Sondierungen wurden die Tone direkt unterhalb der aufgefüllten Böden erbohrt. Die Tonoberfläche fällt nach Norden hin analog der ursprünglichen Geländemorphologie ein.

Die Aussagen im Bodengutachten von Arcadis aus dem Jahr 2021 dienen als Grundlage für den weiteren, noch ausstehenden Untersuchungsumfang des Schutzgutes Boden. Das Gutachten ermöglicht für den Umweltbericht eine vorläufige Einschätzung der zu untersuchenden Flächen. Insbesondere die aufgefüllten Lagen und der Sand, der bis zum Ton ansteht, gilt als kontaminiert und wird noch genauer untersucht.

Vorbelastungen des Bodens

Im Bodengutachten von Arcadis (Arcadis 2021) wurden im Hinblick auf die historische Nutzung des untersuchten Grundstücks anhand von eigenen Untersuchungen und Altgutachten Bereiche identifiziert, in denen es aufgrund von Art, Umfang und Handhabung eingesetzter Stoffe zu einem Schadstoffeintrag in den Untergrund gekommen sein kann. Während des laufenden Betriebs wurden bei der Fertigung von Lacken in großem Umfang Lösemittel eingesetzt. Insgesamt bestätigten sich bei den Untersuchungen sanierungsrelevante Gehalte im Feststoff und in der Bodenluft. Nachgewiesene Substanzen sind neben diversen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) Polychlorierte Biphenyle (PBC), Blei und Schwermetalle. Als besonders belastet erwies sich die östliche Grundstückshälfte sowie der ehemalige Lösemittel-Abfüllplatz im nördlichen Grundstücksbereich.

Sonstiges/Besonderheiten

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiete. Sollten bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, die das Kriegsniveau erreichen, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen ist daher erforderlich.

Bewertung

Zum Zwecke der Bewertung des Schutzguts Boden gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG werden folgende Bodenfunktionen unterschieden:

- Natürliche Ertragsfunktion
- Biotische Lebensraumfunktion
- Speicher- und Regulationsfunktion
- Erosionswiderstandsfunktion

Die Einstufung der Bedeutung von Bodenfunktionen erfolgt getrennt, da sich die Bewertungskriterien der Funktionen zum Teil widersprechen. Die Bewertung der Eingriffsempfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Schutzgutes bzw. vollständigem Flächen- und Funktionsverlust ist direkt aus der Bedeutungseinstufung ableitbar.

Natürliche Ertragsfunktion (Standorteignung für Kulturpflanzen)

Die natürliche Ertragsfunktion eines Bodens beschreibt sein Potential, nutzbare Pflanzenmasse zu produzieren (Ad-hoc AG 2005). Das Ertragspotential eines Bodens ist abhängig von der Kationenaustauschkapazität (KAK), der nutzbaren Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes sowie des Grundwasserstands und der Nutzung. Die KAK wird primär geogen gesteuert und beschreibt bei der Betrachtung der basisch wirkenden Kationen Calcium (Ca), Magnesium (Mg) und Kalium (K), die Bodenfruchtbarkeit und Nährstoffverfügbarkeit für Pflanzen in Form der Basensättigung bzw. des Basenhaushalts (KUNTZE 1981).

Die Funktion „Lebensraum für Pflanzen“ wird nach dem Kriterium Ertragspotential im näheren Umkreis des Planungsgebiets als **mittel** (Stufe 3) bewertet (HLNUG 2019). Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Eingriffsbereichs wurde für das zu untersuchende Grundstück selbst keine Bodenfunktionsbewertung angegeben (HLNUG a, 2024). Durch die großflächige Bodenversiegelung und die langjährige Nutzung des Grundstücks als Industriestandort ist die natürliche Ertragsfunktion hier als gering einzustufen.

Biotische Lebensraumfunktion (Standorteignung für natürliche Vegetation)

Die standörtlichen Eigenschaften eines Bodens steuern direkt die qualitative sowie quantitative Ausprägung von Flora und Fauna und geben somit wichtige Hinweise auf die Entwicklungsfähigkeit von Biotopen. Die Lebensraumfunktion von Böden ergibt sich durch deren Potential als Standort speziell angepasster z. T. seltener oder gefährdeter Lebensgemeinschaften. Dabei haben Böden mit regional oder lokal selten vorkommenden Lebensgemeinschaften besondere Bedeutung. Prinzipiell besitzen Extremstandorte gegenüber „Normalstandorten“ ein besonderes Lebensraum- und Standortpotential, da diese zur Erhaltung spezialisierter und nicht ubiquitär vorkommender Tier- und Pflanzenarten bzw. deren Lebensgemeinschaften beitragen können.

Die Funktion „Lebensraum für Pflanzen“ wird für den näheren Umkreis des Planungsgebiets nach dem Kriterium der Standorttypisierung für die Biotopentwicklung als **mittel** (Stufe 3) bewertet (HLNUG 2019). Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Eingriffsbereichs wurde für das zu untersuchende Grundstück selbst keine Bodenfunktionsbewertung angegeben (HLNUG a, 2024). Die Bodenverhältnisse im Untersuchungsgebiet weisen keine Eigenschaften – wie z. B. extrem trocken bzw. feucht oder extrem nährstoffarm bzw. nährstoffreich – auf, die auf einen Extremstandort hindeuten.

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt

Die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt wird anhand des Kriteriums der Wasserspeicherfähigkeit bzw. Feldkapazität bewertet. Die nutzbare Feldkapazität gibt die Menge an pflanzenverfügbarem Wasser an und steht in direktem Zusammenhang mit der Bodenart und Lagerungsdichte des Bodens. Bei Lehm- und Schluffböden ist die nutzbare Feldkapazität am größten, bei Sandböden wird sie auf Grund des hohen Grobporenanteils und der geringen Wasserkapazität und bei Tonböden durch den hohen Anteil an Totwasser, welches auf Grund der starken Bindung im Boden pflanzenphysiologisch nicht nutzbar ist, begrenzt (KUNTZE 1981).

Die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt (Kriterium Feldkapazität) ist für den näheren Umkreis des Planungsgebiets als **gering** (Stufe 2) einzustufen (HLNUG 2019). Dabei wird die geringe nutzbare Feldkapazität bei Böden mit höheren Sandanteilen erreicht, lehmigere Böden weisen durch das geringe Porenvolumen und das höhere Wasserhaltevermögen eine mittlere Feldkapazität auf. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Eingriffsbereichs wurde für das zu untersuchende Grundstück selbst keine Bodenfunktionsbewertung angegeben (HLNUG a, 2024).

Funktion des Bodens als „Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“

Böden schützen durch ihre Puffer-, Filter- und Stoffumwandlungseigenschaften das Grundwasser vor stofflichen Verunreinigungen. Als ausschlaggebender Faktor einer Grundwassergefährdung wird die Verlagerung von Nitrat mit dem Sickerwasser angesehen. Die Grundwassergefährdung verringert sich durch die Verweildauer des Wassers im Boden, da Pflanzen dem Bodenwasser Nitrat entziehen. Die Verweildauer des Wassers im Boden ist abhängig von der Feldkapazität.

Die Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Kriterium Nitratrückhaltevermögen) ist für den näheren Umkreis des Planungsgebiets als **gering** (Stufe 2) eingestuft worden (HLNUG 2019). Auch hier ist die Bodenart für die Erfüllung der Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium ausschlaggebend. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Eingriffsbereichs (weitläufige Flächenversiegelung) wurde für das zu untersuchende Grundstück selbst keine Bodenfunktionsbewertung angegeben (HLNUG a, 2024).

Erosionswiderstandsfunktion (Erosionsgefährdung der Böden)

Bodenerosion verursacht nachhaltig negative Veränderungen der ökologischen Funktionen von Böden und trägt zu deren Degradierung bei. Daher ist die Erosionsgefährdung von Böden von großem Interesse bei der Beurteilung von Eingriffen in das Schutzgut. Die Erosionswiderstandsfunktion bezeichnet das Vermögen des Bodens, der Abtragung durch Wasser oder Wind Widerstand entgegenzusetzen. Aus der Bewertung des Erosionswiderstandes kann umgekehrt auch die potenzielle Erosionsgefährdung der Böden abgeleitet werden.

Die Erosionsgefährdung im näheren Umkreis des Planungsgebiets ist laut dem Erosionsatlas 2018 (HLNUG a) **sehr gering bis nicht gegeben**. Da in Grundstücksnähe keine größeren Hangneigungen vorliegen ist für die betrachtete Fläche nicht von einer Erosionsgefährdung auszugehen.

4.3.2 KONFLIKTANALYSE

Insgesamt werden ca. 28.361 m² Grundfläche überbaut. Hier ist von einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auszugehen. Da allerdings die meisten Flächen im Baubereich bereits versiegelt sind (34.916 m²), der dichte Baumbestand im südwestlichen Grundstücksbereich erhalten bleibt und zusätzlich Grünflächen von ca. 11.151 m² angelegt werden, kommt es insgesamt zu einer Entsiegelung von ca. 5.392 m².

Während der Bauarbeiten werden Bodenflächen durch Befahrung von Baufahrzeugen und Materiallagerung belastet. Insbesondere im östlichen Grundstücksbereich ist eine Freisetzung von Altlasten möglich.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind für das Schutzgut Boden Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese sind aber bei Umsetzung aller Vermeidungsmaßnahmen durch die in Kapitel 7 vorgestellten Maßnahmen ausgleichbar. Da insgesamt eine Entsiegelung zu erwarten ist, wirkt sich das Vorhaben positiv auf das Schutzgut Boden aus.

