



Mit Zustellungsurkunde

BioSpring Real Estate GmbH
z. Hd. Herrn Dr. Markus Kircher
Gebäude G58
Alt Fechenheim 34
60386 Frankfurt am Main

Vorab per E-Mail

Geschäftszeichen:

Geschäftszeichen: 0029-IV-F-43.2-53.u.13-00002#2025-00001

Alt: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F-43.2-1659/12_Gen2025/007

Ihr Ansprechpartner/in: Dr. Ulrike Meyer

Telefon/ Fax: 069 2714 - 4943

E-Mail: ulrike.meyer@rpda.hessen.de

Datum: 09. Juli 2026

Genehmigung

L

Auf Antrag der Firma BioSpring Real Estate GmbH vertreten durch die Geschäftsführer

Dr. Hüseyin Aygün und Dr. Sylvia Wojczewski
Alt Fechenheim 34
60386 Frankfurt am Main

vom 16. Juni 2025, eingegangen am 20. Juni 2025, wird gemäß § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Genehmigung erteilt, eine Anlage zur Herstellung von Oligonukleotiden mit einer Produktionskapazität von maximal 1 t/a zur errichten und zu betreiben.

Die Anlage zur Herstellung von Oligonukleotiden befindet sich auf dem

Grundstück in	63075 Offenbach am Main
Grundbuch Gemarkung:	Offenbach
Flur:	23
Flurstück:	307/87
Rechts- und Hochwert:	32U484 610 / 5 550 849

Die Genehmigung berechtigt/umfasst außerdem:

- Zur Errichtung und zum Betreiben einer Tankfarm mit insgesamt 12 Lagertanks sowie einer Abfüllfläche.

Die Tankbelegung ist entsprechend den Antragsunterlagen (Tabelle 2, Seite 1-1) wie folgt:

Tank-num-mer	max. Lager-menge [m³]	Stoff	WGK	Gefah-renkate-gorie StörfallIV	Lager-klasse	H-Sätze
B1010	30	„feuchtes“ Acetonitril	2	P5c	3	H225, H302, H312, H332, H319
B1030	30	„feuchtes“ Acetonitril	2	P5c	3	H225, H302, H312, H332, H319
B1110	10	„trockenes“ Acetonitril	2	P5c	3	H225, H302, H312, H332, H319
B1210	10	Pyridin	2	P5c	3	H225, H302, H332, H312, H315, H319
B1310	30	Toluol	3	P5c	3	H225, H304, H315, H336, H361d, H373, H412
B1410	30	Wässrige Waschflüssig-keiten und Mutterlaugen (ASN 07 05 01*) ¹	3	E2	3 oder 8A	H225, H290, H300, H310, H314, H318, H330, H335, H336, H400
B1430	30	Wässrige Waschflüssig-keiten und Mutterlaugen (ASN 07 05 01*) ¹	3	E2	3 oder 8A	H225, H290, H300, H310, H314, H318, H330, H335, H336, H400
B1510	30	Acetonitril-Ab-fall	3	P5c	3	H225, H302, H312, H332, H319

¹ Die Zusammensetzung der wässrigen Waschflüssigkeiten und Mutterlaugen (ASN 07 05 01*) kann in der Praxis variieren. Aus diesem Grund wird von Worst-Case-Szenarien ausgegangen. Es wird im WorstCase WGK 3 angesetzt und als relevante Gefahrenkategorie StörfallIV E2. Die Lagerklasse kann je nach Zusammensetzung der LGK 3 oder der LGK 8A zugeordnet werden. Gemäß TRGS 510 besteht kein Zusammenlagerungsverbot. Für die H-Sätze wird im Sinne einer konservativen Betrachtung die „Vereinfachte Einstufung bei Informationsdefizit“ nach Anhang 2 der TRGS 201 angewendet.

