

BEBAUUNGSPLAN NR. 656 „DATENCENTER KETTELERSTRASSE“

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN

**DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND
SONSTIGER STELLEN SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN UND DER ÖFFENTLICHKEIT ZUR
OFFENLAGE GEMÄß § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB
UND ERNEUTEN OFFENLAGE GEMÄß § 4 A ABS. 3 BAUGB**

Stand 15.04.2026

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Auswirkungen auf:		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TöB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	P	T	B
002 Fraport	16.12.2025	(...) Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt. Das Plangebiet liegt im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde. Dabei wird das Plangebiet von der Tagschutzzone 2 umfasst, in der Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der Tagschutzzone 1 und auch außerhalb der Nachschutzzone. Die südliche Hälfte des Plangebiets liegt außerdem in dem im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiet, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird in Kapitel 7.3 auf den Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt am Main hingewiesen. Aus den bestehenden Schutzbestimmungen ergeben sich keine Auswirkungen auf das geplante Vorhaben, da es sich um eine lärmunempfindliche gewerbliche Entwicklung handelt. Der Fluglärm wurde bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels im Rahmen der „Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 656 Datacenter Kettelerstraße“ der TÜV Rheinland Energy GmbH vom 30.06.2025 berücksichtigt. Hierauf aufbauend wurden passive Schallschutzmaßnahmen definiert und in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
019 RPDA	15.12.2025	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 5,7 ha. B. Stellungnahme I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr 1. 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: 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.			
		2. 2. Dezernat III 33.3 – Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz Meine Stellungnahme vom 1. Oktober 2024 bleibt weiterhin bestehen. <i>Stellungnahme vom 01.10.2024:</i> <i>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.</i> <i>Es bestehen daher keine Anmerkungen unsererseits. Die Entscheidung zu § 18a LuftVG entnehmen Sie bitte der Anlage.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		
		II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt – zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Gesamtbedarf an Trinkwasser und die Löschwasserbedarfe wurden in Punkt 8 bzw. Punkt 9 der Anlage 5 D „Entwässerung“ betrachtet.		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		1. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser 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). Bisher ist der Löschwasserbedarf in den vorgelegten Unterlagen nicht spezifiziert. Es ist 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).	Die aktuelle Planung geht von maximal 100 Beschäftigten aus, die wassersparende sanitäre Einrichtungen nutzen. Hinzu kommen rd. 21l/h für die Raumluftbefeuchtung. Ein Wasserbedarf von 2.500 m³/a kann als realistische Größe mit ausreichendem Sicherheitszuschlag angenommen werden. Hierbei wird zudem noch nicht berücksichtigt, dass die Sammlung und Nutzung von auf den Dachflächen anfallendem Regenwasser für die Versorgung der Sanitären Anlagen vorgesehen ist und dies zu einer weiteren Reduzierung führen wird. Insgesamt liegt der für das Vorhabens berechnete Spitzenbedarf an Trinkwasser von rd. 3,3 l/s deutlich unter den aktuellen Kapazitäten des bestehenden Anschlusses auf dem Grundstück. Die Nachfüllung von Löschwassertanks ist eine technische Abstimmung mit dem Wasserversorger, die aufgrund von vertieften technischen Erfordernissen erst auf Basis der Genehmigungsplanung geführt werden kann und keinen Einfluss auf den regelmäßigen Wasserbedarf hat, da sie im Normalbetrieb nur einmalig vonstattengehen muss. Der zuständige Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) wurde im Zuge der Offenlage gem. § 4(2) BauGB als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Soweit erforderlich, wird gemäß Durchführungsvertrag eine Vereinbarung mit dem ZWO geschlossen.			
		Versickerung von Niederschlagswasser: Der Begründung bezüglich eines Verzichtes auf die Versickerung von Niederschlagswasser kann – unter der Voraussetzung, dass diese von der Oberen Bodenschutzbehörde bestätigt wird – gefolgt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen			
		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. (hier laut der vorgelegten Unterlagen mindestens die Bauwerksgründungen) in das Grundwasser erfolgt, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde erforderlich. Zu der Erlaubnis ist dann im Vorfeld die Obere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Das ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplanentwurf ist in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen bereits unter Punkt V Nr. 8 „Grundwasser“ ein entsprechender Hinweis zur Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde im Falle einer Grundwasserhaltung aufgeführt. Die Beteiligung der oberen Bodenschutzbehörde bei jeglichen Eingriffen in den Boden ist in den Hinweisen unter Punkt V Nr. 6.1 aufgeführt.			
		Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden: Zur Vermeidung von	Der Anregung wird gefolgt. Die zur Offenlage ausgelegte Planzeichnung enthält bereits unter Punkt			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Ergebnisse von Messungen an den zur Untersuchung vorhandener Kontaminationen bereits geplanten Grundwassermessstellen sind auch dazu heranzuziehen. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.	IV Nr. 2 eine Kennzeichnung vernässungsgefährdeter Bereiche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB. Grundlage dieser Kennzeichnung sind die zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts zur Versickerung und Kontamination des Baugrundinstituts Franke-Meißner und Partner (Stand 25.01.2025) vorliegenden Erkenntnisse.			
		Umweltprüfung: In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Grundwassers wurden im Umweltbericht in den baubedingten Wirkfaktoren unter Punkt 3.1.2., den geologischen Vorbedingungen unter Punkt 4.3. ff. sowie explizit unter Punkt 4.4.1.2 „Hydrogeologie und Grundwasser“ und der Konfliktanalyse in Punkt 4.4.2 behandelt. Unter Punkt 7.1.2. werden Maßnahmen zum Schutzgut Grundwasser genannt. Im Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung wird festgestellt, dass die relevanten Aspekte des Umweltmerkmals Grundwasser entsprechend dem aktuellen Stand der Erhebungen und Bewertungen angemessen und ausreichend berücksichtigt wurden. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Belange des Grundwassers auch Gegenstand nachgelagerter Verfahren sind, in denen auf Grundlage eines vertieften Kenntnisstands weitergehende Aussagen erfolgen können.			
		Hinweise: Da es sich um eine altlastenverdächtige Fläche oder Altlast handelt und gleichzeitig massive Erdbewegungen zur Realisierung des geplanten Vorhabens notwendig sind, ist m.E. mindestens ein Bodenmanagement- und Entsorgungskonzept zu erstellen und beizufügen. Das Konzept sollte dabei die bereits erstellten Gutachten berücksichtigen, sowie die ggf. erforderlichen weiteren Angaben wie z.B. zum Einsatz von Ersatzbaustoffen für Frostschutzschichten oder ähnliches beinhalten. Zum erforderlichen Rückbau der vorhandenen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, Fundamente etc. weiterhin sind keine Angaben vorhanden. Entsprechende Anträge oder Vorhaben sind mir bisher nicht bekannt, wären aber vor Maßnahmenbeginn mit der Oberen Bodenschutzbehörde abzustimmen 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	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachte Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Beteiligung der oberen Bodenschutzbehörde bei jeglichen Eingriffen in den Boden ist in den Hinweisen unter Punkt V Nr. 6.1 aufgeführt. Der Durchführungsvertrag beinhaltet zusätzliche Regelungen zum Umgang mit altlastenverdächtigen Flächen. Die im für die Abbruchgenehmigung erstellten Sanierungskonzept vom 15. April 2025 (überarbeitete Version vom 17. April 2025) vorgeschlagenen Maßnahmen wurden mit Bodenschutzrechtlichem Bescheid vom 27. Juni 2025 unter Formulierung von weiteren Nebenbestimmungen durch das 4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz angeordnet.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		dann auch für möglicherweise bereits gestellte oder noch zu stellende Abbrucharträge.			
		2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer Aus der Sicht des Dezernates 41.2 (Oberflächengewässer) bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		
		3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte und Dezernat IV/F 41.4 – Anlagenbezogener Gewässerschutz Aus Sicht der Dezernate IV/F 41.3 und IV/F 41.4 bestehen keine Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplan. Die weitergehenden Prüfungen sind den wasserrechtlichen Zulassungsverfahren vorbehalten bzw. erfolgen im Rahmen oder Zusammenhang mit den baurechtlichen bzw. Immissionschutzrechtlichen Vorhaben. Zu den geplanten Festlegungen im Bebauungsplanentwurf sind keine Widersprüche zu einer eventuellen Zulassungsfähigkeit wasserrechtlicher Verfahren zu erkennen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		
		4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz a. Nachsorgender Bodenschutz: 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Informationen wurden, soweit noch nicht vorhanden, unter Kapitel 14 Bodenschutz Altlasten und Versickerung in der Begründung / Umweltbericht ergänzt.		X