4.4 WASSER

4.4.1 BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG

4.4.1.1 OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Im Eingriffsbereich selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Nördlich grenzt das Untersuchungsgebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Offenbach“, an dessen nördlicher Grenze der Kuhmühlgraben verläuft. Er entspringt im LSG Nr. 2436001 „Hessische Mainauen“ bei Mühlheim am Main und mündet auf der Höhe des Parkplatzes „Offenbacher Str. 86“ in den Main. Die Gewässerstruktur gilt als stark bis vollständig verändert, ein Überschwemmungsgebiet ist für dieses Gewässer nicht ausgewiesen. Der Abstand zwischen dem betrachteten Grundstück und dem Kuhmühlgraben beträgt etwa 30 m.

4.4.1.2 HYDROGEOLOGIE UND GRUNDWASSER

Der Grundwasserkörper im Planungsgebiet weist einen schlechten chemischen und einen mengenmäßigen guten Zustand auf (HLNUG c 2024). Insbesondere die hohe Nitrat-Belastung lässt die chemische Gesamtbewertung des Grundwasserkörpers im Planungsgebiet schlecht ausfallen. Die Grundwasserneubildung liegt überwiegend im Bereich zwischen 91 und 122 mm pro Jahr und ist somit im mittleren Bereich einzuordnen (BGR 2024).

Auf dem Grundstück in der Kettelerstraße 100 steht durch die geologische Schichtenfolge bedingt oberflächennah Schichtwasser an. Dieses staut sich auf den tertiären Tonen und wurde im Rahmen von Bohrarbeiten teilweise innerhalb der aufgefüllten Böden und der quartären Sande angetroffen. Das Schichtwasser wurde nicht flächendeckend nachgewiesen, sondern tritt vermutlich vor allem innerhalb von morphologischen Senken- / Rinnestrukturen auf. Durch Messungen innerhalb der errichteten Grundwassermessstellen wurde die Lage des Grundwasserspiegels bei ca. 1,7 – 3,0 m unter Gelände nachgewiesen. Niederschlagsbedingt können die Wasserstände schwanken. Der Rupelton ist als Sperrschicht zum tieferen tertiären Aquifer anzusehen (Arcadis 2021).

4.4.2 KONFLIKTANALYSE

Während der Bauarbeiten kommt es zur Verwendung von wassergefährdenden Stoffen, die bei unsachgemäßer Handhabung in Fließgewässer und durch Versickerung im Boden ins Grundwasser gelangen könnten. Insgesamt ist die Gefahr des Stoffeintrags vermindert, da die betrachteten Flächen bereits stark versiegelt sind und kein unmittelbarer Kontakt zwischen Eingriffsbereich und einem Fließgewässer besteht.

Im Zuge des Bauvorhabens kommt es zu einer Flächenversiegelung, die zu einer Einschränkung der Schutz- und Speicherfunktion des Bodens im Hinblick auf die Grundwasserneubildung führt. Insgesamt sind aber die Flächen auf dem betrachteten Grundstück bereits stark versiegelt. Um das geplante Datencenter herum soll außerdem eine Grünfläche angelegt werden, sodass eine Versickerung von Niederschlagswasser unmittelbar neben dem Gebäude möglich ist. Da darüber hinaus die Gesamtfläche des Planungsbereichs weniger als 5 ha beträgt, ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung für das übergeordnete Gebiet sowie punktuell nicht zu erwarten.

Da die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet nicht im nennenswerten Umfang verändert wird und da die geplanten Baumaßnahmen nach heutigem Kenntnisstand und unter Einhaltung aller vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durchgeführt werden, sind keine nachhaltigen quantitativen oder qualitativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Grundwasser zu erwarten.

4.5 KLIMA & LUFT

4.5.1 BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG

Das Untersuchungsgebiet ist der warmgemäßigten, immerfeuchten Klimazone mit warmen Sommern zuzuordnen. Die mittleren Jahreswerte für die Stadt Offenbach am Main sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 6: Übersicht über die Klimadaten für Offenbach am Main (Datenquelle: CLIMATE-DATA.ORG)

Klimadaten Offenbach am Main	
Jahresniederschlagsmenge [mm]	727
Jahresmitteltemperatur [°C]	10,7
Mittlere Tagessonnenscheindauer [h]	6,88
Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger	Cfb

Wälder und größere Gehölzbestände, wie das Wäldchen im Südwesten des Untersuchungsgebietes, können der Frischluftzerzeugung und Offenlandflächen der Kaltluftentstehung dienen und damit für das lokale Klima in Siedlungs- und Ballungsräumen entscheidend sein. Die Frisch- bzw. Kaltluft wird über Luftaustauschbahnen in Belastungsräume transportiert.

Gemäß der Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main (siehe Abbildung 6) stellt das Untersuchungsgebiet einen Übergang zwischen einem Innenstadtklimatop als bioklimatischer Lastraum im Südosten zu einem Klimatop der lockeren Bebauung im Norden dar. Aufgrund des hohen Anteils an bebauter und asphaltierter Fläche besteht ein Überwärmungspotential. Die angrenzenden Grünzüge im Norden gelten als Parkklimatop und stellen eine potentielle Luftleitbahn von Nordosten nach Südwesten dar.

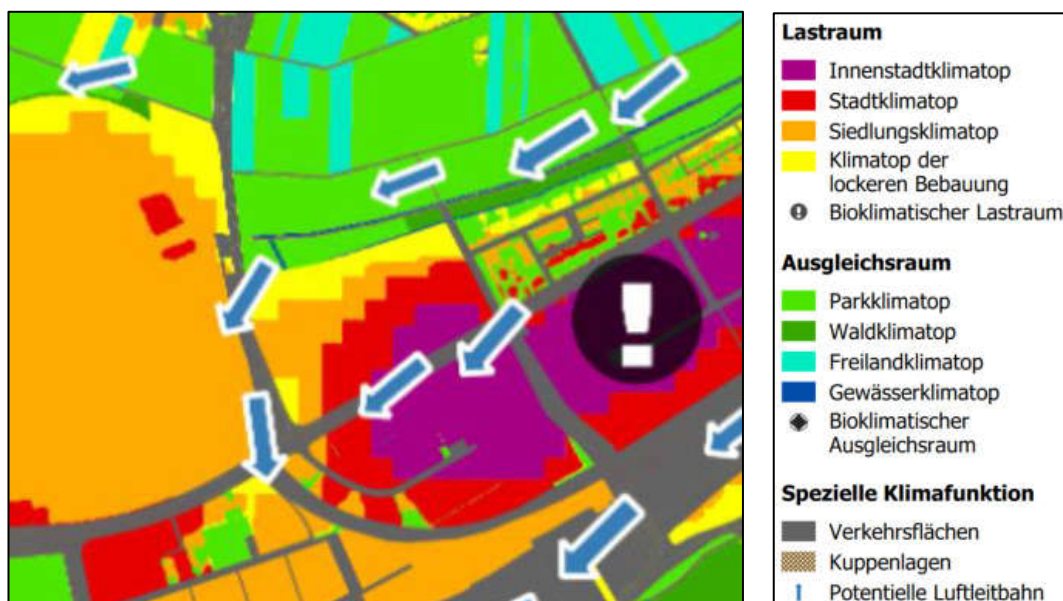


Abbildung 6: Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main (2021)

Die Luftqualität in Offenbach ist im Laufe der letzten Jahre stetig gestiegen. Wie auf Abbildung 7 zu sehen ist, ist die Luftverschmutzung durch Stickstoffdioxid an der Luftmessstation „Untere Grenzstraße“, die dem Untersuchungsgebiet am nächsten ist, im Jahr 2023 gänzlich unter dem gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwert von 40 µg/m³ geblieben.



Abbildung 7: Stickstoffdioxid-Belastung in Offenbach im Jahr 2023

4.5.2 KONFLIKTANALYSE

Die Errichtung des Datencenters hat laut einer Vorprüfung auf Erheblichkeit der Wärmeabgabe in Bezug auf das städtische Mikroklima keine Auswirkungen auf lokale Kaltluftströme, da die Wärmeabgabe von Kühlern der Datenhallen und der Generatoren im Höhengniveau von mindestens 20 m über Geländeoberkante erfolgt (IfU GmbH 2022). Im Zuge der Bauarbeiten werden 34 Bäume gefällt. Bei Gestaltung des Außenbereiches werden jedoch 74 Bäume und 4.889 m² Gehölze gepflanzt sowie 11.151 m² Grünfläche angelegt, sodass es insgesamt zu einer Entseelung von 5.392 m² und damit einer deutlichen Zunahme von Grün- und Gehölzflächen sowie Bäumen kommt. Demnach wirkt sich das Vorhaben positiv auf das Schutzgut Klima & Luft aus.

4.6 LANDSCHAFTSBILD & ERHOLUNG

Die Europäische Landschaftskonvention beschreibt in ihrem Landschaftsübereinkommen aus dem Jahr 2000 den Begriff der Landschaft als ein vom Menschen als solches wahrgenommenes Gebiet, dessen Charakter das Ergebnis des Wirkens und Zusammenwirkens natürlicher und/oder anthropogener Faktoren ist.