Tank-num-mer	max. Lager-menge [m³]	Stoff	WGK	Gefah-renkate-gorie StörfallIV	Lager-klasse	H-Sätze
B1610	30	Org. Lösemit-telabfall ²	3	P5c	3	H225, H304, H315, H336, H361d, H373, H412
B1630	30	Org. Lösemit-telabfall ²	3	P5c	3	H225, H304, H315, H336, H361d, H373, H412
B1710	30	„feuchtes“ Acetonitril	2	P5c	3	H225, H302, H312, H332, H319
Heizöl-tank	4,5	Heizöl	2	Nament-lich in An-hang I 12. BlmSchV genannter Stoff		H226, H332, H315, H351, H373; H304, H411

- Zur Errichtung und zum Betrieb eines Gebindelagers. Das Lager besteht aus einem Palettenlager sowie einem zweigeteilten Gefahrstofflager. Im Gefahrstofflager werden gefährliche Stoffe und Gemische gelagert. Die wesentlichen Stoffe können der

² Es wird die Eigenschaft von Toluol angenommen (WorstCase).

nachfolgenden Tabelle entnommen werden (Tabelle 3, Seite 1-3 der Antragsunterlagen)

Max. Lagermenge [t]	Max. Gebindegröße [m³]	Stoff	WGK	Lagerklasse ³	Gefahrenklasse	H-Sätze
35	1,4	Acetonitril	2	3	P5c	H225, H302, H332, H312, H319
15	1,4	DCA/Toluol	3	3	P5c	H225, H315, H361d, H336, H337, H412
10	0,2	Solvent Mixture 60/40 Pyridine/ACN	2	3	P5c	H225, H302, H332, H312, H315, H319
10	0,2	Natriumhydroxid inkl. Natronlauge	1	8B	---	H290, H314
4	0,2	Ethanol	1	3	P5c	H225, H319
4	0,2	Pyridin	2	3	P5c	H225, H302, H332, H312, H315, H319
3	0,2	5-(Ethylthio)-1H-tetrazol (ETT)	3	4.1A	---	H314, H318, H335
3	0,2	2-Propanol	1	3	P5c	H225, H319, H336
2	0,2	Diethylamin 20 % (in Acetonitril)	2	3	P5c	H302, H332,

³ Lagerklasse gemäß TRGS 510 Anhang 2

Max. Lagermenge [t]	Max. Gebindegröße [m³]	Stoff	WGK	Lagerklasse ³	Gefahrenklasse	H-Sätze
						H311, H314, H335
2	0,2	5-(Benzylthio)-1H-tetrazol) (BTT)	3	11	---	---
2	0,1	Phenylacetyl disulfide (PADS)	2	13	---	---
< 1	0,2	Methanol	2	3	Ziffer 2.24, namentlich in Anhang I der 12. BImSchV genannt	H301, H311, H331, H370
< 1	0,1	Ammoniaklösung	2	8B	E1	H290, H314, H319, H335, H400, H411
< 1	0,025	Aceton	1	3	P5c	H225, H319, H336
< 0,5	0,025	1-Butanol	1	3	P5c	H226, H302, H315, H318, H335, H336
< 0,5	0,050	1-Hexanol	1	3	P5c	H226, H302, H312, H319
< 0,5	0,025	Dichlormethan	2	6.1D	---	H315, H319, H351, H336
0,2	0,010	2-Azido-4,5-dihydro-1,3-dimethyl-1H-imidazoliumhexafluorophosphate (ADIHP)	3	5.2	P6b	H242, H302

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

Max. Lagermenge [t]	Max. Gebindegröße [m³]	Stoff	WGK	Lagerklasse ³	Gefahrenklasse	H-Sätze
< 0,15	0,005	Triethylamine Trihydrofluoride (TEA*3HF)	3	6.1B	H1	H300, H330, H310, H314

- Die technische Gebäudeausrüstung, welche im Wesentlichen folgende Aggregate umfasst:

Drei Kühlanlagen mit jeweils 805 kg Kühlmittel R1234ze, eine mit Heizöl betriebenen Netzersatzanlage mit einer Feuerungswärmeleistung von 1,35 MW, einem Tagestank mit 0,5 m³ für Heizöl und zwei mit Erdgas betriebene Dampfkessel mit einer Feuerungswärmeleistung von jeweils 0,436 MW und einer katalytischen Nachverbrennung (KNV), die für einen Abluftvolumenstrom von 250 bis 1000 m³/h ausgelegt ist.