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		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 sowie mit der Erstellung eines Sanierungskonzepts beauftragt wurde. Die im Sanierungskonzept vom 15. April 2025 (überarbeitete Version vom 17. April 2025) vorgeschlagenen Maßnahmen wurden mit Bodenschutzrechtlichem Bescheid vom 27. Juni 2025 unter Formulierung von weiteren Nebenbestimmungen angeordnet.			
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das gesamte Vorhabengebiet wurde bereits im Bebauungsplanentwurf als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier Altlast – Verdachtsfläche“ gekennzeichnet. In den Hinweisen wurde zudem die Maßgabe zur Einhaltung der Prüfwerte der anzunehmenden relevanten Wirkungspfade gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung aufgenommen. In der Begründung wurden unter Kapitel 14 die bisher festgestellten Schadstoffbelastungen im Boden aufgelistet. Das Gutachten weist darauf hin, dass noch nicht alle Aspekte der möglichen Sanierung vollständig abgebildet werden konnten und dass Sanierungsmaßnahmen Gegenstand der Genehmigungsverfahren werden. Die notwendige Anstoßwirkung hinsichtlich bestehender Kontaminationen wird jedoch als gewährleistet angesehen. Das Vorgehen wurde mit dem RP Darmstadt abgestimmt. Es liegt ein Sanierungsbescheid des RP Darmstadt vom 27.06.2025 vor, welcher im Zuge des Abbruchartrags für das Grundstück erstellt wurde. Die Kontaminationsverdachtsflächen gemäß ALTIS Auszug werden in der Begründung ergänzt.		X
		Hinweise: Weitere Auflagen zum Bodenschutz/Altlasten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens formuliert. Das Dezernat IV / F 41.5 ist durch die Bauaufsichtsbehörde zu beteiligen. 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 Berei-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anm.: Bei den vorgelegten Unterlagen handelt es sich um den Entwurf des B-Plans, nicht um den Vorentwurf.		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		chen 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		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 Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) 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 dazugehörenden Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 –Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMLU herunterladen (https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachte Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt.			
		5. Dezernat IV/F 42.1 – 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 am Main. Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 5. März 2025 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu trennen, einzustufen und zu entsorgen (Verwertung und Beseitigung). Das Merkblatt ist unter https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt zu erhalten. Für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) sind die in der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) genannten Materialwerte (Grenzwerte und Orientierungswerte) und Vorgaben für die geregelten Einbauweisen in technische Bauwerke zu beachten. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachte Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt. In den textlichen Festsetzungen sind in den Hinweisen unter Punkt V Nr. 5 „Vorsorgender Bodenschutz“ entsprechende Anforderungen aufgenommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		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/21263480/01A vom 31. Januar 2025 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, Luftrezirkulationsbleche) 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren und BImSchV-Verfahren zu erbringenden -Nachweise bezüglich der aktiven Schallschutzmaßnahmen (SM1) entlang der oberen Stahlbühne und der passiven Schallschutzmaßnahmen (SM 2) zur Sicherung von gesunden Arbeitsverhältnissen werden durch den Vorhabenträger erbracht. Die für den Lärmschutz relevanten Rahmenbedingungen im Kontext der Obergrenzen der TA Lärm und der DIN 18005 sind bereits im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren werden die betroffenen Behörden weiter beteiligt.			
		Hinsichtlich des Verkehrslärms wurde geprüft, ob die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet (Büros des Rechenzentrums) nicht zu Konflikten mit den benachbarten Straßen- und Schienenverkehrswegen führen. Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 im Plangebiet zum Teil überschritten werden. In der Konfliktanalyse wird vom Sachverständigen empfohlen, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen (hohe Schalldämmmaße der Gebäudefassaden usw.) festzulegen. Dagegen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, es wird allerdings darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen Abstriche hinsichtlich der Nutzungsqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) mit sich bringen. Eine entsprechende Grundrissanordnung (Büros an den lärmabgewandten Seiten) wird daher als zielführender erachtet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die mit den notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen einhergehenden Einschränkungen wurden in der Konzeption des Gebäudes berücksichtigt. In der Abwägung mit allen weiteren Belangen und technischen Herausforderungen wurde die bestehende Ausrichtung der Büroräume als bestgeeigneter Lösungsweg aufgefasst.			
		Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder der hier auch geplanten Niederfrequenzanlage wurde im Rahmen des Scoping-Termins empfohlen, die Einhaltung der Anforderungen der 26. BImSchV (z. B. Einhaltung der Grenzwerte und	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Prüfung hinsichtlich der Anforderungen der 26. BImSchV werden in			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		des Minimierungsgebots) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen. Hierzu wurden bisher keine Angaben gemacht. Die Prüfung ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.	nachgelagerten Verfahren erfolgen, da dann auch die Auswahl der Niederfrequenzanlage erfolgt ist. Die Prüfung wird zum Baugenehmigungsverfahren eingereicht.			
		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: kom-abwasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		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 zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht. 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 erneut keine Sachverhalte entgegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz 1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) 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 Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link Höhere Verwaltungsbehörde rp-darmstadt.hessen.de. Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie bereits umfassende Angaben dieser Art aufgenommen. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		
		Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
026 HessenForst	17.11.2025	(...) vom Entwurf des Bebauungsplans Nr. 656 ist im südwestlichen Bereich des Vorhabengebiets ein ca. 6.000 m² großer Bereich betroffen, der als Wald im Sinne des § 2 HWaldG gilt. Eine Beeinträchtigung dieses Waldgebietes ist bei der Umsetzung des Vorhabens unbedingt zu vermeiden, das Gebiet soll, wie auch in der Vorhabenplanung dargestellt, vollumfänglich erhalten werden. Zur Überwachung der Einhaltung von unter anderem im artenschutzrechtlichen Gutachten geforderten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der textlichen Festsetzungen (Teil I / TF Nr.10) sind auf der Fläche mit der Kennzeichnung „Privatwald“ sämtliche Eingriffe und Maßnahmen unzulässig, sofern sie nicht den Sicherungspflichten oder der Pflege des Bestands dienen. Zusätzliche Regelungen sind im Durchführungsvertrag enthalten. Zudem wird auf Regelungen zu Artenschutz im Bebauungsplan und im		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		Maßnahmen empfehlen wir die Einbindung einer Umweltbaubegleitung. Sofern der Erhalt des zusammenhängenden Waldkomplexes sichergestellt werden kann, haben wir gegen das Vorhaben aus forstrechtlicher Sicht keine weitergehenden Bedenken.	Durchführungsvertrag verwiesen. Die Prüfung der Einhaltung der Maßnahmen/Regelungen obliegt dem Amt für Umwelt und Klima.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
030 HWK	19.12.2025	(...) 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. Zu den Planungen hatten wir uns bereits in der Stufe des Vorentwurfes mit Stellungnahme vom 2. Oktober 2024 geäußert. Da für uns nicht erkennbar ist, inwiefern unsere damaligen Anmerkungen und Anregungen aufgegriffen wurden, möchte wir unsere damaligen Ausführungen zum Inhalt unserer aktuellen Stellungnahme machen: Die Planungen betreffen innerstädtische Bereiche in Offenbach, die bisher gewerblich durch den Farbenhersteller Akzo Nobel genutzt werden. Die Betriebstätigkeit wird im Jahr 2025 aufgegeben und die vorhandenen Gebäude niedergelegt werden. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Bereich als Standort für ein Rechenzentrum gesichert werden. Das Grundstück liegt momentan im unbeplanten Innenbereich. In südlicher und westlicher Richtung schließen sich gewerblich geprägte Gebiete inklusive des Bereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 653 Innovationscampus an. Im Osten besteht Wohngebiet. Zu den Planungen äußern sich die Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach und die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main wie folgt: Rechenzentren stellen regelmäßig eine Quelle von Abwärme dar. Die Weiternutzung dieser Wärme sollte unbedingt aufgegriffen werden und in die Planungen bzw. die Wärmeplanung der Stadt Offenbach insgesamt einfließen, insbesondere da das Plangebiet in zentraler Lage im Stadtgebiet liegt. Bisher sind die Planungsunterlagen diesbezüglich sehr vage bzw. ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, inwieweit dieser Gedanke verfolgt wird. Grundsätzlich denkbar wäre eine Nutzung sowohl durch die Wohnnachbarschaft als auch durch das benachbarte Gewerbe, insbesondere im Bereich des Bebauungsplans Nr. 653 Innovationscampus, da dort nicht in den Baubestand eingegriffen werden müsste. Dahingehend sollte eine eingehende Prüfung erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nachnutzung der Abwärme des Rechenzentrums ist ein zentraler Bestandteil des Vorhabens und wird durch die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernwärme und Energie“ vorbereitet (gelbe Versorgungsfläche in der Planzeichnung). Der Vorhabenträger sichert in separaten Verträgen mit dem Energieversorger der Stadt Offenbach zu, dass überschüssige Wärmeenergie in das Fernwärmenetz abgegeben wird, sobald das Fernwärmenetz bis zum Grundstück ausgebaut wurde.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die durch den Betrieb des Rechenzentrums generierte Abwärme soll zukünftig in das Fernwärmenetz der Energieversorgung Offenbach GmbH (EVO) eingespeist werden. Hierfür wurde seitens des Vorhabenträgers bereits ein Vertrag mit der Energieversorgung Offenbach AG (EVO) geschlossen. Für die Anlagen zur Einspeisung wird im Vorhabengebiet eine entsprechende Fläche festgesetzt. Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 656 wurde am 30.11.2023 von der Stadtverordnetenversammlung auf Grundlage eines Letter of Intent zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt gefasst. Das Rechenzentrenkonzept, das als Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 01.02.2024 anschließend von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, bildet die Grundlage für zukünftige Bebauungsplanverfahren. Im Rechenzentrenkonzept wurde bereits das in Planung befindliche Datacenter an der Ketteler Straße gemäß Aufstellungsbeschluss berücksichtigt, was u. a. dazu führte, dass das Gewerbegebiet an der Mühlheimer Straße für weitere Vorhaben als „ungeeigneter Standort“ ausgewiesen wurde.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
033 DB	10.12.2025	(...) Bei der o.g. Bauleitplanung bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme: Photovoltaikanlagen Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherren entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs (z.B. Sicht einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können, und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Verfahrens wurde durch die TÜV Rheinland Energy GmbH eine „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 656 Datacenter Kettelerstraße“, Stand 30.06.2025, erstellt. Es wurden die durch den Betrieb des Rechenzentrums entstehenden Schallemissionen analysiert und hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Menschen und die Umwelt bewertet sowie die relevanten Schallquellen, die auf das Gelände einwirken in die Untersuchung eingestellt. Hierzu zählen auch die Immissionen des Schienenverkehrs. Die geplante PV-Anlage liegt gemäß Vorhabenplanung hinter der umlaufenden Schallschutzwand auf dem Dach. Die PV-Anlage könnte mit ihrer Oberkante die Schallschutzwand geringfügig überschreiten. Von einer Blendwirkung ist aufgrund der Lage und der Ausrichtung der PV-Anlagen nicht auszugehen. Darüberhinaus liegt das Vorhabengebiet in einer Entfernung von mehr als 250 m zur nächstgelegenen Gleisanlage. Den Hinweisen zur Messung,			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		(z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. 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.	Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) aus dem Jahr 2012 ist zu entnehmen, dass relevante Blendwirkungen von Photovoltaikanlagen in der Regel nur innerhalb eines Abstands von bis zu 100 m vom Emissionsort zu erwarten sind. Vor dem Hintergrund der gegebenen Entfernung wurden auch weitere potenzielle Immissionsbelastungen, etwa durch Abgase, Funkenflug, Abrieb oder elektromagnetische Felder, nicht als relevant eingestuft. Ergänzende gutachterliche Untersuchungen waren insoweit nicht erforderlich.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
044 NRM	01.12.2025	(...) Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet und auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft an.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
050 ENO	04.12.2025	(...) beziehend auf Ihr Schreiben vom 14.11.2025 möchten wir Sie darauf hinweisen, dass sich Versorgungsleitungen unserer Gesellschaft in dem geplanten Baubereich befinden, diese sind im Bestandsplan gekennzeichnet (siehe Anhang). Im betreffenden Gebiet befinden sich Bestandsleitungen unseres Unternehmens. Wir möchten darauf hinweisen, dass bei geplanten Baumaßnahmen, Umlegungen oder anderen Arbeiten, die diese Leitungen betreffen könnten, eine frühzeitige Information und Abstimmung mit uns unerlässlich ist. Nur so können die notwendigen Schritte koordiniert und Schäden oder Störungen vermieden werden. Bitte setzen Sie sich rechtzeitig mit uns in Verbindung, um gemeinsam die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Hinzuweisen ist zudem, dass vor Durchführung der geplanten Tiefbaumaßnahmen eine aktuelle Planauskunft direkt bei der ENO einzuholen ist. Sollten während der Baumaßnahme Versorgungsleitungen beschädigt werden, sind diese unverzüglich unter der Entstörungsnummer 0800/8060-3030 zu melden. Sollten Sie noch Fragen haben, können Sie mich gerne kontaktieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachte Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt. Zudem gibt es bereits einen separaten Netzanschlussvertrag zwischen Vorhabenträger und der ENO.		