4.6.1 BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG

Bei der jetzigen Bebauung des Untersuchungsgebietes handelt es sich um die Gebäude der Firma „Akzonobel“, die Lacke und Farben herstellt. Die Gebäude sind meist mehrstöckig, stehen mitunter schon mehrere Jahre leer, vor allem im östlichen Teil des Geländes, und sehen teilweise entsprechend heruntergekommen aus. Ein Großteil der sonstigen Flächen ist asphaltiert, unterbrochen von kleineren Grünflächen und einzelnen Bäumen. Im Südwesten des Untersuchungsgebietes liegt ein Wäldchen mit zum Teil hohen und alten Bäumen. Von außen wirkt das Gelände wie ein typisches Gewerbegebiet, das jedoch durch das Wäldchen einen kleinen Beitrag zu „Wildnis“ bzw. „Natur“ in der Stadt leistet.



Abbildung 8: Blick auf das Untersuchungsgebiet von Osten (Quelle: Google Streetview)

4.6.2 KONFLIKTANALYSE

Das Gebäude des geplanten Datencenters wird mit den Schornsteinen eine Höhe von 46 m haben und daher deutlich höher sein als die jetzige Bebauung. Auf der Nord-, Süd- und Ostseite des geplanten Datencenters werden Baum- und Gebüschpflanzungen vorgenommen (siehe Abbildung 9), sodass das neue Gebäude von außen zu einem Großteil von Vegetation verdeckt sein wird. Zudem wird ein Teil der Fassade des neuen Gebäudes begrünt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Abriss der teilweise maroden Gebäude der jetzigen Bebauung und der Neubau des Datencenters mit den umfangreichen Begrünungsmaßnahmen eine Verbesserung des Landschaftsbildes bewirkt. Passanten sowie Anwohner des naheliegenden Wohngebietes schauen dann von außen nicht mehr direkt auf ein Gewerbegebiet, sondern auf einen Grünstreifen mit Baumgruppen und Hecken.

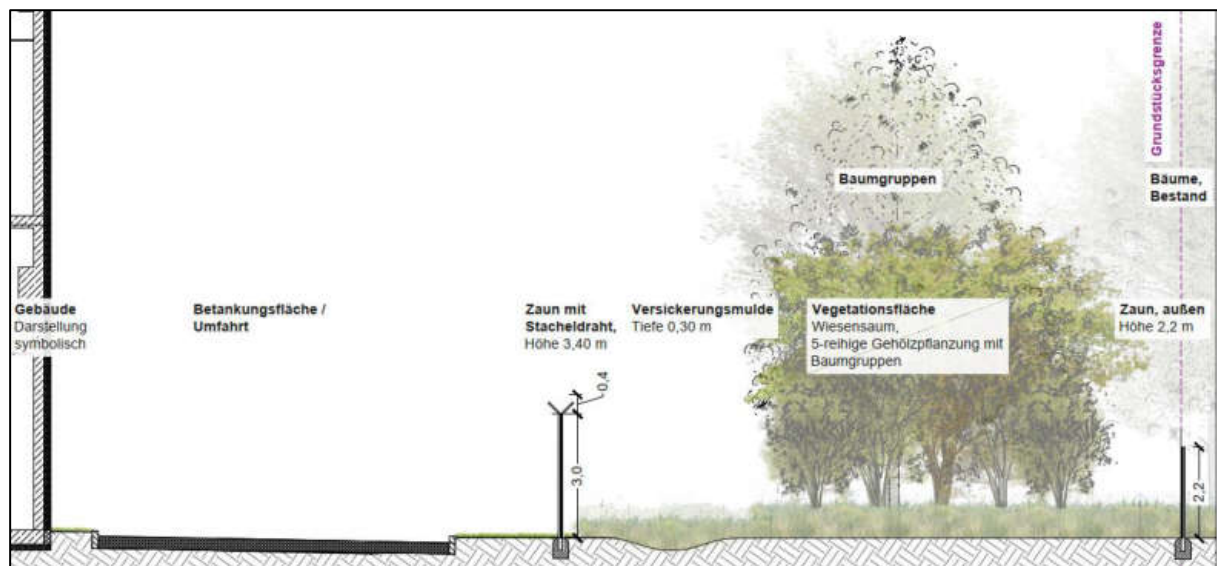


Abbildung 9: Bepflanzung des Grünstreifens auf der Nord-, Süd- und Ostseite des Datencenters

4.7 UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF MENSCH UND MENSCHLICHE GESUNDHEIT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich eines Wohngebietes. Im Rahmen einer schalltechnischen Machbarkeitsstudie für das neue Datencenter im Jahr 2022 wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen auf die angrenzende schutzwürdige Bebauung durch den Betrieb der Anlage geprüft. Als Lärmquellen wurden die Kälteanlagen, Gebäudebelüftungsanlagen, Notstromaggregate, Abluftöffnungen und Sammelkamine auf dem Dach des Hauptgebäudes sowie die Zuluftöffnungen an den Fassaden ausgemacht. Den Untersuchungen zufolge werden die Immissionsrichtwerte jedoch nicht überschritten, somit kommt es, auch unter Berücksichtigung der Hintergrundbelastung im städtischen Raum, nicht zu einer unzulässigen Lärmbelastung durch den Betrieb des Datencenters (TÜV RHEINLAND ENERGY GMBH 2022).

4.8 UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SACHGÜTER

Da es keine denkmalgeschützten Gebäude und Flächen im Planungsgebiet gibt, sind durch das Bauvorhaben keine Verschlechterungen in diesem Bereich zu erwarten. Es kommt vielmehr zu einer Aufwertung des Gebietes sowie der gesamten Stadt Offenbach im Zusammenhang mit der gesteigerten Bedeutsamkeit der Fläche durch den Bau des Datencenters.

4.9 VERMEIDUNG VON EMISSIONEN UND SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Das geplante Bauvorhaben wird im Sinne der aktuellen Rechtslage nach dem neuesten Stand der Technik und den aktuellen technischen Regelwerken erfolgen.

Schadstoffemissionen (NO_x, CO, Kohlenwasserstoffe, etc.) während der Bauzeit zeitlich begrenzt von den Baufahrzeugen und – Maschinen zu erwarten, die über den Wirkungspfad Boden und/oder Luft bzw. Wasser Auswirkungen auf die Vegetation und die Fauna im Untersuchungsgebiet, aber auch in angrenzenden Flächen haben können. Während des laufenden Betriebes können Schadstoffemissionen von Tests einzelner Notstromdieselmotoranlagen (NDMAs), möglichem Notstrombetrieb oder Black-Building-Tests ausgehen, die aber laut TÜV Rheinland unter den Grenzwerten der 44. BImSchV liegen werden.

Die Berücksichtigung der sachgerechten Abfallbeseitigung ist vorausgesetzt. Die Dimensionierung des bestehenden städtischen Kanalisationsnetzes gewährleistet die Abwasserbeseitigung. Anfallendes 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

4.10 NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

Auf dem Dach des neuen Datencenters sind auf einer Fläche von 2.375 m² Solaranlagen vorgesehen.

4.11 DARSTELLUNG VON LANDSCHAFTSPLÄNEN UND SONSTIGEN PLÄNEN (INSB. WASSER-, ABFALL- UND IMMISSIONSSCHUTZRECHT)

Vgl. Kapitel 2.1.

4.12 ERHALTUNG BESTMÖGLICHER LUFTQUALITÄT IN GEBIETEN MIT IMMISSIONSGRENZWERTEN, DIE NACH EUROPARECHTLICHEN VORGABEN DURCH RECHTSVERORDNUNG VERBINDLICH FESTGELEGT SIND

Das Untersuchungsgebiet liegt im lufthygienisch belasteten Rhein-Main Gebiet. Insgesamt ist die Belastung im Geltungsbereich und dessen Umgebung bereits vergleichsweise hoch. Es liegt in einem Gewerbegebiet und grenzt südlich an eine Bundesfernstraße an. Der Betrieb des geplanten Datencenters ist nicht mit übermäßigen Emissionen verbunden. Emissionen, die von Tests einzelner Notstromdieselmotoranlagen (NDMAs), möglichem Notstrombetrieb oder Black-Building-Tests ausgehen, liegen unterhalb der Grenzwerte der 44. BImSchV. Die anzunehmenden Wärmeemissionen bewegen sich ebenfalls in einem unerheblichen Bereich, da die Wärmeabgabe von Kühlern der Datenhallen und der Generatoren im Höhengniveau von mindestens 20 m über Geländeoberkante erfolgen. Dann erfolgt keine Einmischung der abgegebenen Wärme in bodennahe Kaltluftströme (IFU GMBH 2022).

4.13 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN BELANGEN DER KAP. 4.1 – 4.6

Eine Berücksichtigung sämtlicher ökosystemarer Wechselwirkungen ist im Umweltbericht nicht leistbar. Vielmehr ist eine Beschränkung auf die entscheidungserheblichen Hauptwirkungen unumgänglich (siehe auch BVerwG v. 21.03.1996). Dem entsprechend wird ein schutzgutbezogenes Vorgehen gelegt.

Im Folgenden werden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Landschaftsfunktionen benannt, die im Untersuchungsraum vorhanden und im Rahmen einer Auswirkungsprognose schutzgutbezogen berücksichtigt worden sind. Je komplexer die Wechselwirkungen sind, desto empfindlicher können die betroffenen Schutzgüter bereits auf kleine Änderungen reagieren.