Diese Genehmigung ergeht nach Maßgabe der unter Abschnitt IV. dieses Bescheides aufgeführten Pläne, Zeichnungen und Beschreibungen und unter den in Abschnitt V. festgesetzten Nebenbestimmungen.

Die Kosten des Verfahrens hat die Antragstellerin zu tragen. Über die zu erhebenden Verwaltungskosten ergeht ein gesonderter Bescheid.

II. Maßgebliches BVT-Merkblatt

Das maßgebliche BVT-Merkblatt gemäß § 3 Abs. 6a BImSchG ist „Herstellung von organischen Feinchemikalien“ und „Abgasmanagement- und -behandlungssysteme in der Chemiebranche (WGC-BREF)“ und dessen Schlussfolgerungen.

III. Eingeschlossene Entscheidungen

Diese Genehmigung schließt folgende andere, die Anlage betreffende behördliche Entscheidungen im Rahmen des § 13 BImSchG ein:

1.

Erteilung der Baugenehmigung nach § 74 Hessischer Bauordnung (HBO) für die Errichtung der nachstehenden Gebäude:

- A_Verwaltungsgebäude
- B_Produktionsgebäude
- C_Lager
- D_Tankfarm, Bedienraum- und Schaumlöschanlage

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

2. Wasserrechtliche Entscheidungen/Eignungsfeststellungen nach § 63 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Bestätigung von Anzeigen nach § 2 Abs.2 Nr. 1 der Indirekteinleitverordnung i. V. m. § 58 Abs. 1 Nr.1 WHG und § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)

2.1

Die Anzeige der Indirekteinleitung von Abwasser aus der Wasseraufbereitung gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 der Indirekteinleitverordnung i. V. m § 58 Abs. 1 Nr.1 WHG wird bestätigt.

2. 2 Eignungsfeststellungen

2.2.1

Gemäß § 63 Abs. 1 WHG wird die wasserrechtliche Eignung für die Tankfarm (Anlage 01) für die Lagerung von Lösungsmitteln, Lösungsmittelabfällen, wässrigen Waschflüssigkeiten und Mutterlaugen sowie Heizöl festgestellt.

Die Tankfarm dient zur Lagerung von bis zu 290 m³ Lösungsmitteln, Lösungsmittelabfällen sowie wässrigen Waschflüssigkeiten und Mutterlaugen (maßgebliche Wassergefährdungsklasse 3) und zur Lagerung von 4,5 m³ Heizöl (Wassergefährdungsklasse 2) – Gefährdungsstufe D.

2.2.2

Gemäß § 63 Abs. 1 WHG wird die wasserrechtliche Eignung für die Abfüllanlage Tankfarm (Anlage 02) für die Abfüllung von Lösungsmitteln, Lösungsmittelabfällen, wässrigen Waschflüssigkeiten und Mutterlaugen sowie Heizöl festgestellt.

Die Abfüllanlage dient zur Abfüllung von Lösungsmitteln, Lösungsmittelabfällen, wässrigen Waschflüssigkeiten und Mutterlaugen sowie Heizöl (maßgebliche Wassergefährdungsklasse 3) mit dem maßgeblichen Volumen von 6 m³; hieraus ergibt sich die Gefährdungsstufe C.

2.2.3

Gemäß § 63 Abs. 1 WHG wird die wasserrechtliche Eignung für die Gefahrstofflager GF1 und GF2 (Anlage 12 und 13) festgestellt.

Sie dienen zur Lagerung von bis zu 157 m³ festen und flüssigen, wassergefährdenden Stoffen mit der maßgeblichen Wassergefährdungsklasse 3 - Gefährdungsstufe D.

2.2.4

Gemäß § 63 Abs. 1 WHG wird die wasserrechtliche Eignung für die Lageranlage Abwassersammlung (Anlage 16) festgestellt.

Sie dient zur Lagerung von bis zu 6 m³ wässrigen Waschflüssigkeiten und Mutterlaugen, Lösemittelabfällen und Acetonitril-Abfall (jeweils Wassergefährdungsklasse 3) – Gefährdungsstufe C.