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
056 BW	17.11.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
057 RMV		(...) vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange haben wir nachfolgenden Einwand vorzubringen. Nach Durchsicht der im Internet eingesehenen Planunterlagen betrachten wir den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Begründung als unzureichend dargestellt. Wir beziehen uns hierzu auf das BauGB §1, Absatz 6, Punkt 9 sowie §13 ÖPNVG. Demnach ist die bei der Aufstellung (sowie Änderung oder Ergänzung gemäß BauGB §1, Absatz 8) der Bauleitpläne der Personenverkehr und die Mobilität mit dem ÖPNV zu berücksichtigen. Ebenso beziehen wir uns auf die Zielsetzung des Regionalplans Südhessen, insbesondere Punkt G3.4-11 „Unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, insbesondere durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr) und der Auslastung von Versorgungseinrichtungen ist eine optimierte räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Versorgung mit Dienstleistungen anzustreben. Dabei sollen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Verkehrskonzepte unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes entwickelt und umgesetzt werden.“ Wir bitten daher, die geplante Anbindung und Erschließung mit dem ÖPNV unter Berücksichtigung der Standards des von den Lokalen Nahverkehrsorganisationen aufgestellten, lokalen Nahverkehrsplans im Begründungstext detailliert inkl. etwaiger Planungen zu ergänzen und uns sowie die zuständige Lokale Nahverkehrsorganisation hierüber in einer weiteren Offenlage der Planung zu informieren.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. In der Begründung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zu Punkt G 3.4-11 wird ausgeführt, dass der Grundsatz zwar auch für Umbaumaßnahmen und Erneuerungen gilt, jedoch insbesondere bei der Planung von Neubaugebieten zu berücksichtigen ist. Beim Vorhaben handelt es sich um die Nachnutzung einer bereits vollständig erschlossen und überplanten Fläche, die im Vergleich zur Bestandsnutzung eine geringer Belegung haben und somit geringere Verkehrsbewegungen verursachen wird. Der Anschluss ans ÖPNV-Netz bedarf infolge des Vorhabens keines Ausbaus. Zur vertieften Erläuterung der Anbindung des Vorhabengebiets an das ÖPNV-Netz der Stadt Offenbach werden die entsprechenden Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan weiter ausgeführt. Die Begründung wird, soweit noch nicht aufgeführt, um weitere Buslinien/S-Bahnlinien ergänzt.			X
		Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
058 IHK Offenbach	14.12.2025	die IHK Offenbach am Main nimmt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ zur Schaffung eines neuen gewerblichen Sonderstandorts auf dem Gelände des ehemaligen Akzo-Areals zur Kenntnis. Mit der Planung werden brachliegende Industrieflächen einer neuen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt, wodurch ein Beitrag zur nachhaltigen Flächenentwicklung in Offenbach geleistet wird. Die vorgesehene gewerbliche Nutzung ist mit der umgebenden städtebaulichen Struktur vereinbar. Die Umsetzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan schafft Planungs-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		und Investitionssicherheit. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Negative Auswirkungen auf bestehende Unternehmen oder benachbarte Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung ist ausreichend dimensioniert, die emissionsseitigen Anforderungen sind sachgerecht berücksichtigt. Die IHK Offenbach begrüßt die geplante Nutzung und hat keine Einwände. Der Ausbau der digitalen Infrastruktur, auch durch Rechenzentren, ist notwendig, die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes zu erhalten.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.					
061 Bundesimmo	19.12.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Sparte Portfoliomanagement, hat die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ der Stadt Offenbach am Main geprüft. Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung befinden sich keine Liegenschaften im Eigentum des Bundes. Die Belange der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind daher nicht berührt. Es wird folglich keine inhaltliche Stellungnahme abgegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.					
070 HessenMobil	17.11.2025	(...) in Bezug auf Ihre oben genannte E-Mail vom 14.11.2025 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung. I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Offenbach bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		
		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	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch das Verkehrsgutachten der R+T Verkehrsplanung GmbH vom 09.04.2024 (Auslage 5G) wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehrsfluss betrachtet. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. § 38 BauGB (privilegiertes Fachplanungsrecht) ist grundsätzlich zu beachten. Zudem bitte ich um zeitnahe Mitteilung von im Rahmen der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB getroffener Beschlüsse, die meine Stellungnahme/n oder Hessen Mobil als Fachbehörde betreffen. Ich bitte um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, sowie um eine Ausfertigung, vorzugsweise in digitaler Form.	durch das Vorhaben keine negative Auswirkung auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ausgehen wird, da sich die Verkehrszahlen im Vergleich zur aktuellen Nutzung reduzieren werden. Das Abwägungsergebnis wird jedem Einwender nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mitgeteilt.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
071 Telekom	17.11.2025	(...) Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte. 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 vom 14.11.2025 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme: Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (Lageplan anbei) Hierbei handelt es sich Hausanschlüsse für die Kettelerstraße 100, die vor Baubeginn gekündigt werden müssen. Bitte wenden sie sich für die Kündigung als auch für benötigte Neuanschlüsse an unsere Bauherrenberatung. Unser Bauherrenberatungsbüro ist unter der Hotline 0800 330 1903 zu erreichen. Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes haben wir keinerlei Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet und auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
078 Deutscher Wetterdienst	19.11.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.			
079 LBIH	08.12.2025	(...) gegen das o. g. Verfahren bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken. Bauliche Planungen des Landesbetriebs Bau und Immobilien Hessen sind mir derzeit nicht bekannt. Hinsichtlich der Belange des Bundes bitte ich Sie, soweit noch nicht geschehen, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) am Verfahren zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wurde als Träger öffentlicher Belange im Zuge der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.		
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
081 Amprion	24.11.2025	(...) 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurden alle potenziellen Träger von Versorgungsleitungen im Zuge der Offenlage beteiligt.		
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
082 Avavon	21.11.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Stellungnahme. WICHTIG: Leerauskunft. Im Bereich Ihrer Leitungsauskunft wurden keine Einbauten unseres Unternehmens gefunden!	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
087 Fernstraßenbundesamt	17.11.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren. Das Fernstraßen-Bundesamt ist die zuständige Genehmigungs- und Zustimmungsbehörde (Zustimmung im Rahmen von Bau- und Genehmigungsverfahren) für anbaurechtlich relevante Nutzungen, in einem Abstand von 100 m entlang der Bundesautobahnen und in einem Abstand von 40 m entlang der Bundesstraßen, außerhalb der Ortsdurchfahrten der Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen i. S. d. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Für die vorbezeichneten Straßen nimmt die Autobahn GmbH des Bundes die Aufgaben des Trä-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Autobahn GmbH wurde als Träger öffentlicher Belange im Zuge der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB beteiligt. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		gers der Straßenbaulast wahr und ist in Bau- und Genehmigungsverfahren neben dem Fernstraßen-Bundesamt unabhängig von der Entfernung zum Straßenrand, bei einer möglichen Betroffenheit als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Bei der Durchführung von Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahrens, wie vorliegend bei den Bebauungsplänen B642A und B656 der Stadt Offenbach am Main - Beteiligung der ToeB , entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes. Gemäß § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfrGG-BV erfolgt die Abgabe von Stellungnahmen zu Bebauungsplänen (§ 9 Absatz 7 des Bundesfernstraßengesetzes) durch die Autobahn GmbH des Bundes. In diesen Verfahren ist daher zwingend die Autobahn GmbH des Bundes zu beteiligen. Diese nimmt die Belange des Trägers der Straßenbaulast als Träger öffentlicher Belange wahr. Die Autobahn GmbH des Bundes gibt eine Gesamtstellungnahme mit interner Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Interessen ab. Entsprechend verweisen wir Sie hiermit ausdrücklich zuständigkeitshalber an die Autobahn GmbH des Bundes. Bitte richten Sie Ihren Antrag mit den erforderlichen Dokumenten zwingend an die Autobahn GmbH des Bundes.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
107 Polizeipräsidium Südosthessen	26.11.2025	(...) zu dem im Betreff genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention wie folgt Stellung: Wir nehmen Bezug auf unsere Äußerung im Rahmen der Unterrichtung gem. § 4 (1) BauGB und empfehlen zum Schutz der Anlage baulich/mechanische sowie elektronische und organisatorische Maßnahmen des Perimeter- und Gebäudeschutzes einzuplanen. Für entsprechende Beratungen stehen wir im weiteren Planungsprozess gerne zur Verfügung. <u>Stellungnahme Polizeipräsidium Südosthessen zur frühzeitigen Beteiligung gem § 4(1) BauGB (02.09.2024):</u> <i>(...) zu dem Bebauungsplanverfahren äußern wir uns aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention wie folgt:</i> <i>Wir befürworten die beabsichtigte Sicherung des geplanten Rechenzentrums mit einem Sicherheitszaun und empfehlen, diesen mittels Videoüberwachung und Zaundetektion zu überwachen, um möglichst frühzeitig auf Eindringver-</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die vorgeschlagenen Maßnahmen können im Zuge nachgelagerter Planungsverfahren berücksichtigt werden.		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		suche 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).			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
109 Regionalverband FrankfurtRheinMain	24.11.2025	(...) 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 in diesem Jahr 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) im Bereich der bestehenden Waldfläche, „Grünfläche“ (ca.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		0,8 ha) für Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen und “Versorgungsanlage – Fernwärme“ (ca. 0,3 ha), um die Abwärme des Rechenzentrums zu nutzen, im Bebauungsplanentwurf als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden. Eine Anpassung dieser Flächen an die reale Situation und die Festsetzungen im Bebauungsplan kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.																		
		Aus verkehrlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Kettelerstraße im RPS/RegFNP 2010 als überörtliche Fahrradroute dargestellt ist. Wir würden es begrüßen, wenn die in der Stellungnahme des Büros R+T Verkehrsplanung empfohlene Optimierung der Radverkehrsführung in der Kettelerstraße im vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung findet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der B-Planentwurf setzt den Erhalt des bestehenden Straßenbegleitgrüns sowie Privatwald fest. Die Einteilung der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche für die jeweiligen Verkehrsteilnehmer obliegt der Stadt. Im Rahmen des B-Plans. Nr. 653 wurde zudem auf der westlichen Seite der Ketteler Straße eine eigene Fuß- und Radwegeverbindung festgesetzt.																	
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.																				
110 Tennet	14.11.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, in der angegebenen Örtlichkeit befinden sich keine Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.																	
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.																				
111 Terranets	27.11.2025	(...) Wir bestätigen Ihnen hiermit den Eingang Ihrer Anfrage vom 14.11.2025 zu dem oben genannten Bebauungsplan und möchten Ihnen dazu Folgendes mitteilen: Unsere Anlagen Wie Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verlaufen nördlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Maßnahme folgende Gashochdruckanlagen und parallel dazu verlegte Telekommunikationsanlagen: <table><tr><td>Betreiber</td><td>Leistungsbezeichnung</td><td>DN</td><td>MOP</td><td>Schutzstreifen</td></tr><tr><td>terranets bw GmbH</td><td>AL - MAG - 3215 - Leitung außer Betrieb\5bar Stickstoff</td><td>150</td><td>5 bar</td><td>6,00 m</td></tr><tr><td>terranets bw GmbH</td><td>Telekommunikationsanlagen Cu/LWL</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> In dem bezeichneten Gebiet (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine	Betreiber	Leistungsbezeichnung	DN	MOP	Schutzstreifen	terranets bw GmbH	AL - MAG - 3215 - Leitung außer Betrieb\5bar Stickstoff	150	5 bar	6,00 m	terranets bw GmbH	Telekommunikationsanlagen Cu/LWL	-	-	-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Belange bezüglich der Schutzbestimmungen der Gasleitung AL – MAG – 3215 wurden mit den zuständigen Abteilungen der Terranets bw GmbH im Nachgang zur Stellungnahme abgestimmt. Es konnte festgestellt werden, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Leitungstrasse zu erwarten sind, da die bestimmten Schutzradien deutlich unterschritten werden. Die Solaranlage ist nicht bodengebunden und nicht großflächig. Eine in der Genehmigungsplanung unüberwindbare KKS-Beeinflussung ist damit höchst unwahrscheinlich. Der Vorhabenträger hat die Hinweise ebenfalls zur Kenntnis genommen		
Betreiber	Leistungsbezeichnung	DN	MOP	Schutzstreifen																
terranets bw GmbH	AL - MAG - 3215 - Leitung außer Betrieb\5bar Stickstoff	150	5 bar	6,00 m																
terranets bw GmbH	Telekommunikationsanlagen Cu/LWL	-	-	-																