Tabelle 7: Relevante Wechselwirkungen

	Flora	Fauna	Boden	Wasser	Klima, Luft	Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	Mensch, Wohnen, intensive Erholung
Flora	Konkurrenzverhalten, Vergesellschaftung, Schutz	Nahrung, Sauerstoff, Lebensraum	Durchwurzelung, Bodenbildung, Nährstoff- und Sauerstoffentzug	Gewässerreinigung, Regulation des Wasserhaushalts	O ₂ - Produktion, CO ₂ - Aufnahme, Beeinflussung von Luftströmungen	Struktur- bereicherung	Schutz, Ernährung, Erholung, Naturerleben
Fauna	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Populationsdynamik, Nahrungskette	Düngung, Bodenbildung, O ₂ - Verbrauch	Gewässer- verunreinigung Nährstoffeintrag	Atmosphären- bildung (zus. mit Pflanzen und Menschen)	Gestaltende Wirkung (Abweidung, Tritt etc.)	Ernährung, Naturerleben
Boden	Lebensraum, Nähr- und Schadstoffquelle	Lebensraum	Bodeneintrag	Stoffeintrag, Trübung, Sedimente, Pufferfunktion	Staubbildung	Struktur- bereicherung	Lebensgrundlage (Forstwirtschaft)
Wasser	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebens- grundlage, Lebensraum	Stoffverlagerung, Bodenent- wicklung	Stoffeintrag, Versickerung	Lokalklima (Nebel, Wolken,...), Luftfeuchte	Struktur- bereicherung	Lebensgrundlage, Brauchwasser, Freizeit und Erholung
Klima	Wuchs- und Umfeld- bedingungen	Umfeld- bedingungen, Bioklima	Bodenklima, Bodenbildung, Erosion, Stoffeintrag	Gewässer- temperatur, Niederschläge	Herausbildung verschiedener Klimazonen (Stadt, Land..)	Luftqualität, Erholungseignung	Bioklima, Umfeld- bedingungen (Schwüle...)
Land- schaftsbild	Lebensraum- struktur	Biotopver- netzung, Orientierung	(Erosionsschutz)	Strukturbe- reicherung, Lebensraum- struktur	Luftströmungs- verlauf, Klimabildung	Nebeneinander von Natur- und Kulturlandschaft	Ästhetik, Erholung,
Mensch	Nutzung, Pflege, Verdrängung	Störung, Verdrängung	Bearbeitung, Düngung, Versiegelung	Schadstoff- eintrag, Nährstoffeintrag	Aufheizung, Immissionen, „Ozonloch“	Erholung, Überformung	Konkurrierende Raumansprüche

4.14 BODENSCHUTZKLAUSEL NACH § 1A (2) NR. 1 BAUGB

Innerhalb des Geltungsbereiches sind ca. 32.674 m² Fläche versiegelt. Im Zuge der Errichtung des Rechenzentrums werden durch die Anlage des umgebenden Grünstreifens sowie mehreren Grünflächen auf dem Gelände insgesamt ca. 5.392 m² Fläche entsiegelt und bepflanzt. Dies führt zu einer Aufwertung des Bodens, da die Bodenfunktionen in den entsiegelten Bereichen wieder hergestellt werden.

4.15 UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL DES § 1A (2) NR. 2 BAUGB

Die Flächen des Geltungsbereiches stellen ein Gewerbegebiet dar. An dieser Nutzung ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nichts.

4.16 BERÜCKSICHTIGUNG VON VERMEIDUNG UND AUSGLEICH NACH DER EINGRIFFSREGELUNG GEM. § 1 A ABS. 3 BAUGB

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (Eingriffe) in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach Realisierung aller Vorhaben und Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt es zu einem **Biotopwertplus von 55.075 Biotopwertpunkten**. Die Eingriffe können somit im Sinne des § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG als kompensiert angesehen werden.

§ 19 wurde voll umfänglich berücksichtigt. Es sei darauf hingewiesen, dass gemäß Umweltschadensgesetz (USchadG) für Schäden, die an

- Vogelarten des Anhangs I und Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie und deren Lebensräumen,
- Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und deren Lebensräumen,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten und
- Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie

verursacht werden, der Eingreifer, die zuständigen Behörden und auch der Gutachter haftbar gemacht werden können, sofern sie fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt haben. Weitere Arten des Anhangs II und Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten bzw. nicht vorhanden. Mit der Umsetzung der benannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden auch Schäden gemäß Umweltschadensgesetz vermieden.

5 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird betrachtet, wie sich das Grundstück Kettelerstraße 100 verändern würde, wenn das Bauvorhaben nicht umgesetzt werden würde.

Da die Bauplanung für das Datencenter eine kleinräumige Entsiegelung von Flächen vorsieht, würde bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens ein geringfügiger Nachteil für das Schutzgut Boden sowie die Grundwasserneubildung an diesem Standort entstehen. Der Oberflächenabfluss wird in diesem Szenario leicht erhöht. Die entsiegelten Flächen werden als Grünflächen angelegt, was ihren Flächenanteil entsprechend geringfügig erhöhen würde. Da durch das Bauvorhaben einige wenige Bäume mit geringem Schutzstatus gerodet werden müssten, gleichzeitig aber auch die Pflanzung neuer Bäume vorgesehen ist, entsteht für das Schutzgut Klima und Luft bei Nichtdurchführung des Vorhabens kein Nachteil.

Die brachliegenden Gebäude würden bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens weiter verfallen, was sie als Habitate für diverse Arten attraktiver macht. Für Fledermäuse würden weitere Spalten und Risse mehr Rückzugsmöglichkeiten darstellen. Gleichmaßen würden Vögel davon profitieren, wenn das Grundstück samt Gebäuden unbenutzt blieben und nicht abgerissen würden.

Für das kleine Wäldchen im Südwesten des Grundstücks würde sich keine große Veränderung ergeben. Sollte dieser Bereich auf längere Zeit ohne Eingriff bleiben, könnte sich das Unterholz weiter verdichten, was neue Lebensräume schaffen würde. Dies gilt aber für beide Szenarien.

6 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Für den Geltungsbereich gibt es weiterhin keine Planungen. Wenn das Datencenter hier nicht gebaut werden würde, würden die Gebäude der Firma Akzonobel vorerst stehen bleiben und wahrscheinlich immer mehr verfallen, bis eine andere gewerbliche Nutzung folgen würde.

7 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

7.1 MAßNAHMENÜBERSICHT

7.1.1 MAßNAHMEN ZU DEN SCHUTZGÜTERN FLÄCHE UND BODEN

Schutz des Oberbodens

Ein fachgerechter Abtrag und die Wiederverwendung von Oberboden sind nach den §§ 1 und 4 des BBodSchG Hessens vorgeschrieben. Dies beinhaltet die Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei einer Lagerung, welche länger als ein Jahr dauert, ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen

Im Bereich der Grünflächen sind Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Es darf nur sauberes, unbelastetes Bodenmaterial verwendet werden.

7.1.2 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZGUT WASSER

Umgang mit Niederschlagswasser

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.

Oberflächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Befestigung der Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

7.1.3 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Neubau

Neubaumaßnahmen gemäß Energieeinsparverordnung (z.B. Einsatz moderner Gebäudetechnik, wirksame Wärmedämmung).

Baumbestand

Erhaltung möglichst vieler Bestandsbäume und des Wäldchens, um ein gutes Mikroklima durch viele Schattenbereiche und Verdunstung zu erreichen.

7.1.4 DEM KLIMAWANDEL ENTGEGEN WIRKENDE MAßNAHMEN (§ 1A (5) BAUGB)

Fassaden- und Dachbegrünung

Die Fassaden des Datencenters sowie der Nebengebäude werden auf einer Wandlänge von insgesamt ca. 539 m begrünt. Eine Dachbegrünung ist auf 1.500 m² vorgesehen. Durch Beschattung, Wasserrückhalt und Verdunstung verbessert Fassaden- und Dachbegrünung das Mikroklima. Im Sommer kühlt sie die Innenräume und im Winter hat sie eine dämmende Wirkung. Des Weiteren bietet sie Lebensraum für Vögel und Insekten.

Solaranlagen

Auf dem Dach des Datencenters sind auf einer Fläche von 2.375 m² Solaranlagen vorgesehen. Diese Form der erneuerbaren Energiegewinnung trägt dazu bei, CO²-Emissionen zu verringern und so dem Klimawandel entgegenzuwirken.

7.1.5 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZGUT PFLANZEN, BIOTOPE, TIERE UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Erhalt von Baumbestand

Erhalt von möglichst vielen Bestandsbäumen als Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Zusätzlich werden neue Bäume angepflanzt, sodass der Baumbestand insgesamt durch die Bauplanung wächst.

Artenschutz

Während der Bauarbeiten ist auf die Bauzeitenregelung bei der Gehölzrodung zu achten. Durch Rückschnitt und Fällung von Gehölzen im Zeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG vom 1.10. bis 28.02. werden Tötungen und Verletzungen von Jungvögeln sowie die Zerstörung von Gelegen vermieden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen. Auch bei den Abrissarbeiten ist die Bauzeitenregelung einzuhalten. Aufgrund des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials ist die Einschaltung einer Umweltbaubegleitung (UBB) während der gesamten Abrissarbeiten erforderlich. Diese hat dafür Sorge zu tragen, dass baubedingt keine Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten zu Schaden kommen. Die UBB ist bereits bei der Erstellung des Bauzeitenplans einzubeziehen. Durch eine Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse sowie Gebäudekontrollen kann das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Außerdem muss der Verlust der Fledermausquartiere durch die Abrissarbeiten durch die Schaffung von Ersatzquartieren ausgeglichen werden. Dies gilt gleichermaßen für den Ersatz von Brutplätzen von Gebäudebrütern. Die genaue Ausführung der Maßnahmen ist dem „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag FRA07 Rechenzentrum Cloud HQ“ aus dem Jahr 2023 zu entnehmen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten ist für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtung (Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse) zulässig.