2.2.5

Gemäß § 63 Abs. 1 WHG wird die wasserrechtliche Eignung für die Lageranlage Puffer-Bereitstellung (Anlage 21) festgestellt.

Sie dient zur Bereitstellung von bis zu 20 m³ wässrigen Lösungen für die

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

Hochleistungschromatographie mit einer maßgeblichen Wassergefährdungsklasse 2 - Gefährdungsstufe C.

2.2.6

Gemäß § 63 Abs. 1 WHG wird die wasserrechtliche Eignung für die Lageranlage LöMi-Bereitstellung (Anlage 22) festgestellt.

Sie dient zur Bereitstellung von bis zu 20 m³ der für die Synthese benötigten Reagenzien mit einer maßgeblichen Wassergefährdungsklasse 3 - Gefährdungsstufe D.

2.2.7

Gemäß § 63 Abs. 1 WHG wird die wasserrechtliche Eignung für die Lageranlage Bereitstellung OP400 (Anlage 25) festgestellt.

Sie dient zur Bereitstellung von bis zu 0,5 m³ der für den Betrieb des OP400 benötigten Reagenzien und Gemische mit einer maßgeblichen Wassergefährdungsklasse 3 - Gefährdungsstufe B.

2.2.8

Gemäß § 63 Abs. 1 WHG wird die wasserrechtliche Eignung für die Lageranlage Gefahrstoff-Container (Anlage 29a-c) festgestellt.

Sie dient zur Lagerung von jeweils bis zu 20 m³ festen und flüssigen, wassergefährdenden Stoffen mit der maßgeblichen Wassergefährdungsklasse 3 - Gefährdungsstufe D.

Bestätigung der Anzeigen nach § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)

2.2.9

Die Anzeige für die HBV-Anlage „Beprobung IBC“ (Anlage 14) wird gemäß § 40 AwSV bestätigt. In der HBV-Anlage wird mit Stoffen bis Wassergefährdungsklasse 3 umgegangen und das maßgebliche Volumen beträgt 2,8 m³; hieraus ergibt sich die Gefährdungsstufe C.

2.2.10

Die Anzeige für die HBV-Anlage „LöMi-Zubereitung“ (Anlage 17) wird gemäß § 40 AwSV bestätigt. In der HBV-Anlage wird mit Stoffen bis Wassergefährdungsklasse 3 umgegangen und das maßgebliche Volumen beträgt 25 m³; hieraus ergibt sich Gefährdungsstufe D.

2.2.11

Die Anzeige für die HBV-Anlage „Puffer-Herstellung“ (Anlage 18) wird gemäß § 40 AwSV bestätigt. In der HBV-Anlage wird mit Stoffen bis Wassergefährdungsklasse 2 umgegangen und das maßgebliche Volumen beträgt 20 m³; hieraus ergibt sich Gefährdungsstufe C.

2.2.12

Die Anzeige für folgende Rohrleitungsanlage wird gemäß § 40 AwSV bestätigt:

- Rohrleitung 04 für die Förderung von Acetonitril wet (Wassergefährdungsklasse 2) mit dem maßgeblichen Volumen von 2,5 m³ - Gefährdungsstufe B,
- Rohrleitung 07 für die Förderung von Toluol (Wassergefährdungsklasse 3) mit dem maßgeblichen Volumen von 0,5 m³ - Gefährdungsstufe B,
- Rohrleitung 08 für die Förderung von wässrigen Waschflüssigkeiten und Mutterlaugen (Wassergefährdungsklasse 3) mit dem maßgeblichen Volumen von 0,5 m³ - Gefährdungsstufe B,
- Rohrleitung 09 für Lösemittelabfällen (Wassergefährdungsklasse 3) mit dem maßgeblichen Volumen von 0,5 m³ - Gefährdungsstufe B und
- Rohrleitung 26 für die Förderung von Acetonitril-Abfall (Wassergefährdungsklasse 3) mit dem maßgeblichen Volumen von 0,5 m³ - Gefährdungsstufe B.