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen werden. Es bestehen jedoch potenzielle indirekte Beeinflussungen durch die geplanten Anlagen und Einrichtungen, insbesondere: - Im Norden vorgesehene Solaranlage (mögliche KKS-Beeinflussung). - Tanks für die Notstromversorgung im Nahbereich der Leitung. (Explosionsbereich) - Zusätzliche Unterirdische Anlagen, die im Zuge der Erschließung verlegt werden könnten. Diese Punkte sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen, um mögliche Auswirkungen auf die Integrität der Anlagen der terranets bw GmbH auszuschließen. Dabei ist sicherzustellen, dass die einschlägigen technischen Regelwerke und Normen (z. B. DVGW-Regelwerk, DIN-Normen) und die im Anhang beigefügten Technische Bestimmungen bei der Planung und Umsetzung eingehalten werden. Allgemeine Informationen und Auflagen Die Erdgashochdruckleitung unseres Unternehmens sowie die parallel dazu verlegten Telekommunikationskabel sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt. Der Schutzstreifen ist grundsätzlich durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert. Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw GmbH bedarf im Vorfeld einer Regelung in technischer und rechtlicher Hinsicht mit dem Vorhabensträger in Form eines Gestattungsvertrages. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge oder sonstige An- und Aufbauten sowie Schachtbauwerke dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitung und der Kabel beeinträchtigen oder gefährden (z.B. das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden	und wird sie in den weiteren, dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Verfahrensschritten berücksichtigen. Die beschriebenen Konfliktpunkte durch zusätzliche unterirdische Anlagen beziehen sich auf potenziell notwendige Hochspannungsleitungen zur Versorgung des Rechenzentrums und sind ggfs. im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu klären. Da sich die bestehenden Schutzstreifen und Dienstbarkeiten außerhalb des Geltungsbereichs befinden, erfolgt keine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan.			
--	--	---	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		Sträuchern, Niveauveränderung durch Geländeabtrag bzw. Aufschüttungen. So ist unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (Container, Wohnwagen usw.), das Lagern von schwer transportablen Materialien im Schutzstreifenbereich nicht zulässig, sowie das Überfahren der Gasfernleitung mit Schwerlast nur unter Einhaltung bestimmter Sicherheitsvorkehrungen gestattet. In ungesicherten Geländeabschnitten ist ein Überfahren des Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw GmbH mit Schwerlast nicht zulässig. Das Lagern von schwer transportablen Materialien sowie Bodenaushubmaterial im Schutzstreifenbereich ist nicht zulässig. Bei Maßnahmen bei denen Erschütterungseinwirkungen auf die Gashochdruckanlagen nicht ausgeschlossen werden können (z.B. Spundungen, Rammungen, dynamisch wirkende Verdichtungsmaschinen), darf die maximal zulässige Schwinggeschwindigkeit an der Gasfernleitung von 30 mm/sec. nicht überschritten werden. Die Unbedenklichkeit solcher Maßnahmen muss durch einen Gutachter schriftlich bestätigt werden. Bitte leiten Sie diese Informationen auch an alle Beteiligten weiter und sensibilisieren Sie diese auf das Vorhandensein der Gashochdruckanlagen im Nahbereich Ihrer Baumaßnahme. Für Ihre Bemühungen diesbezüglich bedanken wir uns im Voraus. Die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen geben nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wieder. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin an Ihren Planungen.				
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