7.1.6 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD

Anpflanzungen

Auf der Nord-, Süd- und Ostseite des geplanten Datencenters werden Baum- und Gebüschpflanzungen vorgenommen, sodass das neue Gebäude von außen zu einem Großteil von Vegetation verdeckt sein wird. Zudem wird ein Teil der Fassade des neuen Gebäudes begrünt.

7.1.7 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZGUT MENSCH/ERHOLUNG

Anpflanzungen

Durch die geplanten Anpflanzungen von Bäumen und Gebüsch sowie die Fassadenbegrünung haben Bewohner im direkten Wohnumfeld statt dem ursprünglichen Gewerbegebiet einen Grünstreifen im Blickfeld.

8 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZ

Die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) (Stand 2018) ist in der nachfolgenden Tabelle 8 zusammenfassend dargestellt. Die Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen (Wertpunkte – WP) wurde nach Anlage 3 der KV vorgenommen.

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, kommt es bei der Errichtung des neuen Datencenters inklusive der Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen insgesamt zu einem Biotopwertplus in Höhe von **55.075** Biotopwertpunkten.

Der Fällung von insgesamt 34 Bäumen steht die Neupflanzung von 74 Bäumen im geplanten Grünstreifen im Norden, Osten und Westen des neuen Datencenters gegenüber.

Tabelle 8: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Datencenter Kettelerstraße

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 Hessische Kompensationsverordnung		WP/qm	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert		Differenz	
				vorher	nachher	vorher	nachher		
	Typ-Nr.	Bezeichnung				Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 10 - Sp. 8
1	2	3	4	6	8	10	12		
FLÄCHENBILANZ		1. Bestand vor Eingriff							
	01.156	Sonstige Edellaubbaumwälder	44	6.989	0	307.516	0	- 307.516	
	02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	23	0	889	0	- 889	
	04.110	Einzelbaum, standortgerecht (37 St.)	34	1.272	0	43.248	0	- 43.248	
	04.110	Flächenkorrektur	0	- 1.272	0	-	0	-	
	04.120	Einzelbaum, nicht standortgerecht (4 St.)	23	226	0	5.198	0	- 5.198	
	04.120	Flächenkorrektur	0	- 226	0	-	0	-	
	04.600	Feldgehölz (Baumhecke), großflächig	50	222	0	11.099	0	- 11.099	
	06.380	Wiesenbrachen und ruderal Wiesen	39	2.280	0	88.920	0	- 88.920	
	09.123	Artenarme, nitrophytische Ruderalvegetation	25	641	0	16.033	0	- 16.033	
	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	11.068	0	33.204	0	- 33.204	
	10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	3.910	0	11.730	0	- 11.730	
	10.530	Schotterwege und -plätze	6	921	0	5.526	0	- 5.526	
	10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	16.775	0	50.325	0	- 50.325	
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	14	2.339	0	32.746	0	- 32.746	
	11.224	Intensivrasen	10	840	0	8.400	0	- 8.400	
	11.225	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	23	493	0	11.339	0	- 11.339	
		2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz							
	01.156	Sonstige Edellaubbaumwälder	44	0	6.989	0	307.516	307.516	
	02.400	Neupflanzung von Hecken/Gebüschen	27	0	4.889	0	132.003	132.003	
	04.110	Einzelbaum, standortgerecht (74 St. Neupflanzung, 6 St. Bestand)	34	0	395	0	13.430	13.430	
	04.110	Flächenkorrektur	0	0	- 395	0	-	-	
	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	0	8.705	0	26.115	26.115	
	10.530	Stützmauer (Wasserabfluss wird versickert)	6	0	76	0	456	456	
	10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	0	18.080	0	54.240	54.240	
	10.720	Dachfläche, extensiv begrünt	19	0	1.500	0	28.500	28.500	
	10.743	Neuanlage von Fassadenbegrünung	13	0	270	0	3.510	3.510	
	10.743	Flächenkorrektur	0	0	- 270	0	-	-	
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen	14	0	3.172	0	44.408	44.408	
		11.225	Extensivrasen	23	0	3.090	0	71.070	71.070
		Summe			46.501	46.501	626.173	681.248	55.075

LITERATUR / QUELLEN

Gesetze und Verordnungen

BBodSchG - BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten i. d. F. v. 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BBodSchV - BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG i. d. F. v. 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BNatSchG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege i. d. F. v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

EEG - ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZ: Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien i. d. F. v. 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Februar 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 33).

HALBodSchG - HESSISCHES ALTLASTEN- UND BODENSCHUTZGESETZ: Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung i. d. F. v. 28. September 2007, zuletzt geändert am 30. September 2021.

HENatG - HESSISCHES NATURSCHUTZGESETZ: Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft i. d. F. v. 25. Mai 2023, zuletzt geändert am 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

KV - KOMPENSATIONSVERORDNUNG: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen vom 26. Oktober 2018.

USchadG – UMWELTSCHADENSGESETZ: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden i. d. F. v. 10. Mai 2007, zuletzt geändert am 05. März 2021 (BGBl. I S. 346).

WHG - WASSERHAUSHALTSGESETZ i. d. F. v. 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

HWG - HESSISCHES WASSERGESETZ i. d. F. v. 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473, 475).

Literatur

IFU GMBH (2022): Vorprüfung auf Erheblichkeit der Wärmeabgabe in Bezug auf das städtische Mikroklima, insbesondere auf die schützenswerten bodennahen Kaltluftströme für die Errichtung eines Rechenzentrums in Offenbach am Main, Bereich Mühlheimer Straße/Kettelerstraße.

REGIONALVERBAND FRANKFURT/RHEINMAIN (2021a): Regionaler Flächennutzungsplan, Planstand 31.12.2019

REGIONALVERBAND FRANKFURT/RHEINMAIN (2024b): Gültiger Landschaftsplan für das Gebiet des ehemaligen Umlandverbandes, Stand 2001. Entwicklungskarte.

TÜV RHEINLAND ENERGY GMBH (2022): Schalltechnische Machbarkeitsstudie zur geplanten Errichtung des Rechenzentrums CloudHQ FRA7 in Offenbach.

AD-HOC AG BODEN (2005): Bodenkundliche Kartieranleitung, 5. Aufl. BGR, Hannover 2005, 438 S.

KUNTZE, H. (1981): Bodenkunde. Ulmer Taschenbuchverlag, Stuttgart.

HLNUG - HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2019): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz.

ARCADIS (2021): Bodengutachten „Phase I Kettelerstraße 100 in Offenbach“.

KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens + Karte 1:200.000. In: Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt. Heft Nr. 67. Wiesbaden.

Internetquellen

HLNUG - HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG a) (2024): Boden-Viewer Hessen. URL: <https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>. Aufruf: 22.01.2024

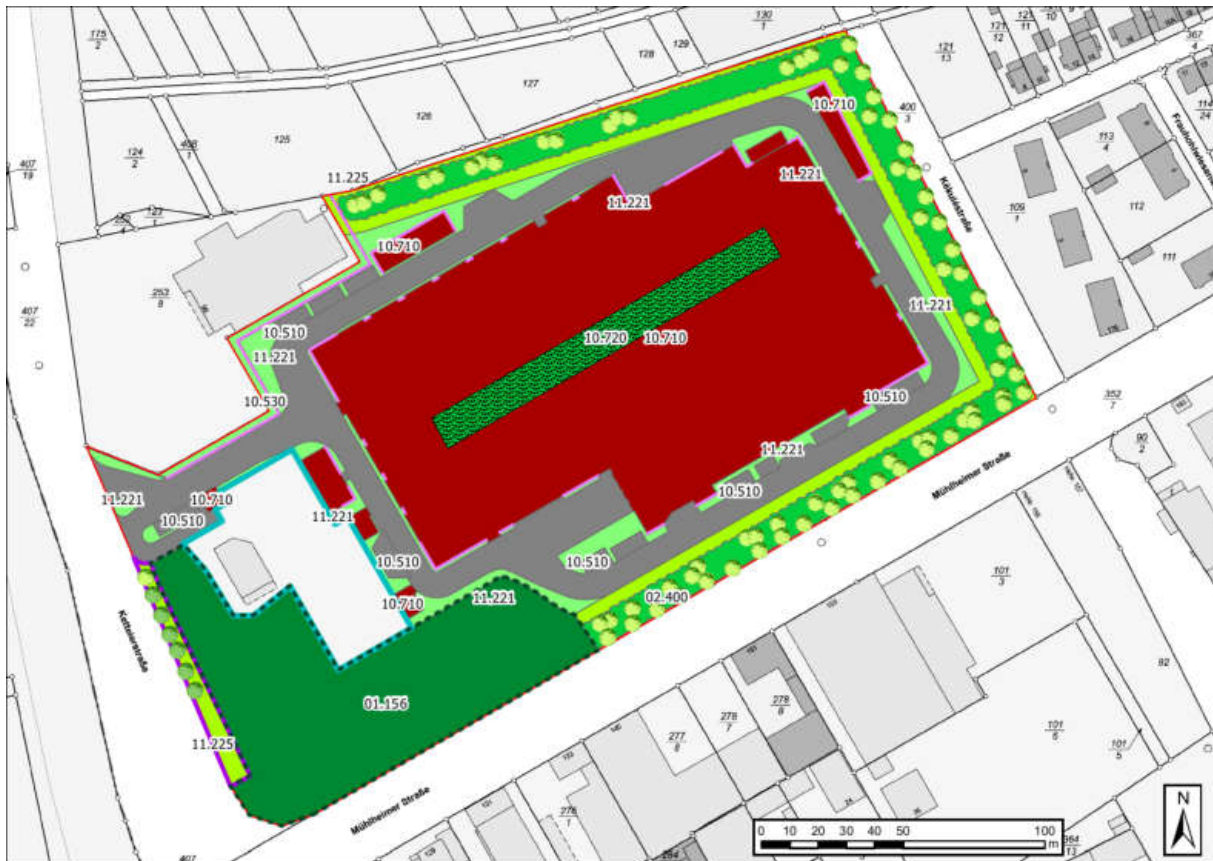
HLNUG - HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.] (HLNUG b) (2024): Geologie Viewer Hessen. URL: <https://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>. Aufruf: 24.01.2024.