3. Erlaubnis nach § 18 Abs. 4 und 5 Betriebssicherheitsverordnung (BetrVSichV) für folgende Anlagen:

3.1

Für die Errichtung und den Betrieb der Tankfarm für Lösungsmittel und Lösungsmittelabfälle, bestehend aus 11 Lagertanks und der dazugehörigen Fläche zum Entleeren und Befüllen. Die Anlage dient zur passiven Lagerung von maximal 290.000 Litern entzündbarer Flüssigkeiten in 11 stehenden Lagerbehältern mit einem Volumen von neunmal 30 m³ und zweimal 10 m³ und der dazugehörigen Abfüllfläche im Freien.

3.2

Für die Errichtung und den Betrieb des Gefahrstofflagers (C.025 und C.026). Im Gefahrstofflager dürfen maximal 157.000 Liter entzündbare Flüssigkeiten in verschiedenen Lagerbehältern mit einem Volumen bis maximal 1.400 Litern pro Gebinde passiv gelagert werden.

IV. Zugehörige Unterlagen

Der Genehmigung liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Genehmigungsantrag vom 16. Juni 2025,
- Vollständig überarbeiteter Antrag vom 22. Januar 2026,
- Überarbeitete Antragsunterlagen vom 27. März 2026,
- Untersuchungskonzept für die Ermittlung des Ausgangszustands von Boden und Grundwasser zum Ausgangszustandsbericht (AZB) für die Anlage zur Herstellung von Arzneimitteln einschließlich Zwischenprodukten in Offenbach, Berichtsnummer: M183491/03 Version 7 JKR/GNT vom 5. Mai 2026,
- Antragsunterlagen gemäß dem Inhaltsverzeichnis im Anhang zu dieser Genehmigung.

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

V. Nebenbestimmungen gemäß § 12 BImSchG

1. Allgemeines

1.1 Inbetriebnahme

- Die Inbetriebnahme/Aufnahme der Produktion für Oligonukleotide sowie der Tankfarm der Ausbaustufe 1/Etappe 1,
- die Inbetriebnahme des Gefahrstofflagers C025 und C.026 der Ausbaustufe 1/Etappe 2 und
- die Inbetriebnahme der Netzersatzanlagen (NEA) der Ausbaustufe 2

ist der zuständigen Genehmigungs- und Überwachungsbehörde jeweils zwei Wochen vor Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

1.2

Das Original oder eine Kopie der bestandskräftigen Genehmigung sowie der dazugehörenden oben aufgeführten Unterlagen sind am Betriebsort aufzubewahren und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genehmigungs- oder Überwachungsbehörden und bei der Durchführung von Prüfungen den Sachverständigen auf Verlangen vorzulegen.

1.3

Die Anlage ist entsprechend den vorgelegten und im Abschnitt IV genannten Unterlagen zu errichten und zu betreiben, soweit im Folgenden keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

1.4

Ergeben sich Widersprüche zwischen dem Inhalt der Antragsunterlagen und den nachfolgenden Nebenbestimmungen, so gelten die Letzteren.

1.5

Das Bedienungspersonal der Anlage ist mit Arbeitsaufnahme sowie mindestens einmal jährlich über die den Betrieb der Anlage betreffenden Regelungen zu unterweisen. Die Unterweisung ist zu dokumentieren.

1.6

Während des Betriebs der Anlage muss ständig eine verantwortliche und mit der Anlage vertraute Person anwesend sein.

1.7

Vorkommnisse im Zusammenhang mit der Anlage, bei denen ein Mensch zu Schaden gekommen ist oder eine Gefährdung der Nachbarschaft oder eine Beeinträchtigung der Umwelt durch Stofffreisetzung nicht offensichtlich ausgeschlossen werden kann, sind dem Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich mitzuteilen.

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

Darüber hinaus hat die Betreiberin der immissionsschutzrechtlichen Überwachungsbehörde unverzüglich jede im Hinblick auf § 5 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BImSchG bedeutsame Störung des bestimmungsgemäßen Betriebs der Anlage mitzuteilen.

1.8

Über den Betrieb der Anlage sind Aufzeichnungen zu führen. Aus diesen Aufzeichnungen muss die Menge, der Zeitraum (Dauer, Beginn und Ende) hervorgehen, in dem die Herstellung von Oligonukleotiden durchgeführt wurde. Auch ist zu vermerken, welche Anlagenteile benutzt und zu welchen Zeiten die Luftreinhalteanlagen betrieben wurden.