094 IHK FFM 19.11.2025

097 Kreis Offenbach 26.11.2025

052 OVB 26.11.2025

047 Nahverkehr in Offenbach GmbH in Stellungnahme vom OVB beteiligt 26.11.2025

100 Landessportbund 08.12.2025

046 Autobahn 18.12.2025

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

Ohne Rücklauf:

008	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Arbeitskreise Stadt und Kreis Offenbach - Klaus Fiedler
010	Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
014	CSG GmbH, Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
022	Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Fachbereich 22
023	Hochtaunuskreis - Der Kreisausschuss, Fachbereich Ländlicher Raum
028	Staatliches Schulamt, für die Stadt Offenbach am Main
029	Ausländerbeirat Geschäftsstelle III/00.1
032	Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, Herrn Geschäftsführer Walther
037	Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband und Ortsvereinigung
039	NABU Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e. V.
040	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, LV Hessen e. V.
041	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen e. V. - Verteilerstelle Götz
042	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Hessen e.V.
045	Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Rhein-Main
049	Energieversorgung, Offenbach AG
064	Kreishandwerkerschaft, Stadt und Kreis Offenbach
072	Staatliche Technische Überwachung Hessen, TÜH
077	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V.
080	Agentur für Arbeit Offenbach
083	Deutsche Flugsicherung GmbH
088	Finanzamt Offenbach-Stadt
091	hessenARCHÄOLOGIE
092	Hessischer Rundfunk
093	Hessisches Landeskriminalamt
098	Landesamt für Denkmalpflege Hessen
099	Landesjagdverband Hessen e. V.
112	Verband Hessischer Fischer e. V.
113	Wasser- und Schiffsamt Aschaffenburg

NACHBARGEMEINDEN

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

101 Magistrat der Stadt Dreieich 18.12.2025

Ohne Rücklauf:

