



Daten und Fakten zum Vergleichsvertrag

Kontext des Vergleichsvertrags

Vor dem Hintergrund, im ehemaligen Industriehafen Offenbach ein neues städtisches Quartier von hoher urbaner Attraktivität und Qualität zu schaffen, hat die Stadt Offenbach für das Entwicklungsprojekt am Main den Bebauungsplan Nr. 563 A aufgestellt. Dieser Bebauungsplan sieht für das zukünftige Hafenaerial verschiedene Nutzungen vor, darunter auch Wohnraum.

In diesem Zusammenhang sahen sechs Betriebe aus dem Frankfurter Oberhafen für sich die Gefahr, mit nachträglichen Anordnungen, Auflagen oder Einschränkungen für ihre derzeitigen Nutzungen oder künftigen Erweiterungen konfrontiert zu werden. Daher hatten diese sechs Betriebe Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan Nr. 563 A gestellt. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat auf diese Anträge den Bebauungsplan Nr. 563 A mit Urteil vom 22.04.2010 für unwirksam erklärt.

Im Rahmen einer außergerichtlichen Einigung konnte am 3. September 2010 ein Vergleichsvertrag zwischen der Stadt Offenbach am Main, der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH und der Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG einerseits und den sechs Betrieben aus dem Frankfurter Oberhafen andererseits geschlossen werden. Der Einigung folgt die Rücknahme der Klagen der Frankfurter Betriebe, wodurch der Bebauungsplan Nr. 563 A für den Hafen Offenbach wirksam bleibt.

Ziel des Vergleichsvertrags

Ziel ist es, die Fortgeltung des Bebauungsplans für den Hafen Offenbach zu erreichen, die Fortsetzung der Entwicklung des Offenbacher Hafenaerials zu gewährleisten und die Interessen der sechs Betriebe zu berücksichtigen.

Hierzu dient der außergerichtliche Vergleichsvertrag zwischen den Akteuren.

Die in diesem Vertrag vereinbarte Rücknahme der Normenkontrollklage durch die Betriebe führt dazu, dass das Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs für wirkungslos zu erklären ist und der Bebauungsplans Nr. 563 A Rechtskraft erlangt.

Parteien des Vergleichsvertrags



Der Vergleichsvertrag wird zwischen der Stadt Offenbach am Main, der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH und der Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG einerseits und sechs Betrieben aus dem Frankfurter Oberhafen andererseits geschlossen, nämlich:

1. Glockenbrot Bäckerei GmbH & Co. oHG
2. Schenker Deutschland AG
3. United Parcel Service Deutschland Inc. & Co. OHG
4. Dyckerhoff Beton GmbH & Co. KG
5. Drachen-Propangas GmbH
6. ProLogis Germany

Kerninhalte des Vergleichsvertrags

1) Vereinbarung zu den Schallimmissionen:

Bei der Betrachtung der Schallimmissionen ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen den Flächen am nördlichen Mainufer mit der geplanten Riegelbebauung der Hafensinsel und den Flächen, die südlich der Riegelbebauung um das Hafenbecken herum angelegt sind.

Für beide Bereiche gelten unterschiedliche Schallwerte für Tag und Nacht, die von den Betrieben einzuhalten sind.

Nördlich der Riegelbebauung

Außen, tagsüber (von 6.00 bis 22.00 Uhr) dürfen von jedem der sechs Betriebsgrundstücke der oben genannten Unternehmen max. 57 dB(A) und im Fall von kurzzeitigen Geräuschspitzen max. 87 dB(A), am Nordrand des Offenbacher Hafengebiets ankommen.

Eine gesonderte Regelung besteht für die Firmen Dyckerhoff und Drachen-Propangas. Dyckerhoff werden tagsüber 59 dB(A) zugestanden, der Firma Drachen-Propangas 55 dB(A), als Beurteilungspegel für das jeweilige Betriebsgrundstück. Die Regelung basiert auf den betrieblichen Anforderungen der beiden Unternehmen, die individuell abgestimmt wurden.

Außen, nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) dürfen max. 58 dB(A) und im Fall von kurzzeitigen Geräuschspitzen max. 78dB(A) als Geräuschsumme (Summenpegel) aller (sechs) Betriebe am nördlichen Mainufer und somit am Nordrand des Planungsgebietes Hafen ankommen.

Im Gebäudeinneren, nachts dürfen in schutzbedürftigen Räumen (zB. Schlaf- und Wohnräume) bei geschlossenem Fenster max. 30 dB(A) ankommen, und im Fall von kurzzeitigen Geräuschspitzen 50 dB(A).

Sprich: tagsüber ist in den Außenbereichen der Geräuschpegel des jeweiligen Einzelbetriebs relevant, nachts ist die Geräuschsumme aller Betriebe relevant.