HLNUG - HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG c) (2024): GruSchu Viewer Hessen. URL: <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>. Aufruf: 24.01.2024.

BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE (BGR): BGR-Geoviewer. <https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de> (Letzter Aufruf: 24.01.2024)

ANHANG

Bestands- und Konfliktkarte



Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 656 "Datencenter Kettelerstraße" Stadt Offenbach am Main

Planzeichen

Geltungsbereich

EVO-Gelände

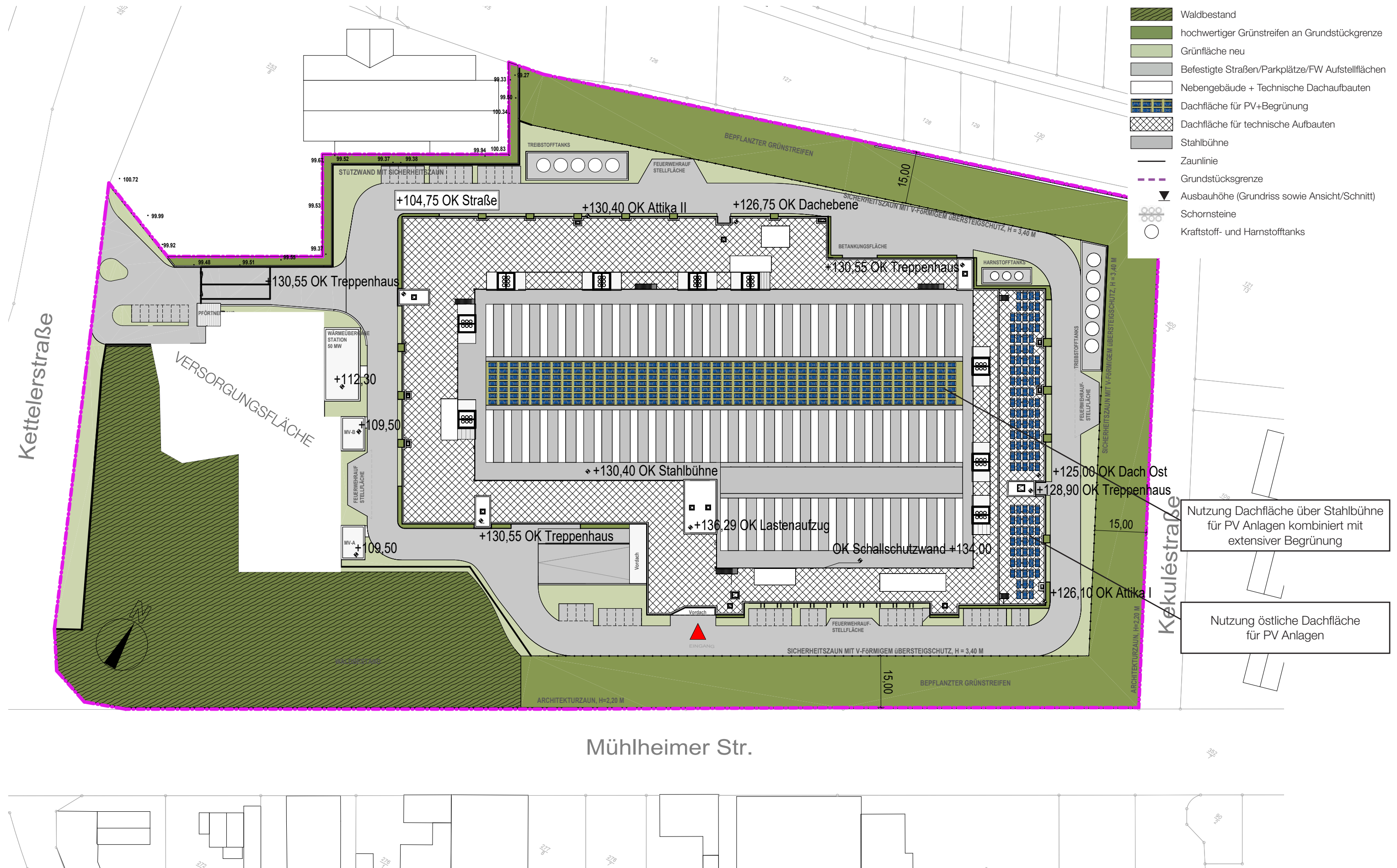
Biotoptypen nach Hessischer Kompensationsverordnung (2018)

- 01.156 Sonstige Edellaubbaumwälder
- 02.400 Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch (G1)
- 10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen
- 10.530 Stützmauer (Wasserabfluss wird vor Ort versickert)
- 10.710 Dachfläche, nicht begrünt
- 11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen (G2)
- 11.225 Extensivrasen (G1)
- 10.720 Dachbegrünung
- 10.743 Fassadenbegrünung
- Zu erhaltende Bestandsbäume
- Baumpflanzungen (G1)
- Erhaltung Waldfläche
- Erhaltung Straßenbegleitgrün

PROJEKT: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 656 "Datencenter Kettelerstraße" Stadt Offenbach am Main			
THEMA: Grünordnungsplan			
AUFTRAGGEBER: KUA dc solutions GmbH Grüneburgweg 115 60323 Frankfurt am Main			
VERFASSTER: Hamburger Allee 45 60486 Frankfurt am Main Tel.: 069 / 95 29 64 0 Fax: 069 / 95 29 64 99 mailto:mak@pgnu.de www.pgnu.de		Zeichen	Datum
Mafstab: 1:1.400		bearbeitet: L. Herr C. Göbel	06.02.24
Grundlage: Liegenschaftskarte		gezeichnet: L. Herr	06.02.24
		geprüft: C. Göbel	06.02.24
		Datum: 17.06.2024	
		Blatt-Gr. 420 mm x 1195 mm	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Nr. 656
„DATENCENTER KETTELERSTRASSE“
– VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANUNG

Stand 03.07.2024

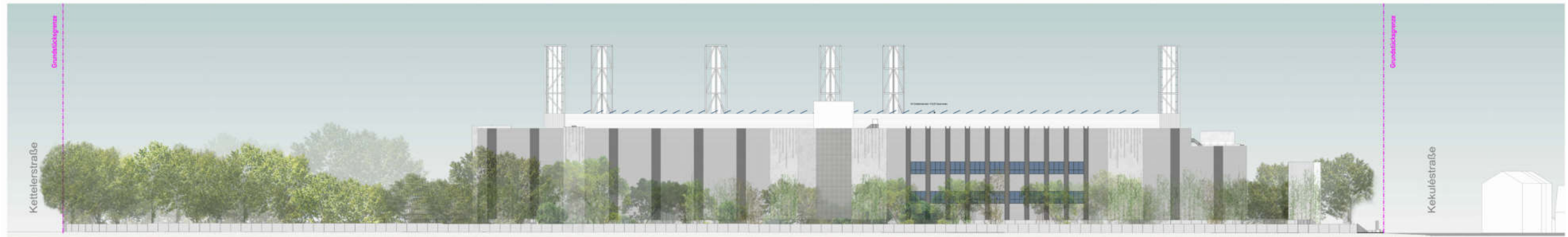
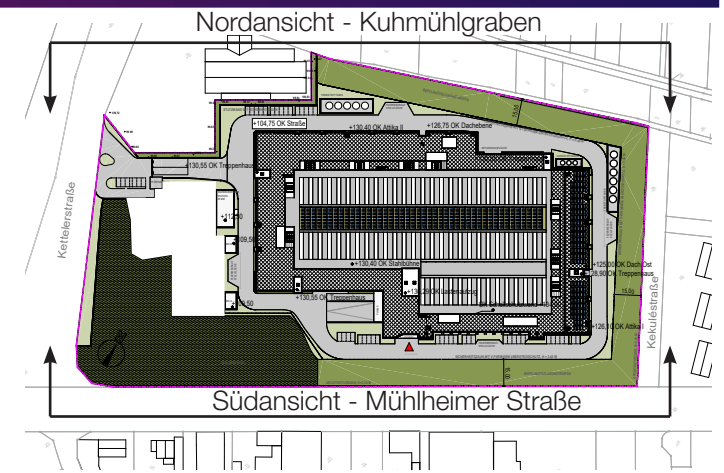