015 Magistrat der Stadt Frankfurt, Dez. IV/ Stadtplanungsamt

102 Magistrat der Stadt Heusenstamm

103 Magistrat der Stadt Maintal

104 Magistrat der Stadt Mühlheim

105 Magistrat der Stadt Neu-Isenburg

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

STÄDTISCHE ÄMTER

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	P	T	B
007 Magistrat der Stadt Ofenbach, Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz II/33	16.01.2026	Untere Naturschutzbehörde Im Rahmen der vorangegangenen Abstimmungen mit dem Umweltamt hat die Untere Naturschutzbehörde bereits einige Anregungen eingebracht, die weitgehend in die jeweiligen Gutachten, den Umweltbericht und die textlichen Festsetzungen übernommen wurden. Aus unserer Sicht werden im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans die Belange des Natur und Landschaftsschutzes angemessen berücksichtigt. Nachfolgende Hinweise sollten im Rahmen einer redaktionellen Anpassung berücksichtigt werden:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		Begründung und Umweltbericht Zu 5 Vorhabenbeschreibung (S. 9): Die Angabe, dass mindestens 7.000 m2 der Gebäudefassaden begrünt werden, stammt nach unserer Kenntnis aus einer frühen Planungsphase. Der Wert sollte entsprechend der Textlichen Festsetzung I 11.1, welche eine Flächengröße von 5.800 m2 vorgibt, angepasst werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Textpassage zur Vorhabenbeschreibung wird in der Begründung entsprechend der Stellungnahme redaktionell angepasst.			X
		Auch der letzte Absatz auf S. 9 enthält Formulierungen, die sich auf einen früheren Planstand beziehen. Hier heißt es, dass Nistplätze für besonders geschützte Tierarten „...nach Möglichkeit auch an den Gebäuden [...] angegliedert“ werden. Entsprechend der Textlichen Festsetzungen I 11.5 und 11.6 sind Nisthilfen für Vögel und Fledermausquartiere in jedem Fall an dem neuen Gebäudekomplex anzubringen. Nisthilfen und Quartiere, welche als CEF-Maßnahmen im Rahmen der Abbruchgenehmigungen für die Bestandsgebäude erforderlich waren, wurden bereits vorlaufend an Bestandsbäumen eingebracht.	Der Anregung wird gefolgt. Die Textpassage wird in der Begründung entsprechend der Stellungnahme redaktionell angepasst.			X
		Der erste Satz auf S. 10 oben („Der Nachweis wird durch eine mikroklimatische Studie erbracht werden“) ist hier ohne inhaltlichen Zusammenhang und an dieser Stelle daher unverständlich.	Der Anregung wird gefolgt. Die Textpassage wird in der Begründung entsprechend der Stellungnahme redaktionell ergänzt.			X
		Zu Begründung zu 21.10.1 (S. 33):	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	P	T	B
		Wir begrüßen die Absicht, dezidierte Aufwertungsmaßnahmen des Privatwaldes in den Durchführungsvertrag aufzunehmen. Der uns bekannte Entwurfsstand enthielt bislang keine konkreten Maßnahmen. Fachlich sinnvoll sind aus unserer Sicht insbesondere die Herausnahme invasiver und ökologisch nachteiliger Neophyten sowie die Steuerung der Artenzusammensetzung in der Baum- und Strauchschicht. Ziel soll eine möglichst hohe Artenvielfalt mit überwiegend einheimischen, standortangepassten Arten bei gleichzeitigem Erhalt der wertvollen Altbäume sein.	Die Sicherung und Pflege des Bestandes des Privatwaldes wird im Durchführungsvertrag zugesichert. Darüber hinaus ist vertraglich festgelegt, dass sämtliche Maßnahmen mit dem Amt für Umwelt und Klima sowie dem Forstamt Langen abzustimmen sind. Das Umweltamt hat somit die Möglichkeit die geforderten Maßnahmen mit dem Vorhabenträger fallbezogen abzustimmen.			
		Teil II Umweltbericht 7.1.5 Maßnahmen zum Schutzgut Pflanzen, Biotope, Tiere und Biologische Vielfalt hier: Insektenfreundliche Beleuchtung (S. 85): Die Formulierung scheint aus einer frühen Version des Umweltberichts zu stammen. Die aktuelle zugehörige Textliche Festsetzung 111.4 ist wesentlich differenzierter. Ggf. ist hier eine Anpassung sinnvoll.	Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird der Stellungnahme entsprechend angepasst.			X
		Untere Wasserbehörde Wir haben folgende Anmerkungen: 1. Die gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung 11.2 mindestens zu begründende Dachfläche von 1.500 m ² erscheint angesichts der Gebäudegröße deutlich zu gering. Anhand der vorliegenden Pläne kann der hohe Flächenbedarf für technische Dachaufbauten nicht nachvollzogen werden. Als Maßnahme zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und Beitrag zur Annäherung eines naturnahen lokalen Wasserhaushaltes (Verringerung des Direktabflusses, Erhöhung des Verdunstungsanteils) ist aus unserer Sicht weiterhin eine Erhöhung des Begrünungsanteils anzustreben. Auch eine Erhöhung der Substratschicht von derzeit mindestens 10 cm kann dazu beitragen und ggf. den Anteil nicht begrünter Dachflächen in Teilen kompensieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte Mindestfläche für die Dachbegrünung entspricht dem derzeit technisch und statisch nachweisbar sicher umsetzbaren Umfang. Der Flächenbedarf der erforderlichen technischen Anlagen wurde im Rahmen der Planung eingehend geprüft und berücksichtigt. Zum gegenwärtigen Planungsstand wurden daher die im Bebauungsplan festgesetzten Mindest-Flächen-größen als begrünte Dachflächen zugesichert. Gleiches gilt für die Substratstärke in Abhängigkeit von der Statik als Mindestmaß. Es wurde bewusst eine Mindestfestsetzung getroffen. Diese stellt sicher, dass dieser festgelegte Begrünungsanteil umgesetzt wird, lässt jedoch zugleich Spielraum für eine weitergehende Begrünung im Zuge der fortschreitenden Ausführungsplanung, sofern sich zusätzliche Flächen als geeignet erweisen.			
		2. Die wasserwirtschaftliche Festsetzung 1.1 ist zu überprüfen und anzupassen. Die vorliegende Formulierung lässt offen, wie mit behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser zu verfahren ist (falls es bei „überschüssiges Niederschlagswasser“ mit gemeint ist, sollte dies klarer ausgedrückt werden). Zudem ist zu beachten, dass der Begriff „behandlungsbedürftig“ kontextabhängig ist und davon abhängt, was in der Folge mit dem Wasser geschehen soll.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Grundkonzeption der Entwässerung wird im Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzept von IBOhlsen, Stand 24. Februar 2025, im „Lageplan Konzept Entwässerung“ aufgezeigt. Mit der wasserwirtschaftlichen Festsetzung III Nr. 1.1 wird der Umgang mit			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	P	T	B
		Weiterhin wäre „Umgang mit Niederschlagswasser“ ggf. ein treffenderer Titel für die Festsetzung.	anfallendem Niederschlagswasser allgemein geregelt. Für den Fall, dass behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfällt, verweist die Festsetzungen auf wasserrechtliche Fachnormierungen und Fachgesetze. Aus diesem Grund wurde die Tatbestandsvoraussetzung der wasserrechtlichen bzw. wasserwirtschaftlichen Zulässigkeit der Einleitung in die Festsetzung als Teilnorm aufgenommen. Die Bemessung ggf. erforderlicher Behandlungs- und Ableitungsmaßnahmen werden in nachgelagerten Planungsphasen konzipiert. Die Abnahme der Erschließungsanlagen wird im Durchführungsvertrag geregelt. In der Begründung wird auf die Niederschlagswassersatzung (NiWaS) der Stadt Offenbach verwiesen. Dort ist in § 2 Abs. 18 der Begriff „behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser“ definiert. Die vertragsgemäße Herstellung der geänderten bzw. neu eingebauten Entwässerungs-, Retentions- und Versickerungsanlagen lässt der Vorhabenträger von der ESO, Abteilung Tiefbau, im Rahmen einer Abnahmeprüfung gemäß DIN EN 1610 prüfen und deren Mängelfreiheit und Funktionstüchtigkeit schriftlich bestätigen. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wurde die Festsetzung unter III Nr. 1.1 sowie die Begründung zu den wasserwirtschaftlichen Festsetzungen redaktionell angepasst.			
		3. Im Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzept wird beschrieben, dass die Bemessung der Speichereinrichtungen zur Regenwassernutzung anhand der Wasserbedarfe (Brauchwassernutzung im Gebäude, Bewässerungsanlage der Fassadenbegrünung) erfolgt. Aus unserer Sicht ist zu prüfen, ob weitere Bedarfe bedient werden können, z.B. Bewässerungsbedarf der Waldfläche und der umlaufenden Grünflächen, und eine entsprechende Nutzung auch explizit vorzugeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Punkt 4.3 des Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzepts von I-BOhlsen, Stand 24. Februar 2025, wird ausgeführt, dass die erforderlichen Volumina der vorgesehenen Zisternen auf Grundlage der geplanten Bepflanzungen im weiteren Planungsverlauf konkretisiert werden können. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine gesonderte Bedarfsermittlung, die erst in nachgelagerten Planungsverfahren erfolgen kann. Die wasserwirtschaftliche Festsetzung III Nr. 1.1 „Behandlung von Niederschlagswasser“ regelt zudem ausdrücklich, dass anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Verkehrsflächen sowie sonstigen befestigten Flächen als Brauchwasser und zur Bewässerung von Grünflächen zu nutzen ist. Von weitergehenden Regelungen wird im Gutachten angesichts der derzeit			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	P	T	B
			noch nicht hinreichend bestimmbar Bedarfe abgesehen.			
		4. Wir empfehlen, von der Festschreibung von Zuständigkeiten für die Erteilung wasserrechtlicher Erlaubnisse in Kennzeichnung 2 abzusehen. Die Zuständigkeiten werden im Einzelnen durch §§ 64, 65 Hessisches Wassergesetz sowie die Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden geregelt und sind ggf. anhand des tatsächlichen Antrags zu prüfen. Aus unserer Sicht ist es ausreichend, in Hinweis 8 auf die Erlaubnispflicht entsprechender Maßnahmen hinzuweisen	Der Anregung wird gefolgt. Die Zuständigkeiten werden bereits in Hinweis 8 definiert und entstammen anderweitigem Recht. Der Verweis in der Kennzeichnung entfällt. Die Kennzeichnung IV Nr. 2 wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell angepasst.		X	
		5. In Hinweis 10 wird darauf hingewiesen, dass der Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Regenereignis zu führen ist. Üblich ist aus unserer Sicht die Vorgabe der Dauerstufe von 15 min. Die Festlegung der maßgebenden Dauerstufe ist Teil des Überflutungsnachweises und aus unserer Sicht nicht im Textteil des Bebauungsplans vorzunehmen. Wir bitten dies zu prüfen und den Hinweis ggf. anzupassen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Stellungnahme bezieht sich auf Hinweis 7 unter Abschnitt V – Hinweise der textlichen Festsetzungen. Die Vorgabe der Dauerstufe entfällt. Der Hinweis zum Überflutungsschutz unter V Nr. 7 wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell angepasst.		X	
		6. Trotz der nur minimalen Überschneidung mit dem Geltungsbereich sollte das Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem) im Umweltbericht beschrieben und in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt werden.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Das tatsächliche Ausprägungsgebiet der potentiellen Überschwemmungsflächen Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem) liegt lediglich als nicht parzellenscharfe Darstellung vor, dessen genauer Verlauf nicht abschließend bestimmt ist. Zudem wird aufgrund der in den Punkten 1.3. und 2.1. des Entwässerungs- und Wasserversorgungskonzepts von IBOhlsen, Stand 24. Februar 2025, beschrieben, dass aufgrund der Geländemodellierung selbst bei Eintritt des seltener als 100-jährigen Ereignisses (HQextrem) keine Gefahr für das Vorhabengebiet entstehen wird. Es wird daher von einer Kennzeichnung in der Planzeichnung abgesehen. In der Begründung wird ein entsprechender Absatz zu den Aussagen des Hochwasserrisikomanagementplans Main des RP Darmstadt aufgenommen.			X
		7. Begründung zu 23.1.1: Inwiefern wird von der Niederschlagswassersatzung (NiWaS) abgewichen? Die Planung mit Teildachbegrünung, Nutzspeicher und Retention erscheint NiWaS-konform. Formulierung bitte prüfen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der ESO wird von der in § 3 der Niederschlagswassersatzung festgelegten Bewirtschaftungspflicht abgewichen, wonach auf Dachflächen und Tiefgaragendecken anfallendes Niederschlagswasser durch geeignete Anlagen und Maßnahmen grundsätzlich dezentral zu bewirtschaften ist.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	P	T	B
			Die Ausnahme wird in § 4 der Satzung beschrieben. Der Sachverhalt wird in der Begründung entsprechend redaktionell ergänzt.			X
		Untere Bodenschutzbehörde Unsere Anmerkungen aus der frühzeitigen sowie der internen Beteiligung wurden berücksichtigt. Wir haben keine weiteren Anmerkungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		Immissionsschutz Wir bitten um eine redaktionelle Änderung in Kapitel 8.1 der Begründung. Der Bebauungsplan 653 des Innocampus ist bereits in Kraft getreten und nicht mehr in der Aufstellung befindlich.	Der Anregung wird gefolgt. Das Kapitel 8.1. der Begründung wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.			X
		Kapitel 19 der Begründung nennt ein Gutachten zur Emissionsberechnung und Immissionsprognose für Luftschadstoffe von der TÜV Rheinland Energy GmbH vom 02.06.2025, welches den Unterlagen nicht beiliegt und auch nicht in der Gutachtenliste zu finden ist. Dieser Gutachtenstand liegt uns leider nicht vor. Der letzte Gutachtenstand in unseren Unterlagen ist vom 11.06.2024, auf welchen sich die Anmerkungen unserer internen Beteiligung von Mai 2025 beziehen. Wir bitten um eine Auskunft, ob es sich bei den Änderungen zur Fassung vom 02.06.2025 lediglich um die von uns im Mai 2025 angemerkten oder um weitere Punkte handelt.	Der Anregung wird gefolgt. Das aktualisierte Gutachten wird im Zuge einer Erneuten Offenlage zur Verfügung gestellt.			
		Verwaltungsinterner Hinweis				
		Klimaschutz / Energie Unsere Anmerkungen aus der frühzeitigen sowie der internen Beteiligung wurden berücksichtigt. Weitere Hinweise: Der Umstieg auf Elektromobilität sollte im Zuge des weiteren Planungsprozesses mitgedacht werden. Neben der Errichtung von Ladesäulen für PKW ist zu hinterfragen, ob auch Transporter oder LKW auf dem Gelände geladen werden müssen und ob hierfür Flächen, bspw. für Pantographen, im Bebauungsplan	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachte Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Erstellung eines Mobilitätskonzepts mit der Darstellung alternativer Antriebsarten und –möglichkeiten durch den Vorhabenträger ist im Durchführungsvertrag enthalten.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise		Abwägung	P	T B
		einzuplanen sind.				
		Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
067 Stadtgesundheit	15.12.2025	mit Ihrem am 14.11.2025 an uns gerichteten Schreiben haben Sie uns aufgefordert eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplan Nr. 656 „Datencenter Ketelerstraße“ abzugeben. Die im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden vom Stadtgesundheitsamt geprüft. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen lassen sich für uns aus dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Menschen ableiten, so dass kein gesundheitliches Risiko für die Bevölkerung zu befürchten ist. Somit bestehen unsererseits aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse keine Einwände gegen das im Betreff genannte Vorhaben.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