Die Unterlagen hierfür sind mindestens 3 Jahre aufzubewahren und der Überwachungsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

1.9

Es ist eine Betriebsanweisung aufzustellen, in der enthalten sein müssen:

- Maßnahmen für den Betrieb (einschließlich An- und Abfahren) und die Wartung der Anlage,
- Verhalten bei außergewöhnlichen Vorkommnissen und der Beseitigung von Störungen,
- Maßnahmen bei Ausfall von Abgasreinigungseinrichtungen, insbesondere der katalytischen Nachverbrennung,
- Regelungen zu Wartungs- und Inspektionsarbeiten an den Abgasreinigungseinrichtungen.

1.10

Die erteilte Genehmigung erlischt, wenn nach der Bestandskraft des Bescheides nicht innerhalb:

- von zwei Jahren entsprechend den vorgelegten Beschreibungen und Zeichnungen die Produktion der Oligonukleotide aufgenommen wurde und die Tankfarm in Betrieb genommen wurde (Ausbaustufe 1, Etappe 1)
- von drei Jahren die Etappe 2 der Ausbaustufe 1 realisiert wurde und
- von vier Jahren die Maßnahmen der Ausbaustufe 2 umgesetzt wurden.

Die Fristen können auf Antrag aus wichtigem Grund verlängert werden.

2. Baurecht

2.1

Sämtliche der Bauaufsichtsbehörde im Zuge der Realisierung des Vorhabens vorzulegenden Dokumente sind im Original in Papierform einzureichen. Vorab oder ausschließlich per E-Mail versandte oder in Kopie vorgelegte Dokumente bleiben unberücksichtigt.

2.2

Die Prüfvermerke in den Bauvorlagen gelten als Auflagen und sind als solche zu beachten.

2.3

Dem Bauherrn wird auferlegt, einem Sachkundigen die Bauüberwachungsaufgaben gem. § 83 Abs. 2 HBO zu übertragen und dies der Bauaufsicht mit dem Formblatt „Baubeginnsanzeige“ mindestens 1 Woche vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich anzuzeigen.

2.4

Vor Baubeginn ist der Bauaufsicht unaufgefordert eine Bescheinigung vorzulegen, mit der gemäß § 75 Abs. 2 HBO bestätigt wird, dass die Grundfläche des projektierten Gebäudes abgesteckt und seine Höhenlage in mÜNN festgelegt worden sind.

2.5

Der Nachweis für den Schallschutz ist gemäß § 68 Abs. 5 HBO von einer gemäß § 89 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 HBO nachweisberechtigten Person zu erstellen. Der Nachweis ist spätestens vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

2.6

Die Ausführungskonformität des Schallschutznachweises ist durch den Nachweisberechtigten für Schallschutz gemäß § 83 Abs. 2 Satz 2 HBO zu überwachen und zu bescheinigen. Die Bescheinigung ist mit dem Formblatt BAB 36 zu bescheinigen.

2.7

Der Nachweis für den Wärmeschutz ist gemäß § 68 Abs. 5 HBO von einer gemäß § 89 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 HBO nachweisberechtigten Person zu erstellen. Der Nachweis ist spätestens vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

2.8

Die Ausführungskonformität des Wärmeschutznachweises ist durch den Nachweisberechtigten für Wärmeschutz gemäß § 83 Abs. 2 Satz 2 HBO zu überwachen und zu bescheinigen. Die Bescheinigung ist mit dem Formblatt BAB 36 zu bescheinigen.

2.9

Der Bauherr hat der Bauaufsicht unaufgefordert mindestens 2 Wochen vor Fertigstellung des Rohbaus eine Bestätigung mit dem Formblatt „Anzeige der Fertigstellung des Rohbaus“ vorzulegen, mit welcher der von ihm mit der Bauüberwachung Beauftragte versichert, dass die Rohbauarbeiten entsprechend der Baugenehmigung ausgeführt und die Vorschriften der HBO eingehalten sind.