Südlich der Riegelbebauung

Da die Riegelbebauung am Mainufer eine schallschützende Wirkung für die dahinterliegenden Flächen darstellt, sieht die Vereinbarung Folgendes vor:

Außen, tagsüber (von 6.00 bis 22.00 Uhr) werden 60 dB(A) Summenpegel sicher an allen Immissionsorten gestellt.

Im Gebäudeinneren dürfen **nachts** in schutzbedürftigen Räumen (zB. Schlaf- und Wohnräume) bei geschlossenem Fenster max. 30 dB(A) am Ohr des Schläfers ankommen, und im Fall von kurzzeitigen Geräuschspitzen 50 dB(A).

Übersicht zu den vereinbarten Schallimmissionen im Hafen Offenbach



- Riegelbebauung
- Nordrand
Summenpegel nachts: 58 dB(A)
Beurteilungspegel pro Betrieb tags: 57 dB(A)
- Summenpegel tags: 60 dB(A)
- Summenpegel im Inneren nachts: 30 dB(A) in schutzbedürftigen Räumen
Schalldämmung durch Gebäudehülle: 35 dB(A)



2) Eintrag ins Grundbuch

Für die Eigentümer und Nutzer der Betriebsgrundstücke werden auf den Grundstücken im Plangebiet so genannte Grunddienstbarkeiten eingetragen.

Inhalt dieser Dienstbarkeit sind die Verpflichtungen, die mit den Betrieben vereinbarten Pegelwerte (unter Ziffer 1) zu dulden.

3) Bauliche Maßnahmen zum Schallschutz

In der Vereinbarung zwischen den sechs Frankfurter Betrieben und der Offenbacher Seite ist festgehalten, dass die Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG die vorgesehene Bebauung so errichtet, dass die Vorgaben zum baulichen Schallschutz aus dem Bebauungsplan für den Hafen Offenbach eingehalten werden.

Konkret sind dies folgende Schallschutzmaßnahmen:

- Ausweisung unterschiedlicher schutzwürdiger Gebietsarten (Gewerbegebiete in Zuordnung zu vorhandenen gewerblichen Nutzungen).
- Ausschluss von Wohnnutzungen in besonders belasteten Bereichen.
- Festsetzung einer Mindesthöhe von 20 m für abschirmende Gebäude der Riegelbebauung entlang des nördlichen Ufers der Hafeninsel (abschnittsweise).
- Festsetzung von Grundrissorientierungen für Wohnungen am nördlichen Ufer der Hafeninsel.
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzwürdige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Einbau einer fensterunabhängigen Belüftung für alle zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume im Plangebiet).
- Festlegung zur zeitlichen Reihenfolge der Gebäuderealisationen. Sprich, in



einem ersten Schritt muss die schallschützende Riegelbebauung am nördlichen Ufer der Hafeninsel abschnittsweise errichtet werden, bevor im südlichen Flächenteil dahinter schutzbedürftige Räume genutzt werden können.

Die Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, die Errichtung und den Erhalt der Riegelbebauung zu sicherzustellen.

4) Ansiedlung von besonders schutzbedürftigen Einrichtungen

Die Vereinbarung sieht zudem vor, dass besonders schutzbedürftige Einrichtungen (z.B. Kindergärten, Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätze) nur dort im Hafengebiet Offenbach eingerichtet werden dürfen, wo durch die umliegende Bebauung ein ausreichender Schallschutz besteht.

Schlussbemerkung

Urbane Räume sind belebte Orte, an denen Menschen wohnen, arbeiten und Verkehrsbewegungen stattfinden. Kurzum, unsere städtische Lebenswelt ist mit Geräuschen verbunden. Das empfinden die einen als großstadtgemäß, die anderen als störend.

Dies gilt auch für den Hafen Offenbach, der sich zu einem neuen Stadtquartier mit Wohnungen, Büros, Einzelhandel und Gastronomie entwickelt, in direkter Nachbarschaft zum Frankfurter Oberhafen gelegen.

Dort, auf der anderen Mainseite, sind diverse Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt, von denen sich die künftigen Nachbarn auf der Offenbacher Seite möglicherweise belästigt fühlen könnten.

Den Planern des Projekts Hafen Offenbach war diese Situation von Anfang an bewusst, weshalb sie in den Bebauungsplan für den Hafen Offenbach Vorschriften zum Schallschutz der Anwohner aufgenommen haben.

Im Rahmen der jetzt getroffenen Vereinbarung mit den sechs Frankfurter Betrieben wurden die Maßnahmen zum Schallschutz



nochmals konkretisiert, so dass die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt werden und Planungssicherheit besteht.

Pressekontakt:

Regina Preis
Leiterin Unternehmenskommunikation
Senefelderstraße 162
63069 Offenbach am Main
Telefon: 069-84 00 04 - 110