043 MainArbeit 18.11.2025

020 Kita 16.12.2025

062 Sportamt 01.12.2025

Ohne Rücklauf:

003 Magistrat der Stadt Offenbach, AG Flughafen IV/69

004 Magistrat der Stadt Offenbach, Amt f. Vet.wesen u. Verbraucherschutz II/59

005 Magistrat der Stadt Offenbach, Amt für Mobilität I/82

006 Magistrat der Stadt Offenbach am Main, Amt für Planen und Bauen IV/60 Abt. Beiträge

009 Magistrat der Stadt Offenbach, Ausländeramt III/39

011 Magistrat der Stadt Offenbach, Bauaufsichtsamt IV/63

012 Magistrat der Stadt Offenbach, Bauaufsichtsamt IV/63 - Untere Denkmalschutzbehörde

017 Magistrat der Stadt Offenbach, Dezernat II

018 Magistrat der Stadt Offenbach, Dezernat III

021 Eigenbetrieb Stadt Offenbach a.M. ESO

024 Magistrat der Stadt Obertshausen, FB 6 Stadtentwicklung

025 Magistrat der Stadt Offenbach, Feuerwehr I/37

027 Magistrat der Stadt Offenbach, Forum Kultur I/49.0

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

031	Magistrat der Stadt Offenbach, Haus d. Stadtgesch., Museum, Archiv I/46
034	Magistrat der Stadt Offenbach, Jugendamt II/51.0, Jugendhilfeplanung
036	Magistrat der Stadt Offenbach, Klingspor-Museum I/44
038	Magistrat der Stadt Offenbach, Kulturmanagement I/49
051	Magistrat der Stadt Offenbach, Ordnungsamt IV/32
054	Magistrat der Stadt Offenbach, Rechtsamt I/30
055	Magistrat der Stadt Offenbach, Referat Frauenbüro I/18
058	Magistrat der Stadt Offenbach, Sozialamt II/50 Abteilung IV – Kommunalen Beauftragter für die Belange von Menschen mit Behinderungen
059	Magistrat der Stadt Offenbach, Sozialamt III/50 Kommunale Altenplanung
060	Magistrat der Stadt Offenbach, Sozialamt III/50, Soziale Stadtentwicklung und Integration
063	Oberbürgermeister der Stadt Offenbach, Staatliche Abteilung
065	Zweckverband Wasserversorgung, Stadt und Kreis Offenbach
066	Magistrat der Stadt Offenbach, Stadtbibliothek IV/42
069	Magistrat der Stadt Offenbach, Stadtschulamt IV/40
073	Magistrat der Stadt Offenbach, Vermessungsamt IV/62
074	Magistrat der Stadt Offenbach, Volkshochschule IV/43
075	Magistrat der Stadt Offenbach, Wirtschaftsförderung u. Liegensch. I/80
076	Magistrat der Stadt Offenbach, Wohnungs-, Vers.- u. Standesamt II/35

ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

ERNEUTE OFFENLAGE – BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Auswirkungen auf:		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TöB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	P	T	B
019 RPDA	18.03.2026	A. Beabsichtigte Planung Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Offenbach am Main im Offenbacher Stadtteil Offenbach Ost auf dem Vorhabengrundstück Ketelerstraße 100 / Mühlheimer Straße 164, in der Gemarkung Bürgel, Flur 7, Flurstück 253/7, ein Rechenzentrum des Betreibers CloudHQ Germany GmbH entstehen zu lassen. Das Gelände wird aktuell gewerblich genutzt und soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Standort für ein Rechenzentrum gesichert werden. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 5,7 ha.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		B. Stellungnahme I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr 1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		2. Dezernat III 33.3 – Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz Meine Stellungnahme vom 1. Oktober 2024 bleibt weiterhin bestehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird zudem auf die Abwägung zur Beteiligung der Behörden und			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

			sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB verwiesen.			
		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 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). Bisher ist der Löschwasserbedarf in den vorgelegten Unterlagen nicht spezifiziert. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf i.H. von geschätzt 2.500 cbm/a 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). Versickerung von Niederschlagswasser Der Begründung bezüglich eines Verzichtes auf die Versickerung von Niederschlagswasser kann – unter der Voraussetzung, dass diese von der Oberen Bodenschutzbehörde bestätigt wird – gefolgt werden. 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. (hier laut der vorgelegten Unterlagen mindestens die Bauwerksgründungen) in das Grundwasser erfolgt, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde erforderlich. Zu der Erlaubnis ist dann im Vorfeld die Obere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Das ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erneute Offenlage wurde auf das Lufthygienegutachten beschränkt. Die identische Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB abgegeben. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten zu geringfügigen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans. Es wird auf die Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB verwiesen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Ergebnisse von Messungen an den zur Untersuchung vorhandener Kontaminationen bereits geplanten 5 Grundwassermessstellen sind auch dazu heranzuziehen. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden. Hinweise: Da es sich um eine altlastenverdächtige Fläche oder Altlast handelt und gleichzeitig massive Erdbewegungen zur Realisierung des geplanten Vorhabens notwendig sind, ist m.E. mindestens ein Bodenmanagement- und Entsorgungskonzept zu erstellen und beizufügen. Das Konzept sollte dabei die bereits erstellten Gutachten berücksichtigen, sowie die ggf. erforderlichen weiteren Angaben wie z.B. zum Einsatz von Ersatzbaustoffen für Frostschutzschichten oder ähnliches beinhalten. Zum erforderlichen Rückbau der vorhandenen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, Fundamente etc. weiterhin sind keine Angaben vorhanden. Entsprechende Anträge oder Vorhaben sind mir bisher nicht bekannt, wären aber vor Maßnahmenbeginn mit der Oberen Bodenschutzbehörde abzustimmen 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	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
	Meine Stellungnahme vom 15. Dezember 2025 ist weiterhin unverändert gültig.	Es wird auf die Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB verwiesen.			
	3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
	Meine Stellungnahme vom 15. Dezember 2025 ist weiterhin unverändert gültig.	Es wird auf die Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB verwiesen.			
	4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
	Meine Stellungnahme vom 15. Dezember 2025 ist weiterhin unverändert gültig.	Es wird auf die Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB verwiesen.			
	Die Änderungen betreffen nicht die Belange des Bodenschutzdezernates.				