2.10

Bei Rohbaufertigstellung ist die Einmessungsbescheinigung mit Angabe der Trauf- und Firsthöhe in mÜNN vorzulegen.

2.11

Der Nachweis der sicheren Benutzbarkeit sowie der ordnungsgemäßen Abführung der Abgase von Feuerungsanlagen, Anlagen der Kraft-Wärmekopplung, verbrennungsmotorisch betriebenen Wärmepumpen und feuerbeheizten Sorptionswärmepumpen einschließlich Anlagen zur Abführung von Abgasen ortsfester Verbrennungsmotoren ist gegenüber der Bauherrschaft durch Sachverständige für Energieerzeugungsanlagen im Sinne des § 89 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 HBO (Bezirksschornsteinfegermeister) zu bescheinigen. Der Nachweis ist vor Aufnahme der Nutzung bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

2.12

Mindestens 2 Wochen vor Abschluss der Bauarbeiten hat der Bauherr der Bauaufsicht unaufgefordert das Formblatt „Anzeige der abschließenden Fertigstellung“ vorzulegen, mit welchem der von ihm mit der Bauüberwachung Beauftragte versichert, dass das Bauvorhaben entsprechend der Baugenehmigung ausgeführt, alle darin enthaltenen Auflagen erfüllt und die Vorschriften der HBO eingehalten sind.

2.13

Mit abschließender Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Bauaufsicht bzgl. der tatsächlich errichteten Energieerzeugungsanlage(n) die Bescheinigung einer nach § 88 des Gebäudeenergiegesetzes berechtigten Personen, über die Einhaltung der Anforderungen des GEG (vg. §92 GEG - Erfüllungserklärung) vorzulegen.

2.14

Innerhalb eines Monats nach Fertigstellung des Gebäudes ist der Bauaufsichtsbehörde entsprechend § 96 GEG bei der Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs nach Anwendung des § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 oder Nr. 3 GEG (verbesserte Primärenergiefaktoren für Biomethan oder biogenes Flüssiggas) die Bescheinigung des Energielieferanten vorzulegen, dass die Vorgaben des § 22 GEG eingehalten werden.

2.15

Gemäß § 52 der Hess. Bauordnung in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach a.M. vom 20. Dezember 2021 sind für die notwendigen Fahrräder der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen Abstellplätze für 25 Fahrräder auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Fläche für weitere 69 Abstellplätze ist vorzuhalten. Die Abstellplätze sind spätestens bei Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen nutzungsfähig zur Verfügung zu stellen und dann weiterhin ständig zu unterhalten.

2.16

Gemäß § 52 der Hess. Bauordnung in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach a.M. vom 20. Dezember 2021 sind für die notwendigen Kraftfahrzeuge der ständigen Be-

nutzer und Besucher der baulichen Anlagen 39 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Baugrundstück entsprechend herzustellen. Die Stellplätze sind spätestens bei Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen nutzungsfähig zur Verfügung zu stellen.

2.17

Auf Grundlage des § 61 Abs. 2 S. 2 HBO werden hiermit für die gesamte Liegenschaft wiederkehrende bauaufsichtliche Sicherheitsüberprüfungen angeordnet.

2.18

Die Prüfung der Konstruktionszeichnungen und die Überwachung der Rohbauarbeiten (Herstellung der konstruktiven Bauteile) durch den Prüfenieur werden auf Kosten der Bauherrschaft angeordnet. Die mit der geprüften Statik übereinstimmende Ausführung der tragenden Bauteile - sowohl in statisch-konstruktiver als auch baustofflicher Hinsicht - ist der Bauaufsichtsbehörde nach Rohbaufertigstellung durch den Prüfenieur zu bescheinigen.

2.19

Es dürfen nur jeweils die Bauteile hergestellt werden, welche der Prüfenieur zur Ausführung freigegeben hat.

2.20

Die Prüfvermerke im Standsicherheitsnachweis gelten als Auflagen und sind als solche zu beachten.

3. Immissionsschutz

Luftreinhaltung

3.1

Für die **Emissionsquelle 4 (EQ04)** wird folgende Emissionsbegrenzung festgesetzt:

Organische Stoffe im Abgas, ausgenommen staubförmige organische Stoffe, dürfen die Massenkonzentration

20 mg/m³

jeweils angegeben als Gesamtkohlenstoff, insgesamt nicht überschreiten (5.4.4.1.19 TA Luft).