ANSICHTEN | ohne Maßstab

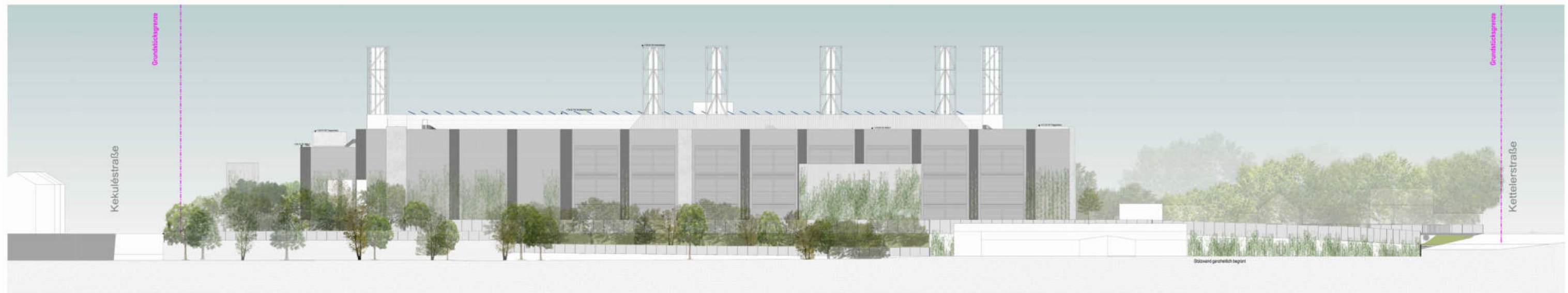
B565 - Datencenter Kettelerstraße

Fassaden Materialien

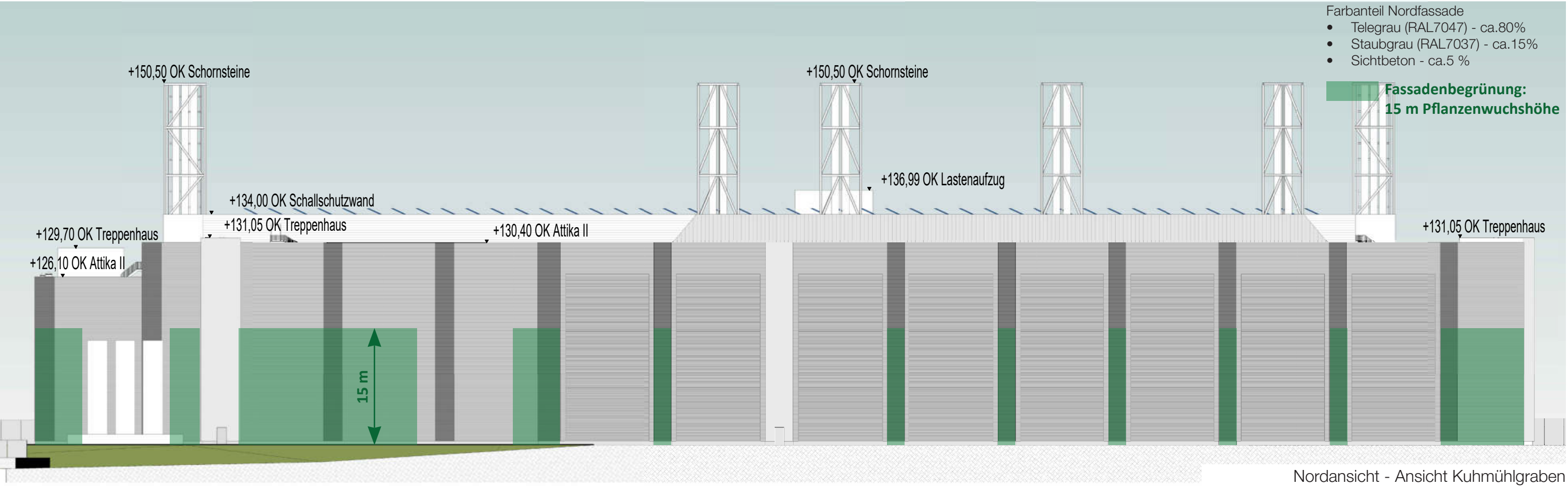
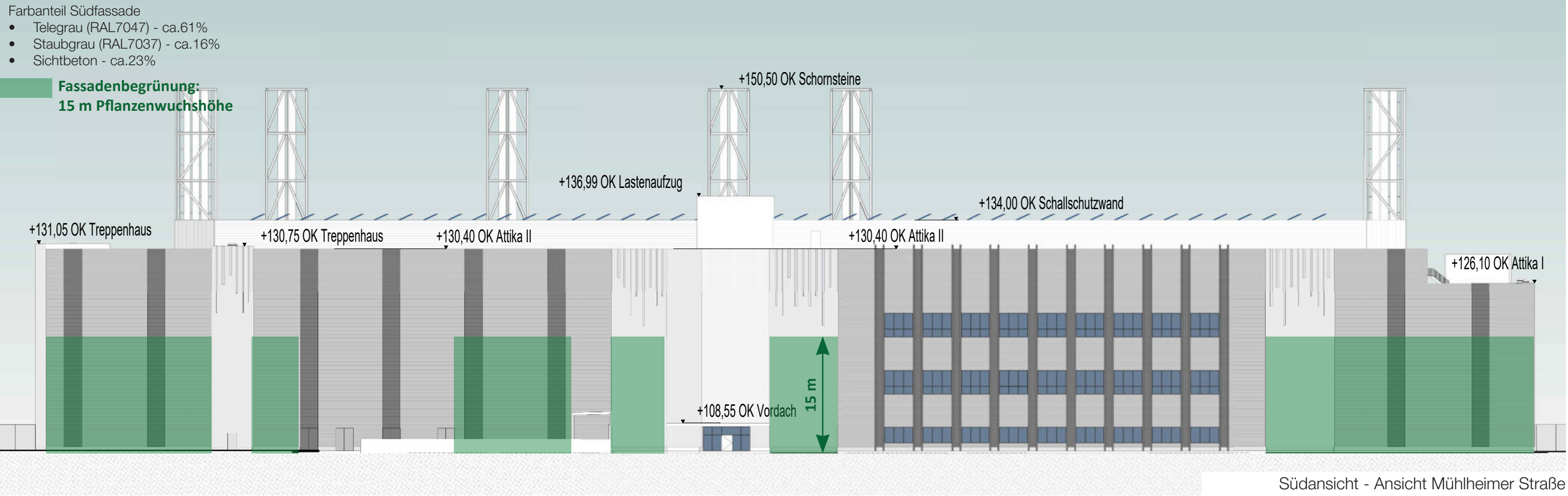
- Metall Sandwichpanele - Farbe: Telegrau (RAL7047)
- Metall Sandwichpanele - Farbe: Staubgrau (RAL7037)
- Sichtbeton



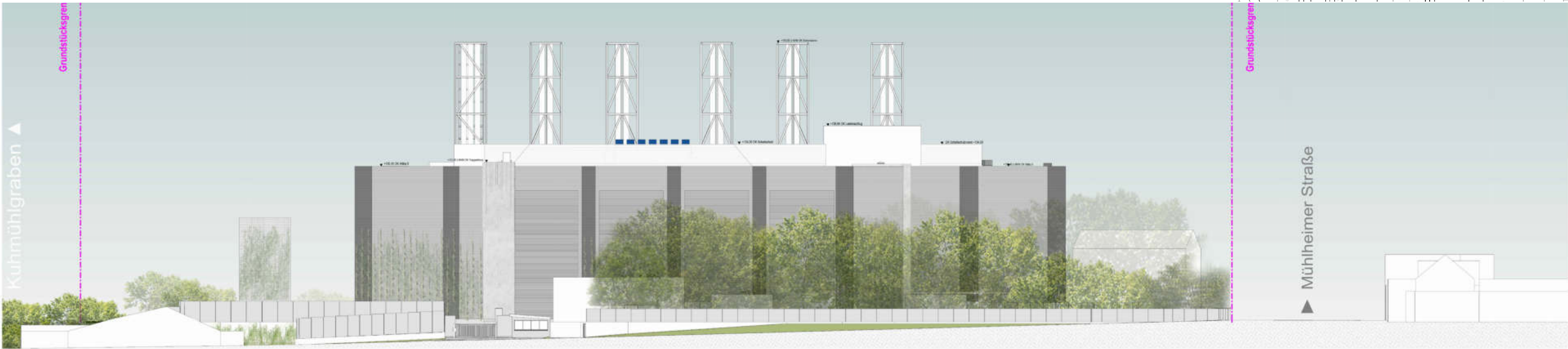
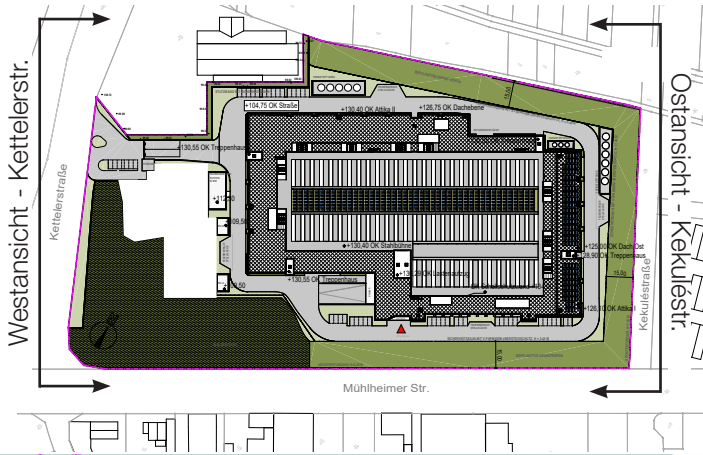
Südansicht - Ansicht Mühlheimer Straße