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		5. Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost Meine Stellungnahme vom 15. Dezember 2025 ist weiterhin vollumfänglich gültig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB verwiesen.			
		6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF) Von Seiten des Immissionsschutzes (Luftreinhaltung) erfolgt folgende Stellungnahme: Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		Die Stellungnahme hinsichtlich des Bebauungsplans „Nr. 656 „Datencenter Ketelerstraße“ der Stadt Offenbach a.M. vom 15. Dezember 2025 behält weiterhin ihre Gültigkeit und sollte beachtet werden. Von Seiten des Immissionsschutzes (Lärm, elektromagnetische Felder) verweise ich auf meine nachfolgend kursiv dargestellte Stellungnahme vom 15. Dezember 2025 zur vor-hergehenden Behördenbeteiligung: Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Rechenzentrums geschaffen werden. <i>Mit der schalltechnischen Untersuchung der TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH mit der TÜV-Bericht Nr.: EuL/21263480/01A vom 31.01.2025 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, Luftrezirkulationsbleche) 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</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erneute Offenlage wurde auf das Lufthygienegutachten beschränkt. Die identische Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der ersten Offenlage vorgebracht. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten zu geringfügigen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans. Es wird auf die Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB verwiesen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		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 Schall dämmmaße 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 lärm abgewandten 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. Die hier genannten Hinweise und Empfehlungen bleiben weiterhin bestehen. 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: kom-abwasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.			
	III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden 1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit: Durch das o.g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
	IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz 1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

		Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) 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 Hinweise gegeben. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
026 HessenForst	16.02.2026	Sehr geehrte Damen und Herren, durch die zusätzlichen Gutachten zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ der Stadt Offenbach am Main unter erneuter Beteiligung als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund fehlender Offenlage eines Gutachtens ergaben sich für uns als Untere Forstbehörde keine Erkenntnisse, die unserer ursprünglichen Stellungnahme widersprechen. Daher haben wir nach wie vor keine forstrechtlichen Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

057 BW	16.02.2026	unsere Stellungnahme vom 17.11.2025 bleibt weiterhin bestehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB verwiesen.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
078 Deutscher Wetterdienst	19.02.2026	Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
109 Regionalverband FrankfurtRheinMain	02.03.2026	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 durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Standort für ein Rechenzentrum gesichert werden. Nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 17.11.2025 bis 22.12.2025 (Offenlage) wurde festgestellt, dass das Luftthygienegutachten nicht ausgelegt wurde, weswegen ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden muss. Zum nun vorgelegten Luftthygienegutachten bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Unsere Stellungnahme vom 24.11.2025 behält vollumfänglich seine Gültigkeit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

-

Ohne Rücklauf

002 Fraport
008 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Arbeitskreise Stadt und Kreis Offenbach - Klaus Fiedler
010 Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
014 CSG GmbH, Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
022 Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Fachbereich 22

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

023	Hochtaunuskreis - Der Kreisausschuss, Fachbereich Ländlicher Raum
028	Staatliches Schulamt, für die Stadt Offenbach am Main
029	Ausländerbeirat Geschäftsstelle III/00.1
030	HWK
032	Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, Herrn Geschäftsführer Walther
033	DB
037	Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband und Ortsvereinigung
039	NABU Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e. V.
040	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, LV Hessen e. V.
041	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen e. V. - Verteilerstelle Götz
042	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Hessen e.V.
044	NRM
045	Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Rhein-Main
046	Autobahn
047	Nahverkehr in Offenbach GmbH
049	Energieversorgung, Offenbach AG
050	ENO
058	IHK Offenbach
061	Bundesimmo
064	Kreishandwerkerschaft, Stadt und Kreis Offenbach
070	HessenMobil
071	Telekom
072	Staatliche Technische Überwachung Hessen, TÜH
077	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V.
079	LBIH
080	Agentur für Arbeit Offenbach
081	Amprion
082	Avavon
083	Deutsche Flugsicherung GmbH
087	Fernstraßenbundesamt
088	Finanzamt Offenbach-Stadt
091	hessenARCHÄOLOGIE
092	Hessischer Rundfunk
093	Hessisches Landeskriminalamt
094	IHK FFM
097	Kreis Offenbach 26.11.2025
098	Landesamt für Denkmalpflege Hessen
099	Landesjagdverband Hessen e. V.
100	Landessportbund
109	Regionalverband FrankfurtRheinMain
110	Tennet
111	Terranets
112	Verband Hessischer Fischer e. V.
113	Wasser- und Schiffsamt Aschaffenburg

ERNEUTE OFFENLAGE – NACHBARGEMEINDEN

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

-

Ohne Rücklauf:

015	Magistrat der Stadt Frankfurt, Dez. IV/ Stadtplanungsamt
101	Magistrat der Stadt Dreieich
102	Magistrat der Stadt Heusenstamm
103	Magistrat der Stadt Maintal
104	Magistrat der Stadt Mühlheim
105	Magistrat der Stadt Neu-Isenburg

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

ERNEUTE OFFENLAGE – STÄDTISCHE ÄMTER

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	P	T	B
007 Magistrat der Stadt Offenbach, Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz II/33	16.03.2026	Entwurf des Bebauungsplans Nr. 656 „Datencenter Kettelerstraße“ Beteiligung als Behörde, Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Hier: Stellungnahme des Fachbereiches Immissionsschutz des Amtes für Umwelt und Klima in der erneuten Beteiligung zur Offenlage des Lufthygienegutachtens (unsere Stellungnahme vom 16.01.2026 im Zuge der Offenlage gemäß §4 (2) BauGB bleibt bestehen und wird um die nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4a (3) BauGB zum nunmehr vorliegenden Lufthygienegutachten wie folgt ergänzt). Vorliegende Unterlagen - Lufthygienegutachten (Stand 02.06.2025) Zu dem oben näher bezeichneten Vorgang nehmen wir wie folgt Stellung:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB verwiesen.			
		Immissionsschutz Unsere Anmerkungen zum Luftschadstoffgutachten aus der internen Beteiligung wurden berücksichtigt. Somit verbleibt hinsichtlich des Immissionsschutzes lediglich die folgende Anmerkung zu den gesammelten Unterlagen des Bebauungsplans: • Wir bitten um eine redaktionelle Änderung in Kapitel 8.1 der Begründung. Der Bebauungsplan 653 des Innocampus ist bereits in Kraft getreten und nicht mehr in der Aufstellung befindlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung zur redaktionellen Änderung der Begründung wurde bereits im Zuge der Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB behandelt. Die vorgebrachte Anregung führte zu Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans. Es wird auf die Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB verwiesen.			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
067 Stadtgesundheitsamt	04.03.2026	Mit Ihrem am 13.02.2026 an uns gerichteten Schreiben haben Sie uns aufgefordert, eine Stellungnahme zum Lufthygienegutachten abzugeben. Die im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden vom Stadtgesundheitsamt geprüft. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen lassen sich für uns aus dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Menschen ableiten, so dass kein gesundheitliches Risiko für die Bevölkerung zu befürchten ist. Somit bestehen unsererseits aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse keine Einwände gegen das im Betreff genannte Vorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungsplan Nr. 656

Auswirkungen auf		P = Planzeichnung	T = Textliche Festsetzungen	B = Begründung		
Behörden / TÖB	Datum	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	P	T	B
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

-

Ohne Rücklauf:

003 Magistrat der Stadt Offenbach, AG Flughafen IV/69
004 Magistrat der Stadt Offenbach, Amt f. Vet.wesen u. Verbraucherschutz II/59
005 Magistrat der Stadt Offenbach, Amt für Mobilität I/82
006 Magistrat der Stadt Offenbach am Main, Amt für Planen und Bauen IV/60 Abt. Beiträge
009 Magistrat der Stadt Offenbach, Ausländeramt III/39
011 Magistrat der Stadt Offenbach, Bauaufsichtsamt IV/63
012 Magistrat der Stadt Offenbach, Bauaufsichtsamt IV/63 - Untere Denkmalschutzbehörde
017 Magistrat der Stadt Offenbach, Dezernat II
018 Magistrat der Stadt Offenbach, Dezernat III
020 Kita
021 Eigenbetrieb Stadt Offenbach a.M. ESO
024 Magistrat der Stadt Obertshausen, FB 6 Stadtentwicklung
025 Magistrat der Stadt Offenbach, Feuerwehr I/37
027 Magistrat der Stadt Offenbach, Forum Kultur I/49.0
031 Magistrat der Stadt Offenbach, Haus d. Stadtgesch., Museum, Archiv I/46
034 Magistrat der Stadt Offenbach, Jugendamt II/51.0, Jugendhilfeplanung
036 Magistrat der Stadt Offenbach, Klingspor-Museum I/44
038 Magistrat der Stadt Offenbach, Kulturmanagement I/49
043 MainArbeit
051 Magistrat der Stadt Offenbach, Ordnungsamt IV/32
054 Magistrat der Stadt Offenbach, Rechtsamt I/30
055 Magistrat der Stadt Offenbach, Referat Frauenbüro I/18
058 Magistrat der Stadt Offenbach, Sozialamt II/50 Abteilung IV – Kommunalen Beauftragter für die Belange von Menschen mit Behinderungen
059 Magistrat der Stadt Offenbach, Sozialamt III/50 Kommunale Altenplanung
060 Magistrat der Stadt Offenbach, Sozialamt III/50, Soziale Stadtentwicklung und Integration
062 Sportamt
063 Oberbürgermeister der Stadt Offenbach, Staatliche Abteilung
065 Zweckverband Wasserversorgung, Stadt und Kreis Offenbach
066 Magistrat der Stadt Offenbach, Stadtbibliothek IV/42
069 Magistrat der Stadt Offenbach, Stadtschulamt IV/40
073 Magistrat der Stadt Offenbach, Vermessungsamt IV/62
074 Magistrat der Stadt Offenbach, Volkshochschule IV/43
075 Magistrat der Stadt Offenbach, Wirtschaftsförderung u. Liegensch. I/80
076 Magistrat der Stadt Offenbach, Wohnungs-, Vers.- u. Standesamt II/35

ERNEUTE OFFENLAGE – ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.