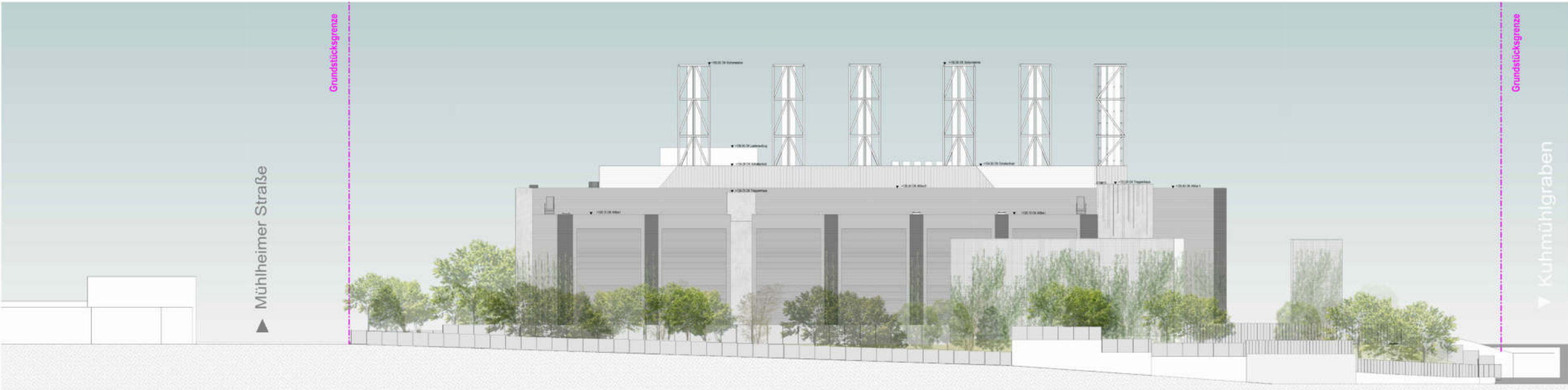
Nordansicht - Ansicht Kuhmühlgraben



- Fassaden Materialien
- Metall Sandwichpanele - Farbe: Telegrau (RAL7047)
 - Metall Sandwichpanele - Farbe: Staubgrau (RAL7037)
 - Sichtbeton



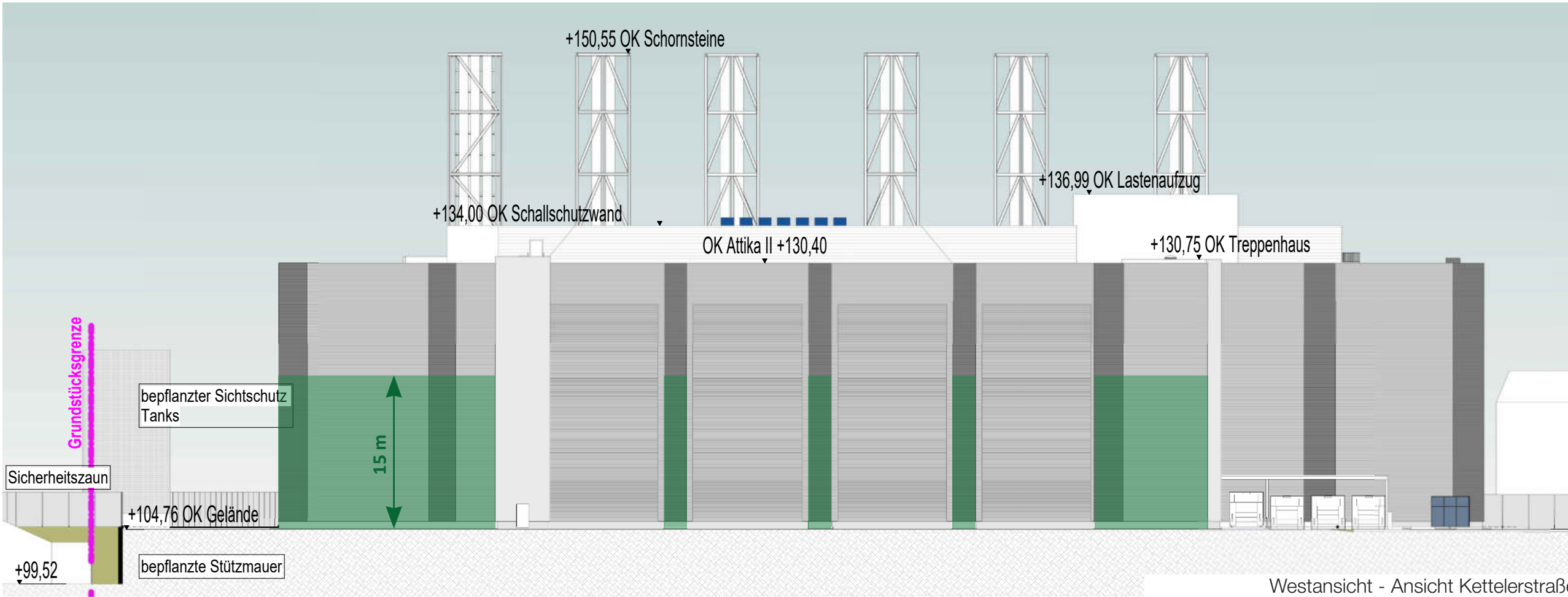
Westansicht - Ansicht Kettelerstraße



Ostansicht - Ansicht Kekuléstraße

- Farbanteil Westfassade (Kettelerstraße)
- Telegrau (RAL7047) - ca.76%
 - Staubgrau (RAL7037) - ca.18%
 - Sichtbeton - ca.6%

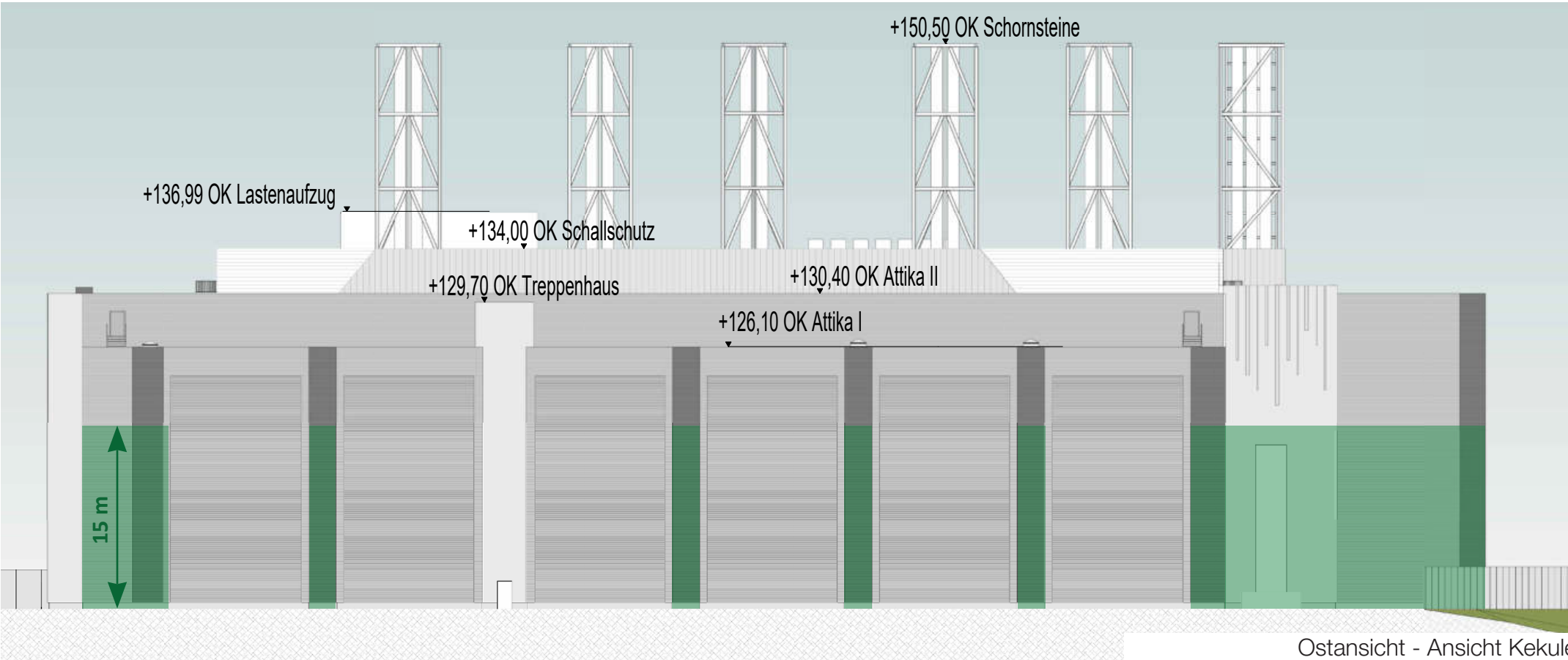
Fassadenbegrünung:
15 m Pflanzenwuchshöhe



Westansicht - Ansicht Kettelerstraße

- Farbanteil Ostfassade - Kekuléstraße
- Telegrau (RAL7047) - ca.66%
 - Staubgrau (RAL7037) - ca.21%
 - Sichtbeton - ca.13%

Fassadenbegrünung:
15 m Pflanzenwuchshöhe



Ostansicht - Ansicht Kekuléstraße



Westansicht - Ansicht Kettelerstraße

BEISPIEL ZUR TRANSPARENZ DES SICHERHEITSAUNS = INNERER ZAUN



BEISPIEL ZUR TRANSPARENZ DES ARCHITEKTURZAUNS = ÄUSSERER ZAUN



*DA DIE DURCHSICHTIGKEIT DER EINFRIEDUNG DES GRUNDSTÜCKS IN DIESEM MASSSTAB NICHT DARSTELLBAR IST, WIRD DIE TRANSPARENZ MITTELS BEISPIELFOTOS DARGESTELLT.