3.2

Für die **Emissionsquelle 06 (EQ06)** mit der katalytischen Nachverbrennung als Abluftreinigungsanlage werden folgende Emissionsbegrenzungen festgesetzt:

3.2.1

Organische Stoffe im Abgas, ausgenommen staubförmige organische Stoffe, dürfen die Massenkonzentration

0,05 kg/h

jeweils angegeben als Gesamtkohlenstoff, insgesamt nicht überschreiten (5.4.4.1.19 TA Luft).

3.2.2

Organische Stoffe nach Nr. 5.2.5 Klasse I TA Luft im Abgas dürfen
den Massenstrom **0,10 kg/h**
nicht überschreiten.

In den Antragsunterlagen aufgeführte Stoffe: Toluol, Ameisensäure, Dichlormethan, Methanol, Methylamin, Diethylamin, Essigsäureanhydrid, Pyridin, Triethylamin.

3.2.3

Organische Stoffe nach Nr. 5.2.5 Klasse II TA Luft im Abgas dürfen
den Massenstrom **0,50 kg/h**
nicht überschreiten.

In den Antragsunterlagen aufgeführte Stoffe: Essigsäure

3.2.4

Insgesamt dürfen organische Stoffe der Klasse I und II Nr. 5.2.5 TA Luft im Abgas
den Massenstrom **0,50 kg/h**
nicht überschreiten.

3.2.3

Reproduktionstoxische Stoffe nach 5.2.7.1.3 TA Luft im Abgas, dürfen
den Massenstrom **2,5 g/h**
nicht überschreiten.

In den Antragsunterlagen aufgeführte Stoffe: 1-Methyl-2-pyrrolidion, *HYDRANALTM* –
Coulomat AG – Oven, N,N- Dimethylformamid

3.2.4

Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid im Abgas, angegeben als Stickstoffdioxid nach 5.4.4.1.19
TA Luft, dürfen
den Massenstrom **1,25 kg/h**
nicht überschreiten.

3.2.5

Kohlenmonoxid nach 5.2.5 TA Luft im Abgas, darf
die Massenkonzentration **0,10 g/m³**
nicht überschreiten.

3.2.6

Ammoniak im Abgas, darf
den Massenstrom **0,05 kg/h**
nicht überschreiten.

3.2.7

Gasförmige anorganische Chlorverbindungen im Abgas, dürfen den Massenstrom nicht überschreiten.

0,05 kg/h

3.2.8

Staubförmige Emissionen im Abgas, nach 5.4.4.1.19 TA Luft dürfen die Massenkonzentration nicht überschreiten.

5 mg/m³

3.3

Die Herstellerbescheinigung für die Dampferzeuger 1 und 2 (Emissionsquelle EQ07) ist bis zur Inbetriebnahme der Überwachungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F-43.2) vorzulegen. Aus dieser muss hervorgehen, dass der Grenzwert für Stickstoffoxide von 120mg/kWh eingehalten wird. (Anlage 3 Nr. 2 der 1. BImSchV).

3.4

Abluft- bzw. Abgasreinigungsanlagen und Rußfilter sind ausreichend zu warten. Über den Ausfall, über Störungen, Wartungsdienste sowie Reparaturen an Abgasreinigungsanlagen ist Buch zu führen (Dauer, Beginn, Ende). Die Aufzeichnungen sind mindestens drei Jahre aufzubewahren.

3.5

Produktionsprozesse, bei denen luftfremde Stoffe emittiert werden, dürfen nicht begonnen werden, wenn die zugehörigen Luftreinhalteanlagen ausgefallen sind. Bei Ausfall der Luftreinhalteanlagen während des Betriebes sind die zugehörigen Produktionsprozesse so schnell wie möglich zu beenden oder zu unterbrechen. Die Beschäftigten sind entsprechend anzuweisen.

3.6

Das Ableiten des unbehandelten Rohgases der KNV darf in Notfällen (techn. Störungen / hohe Konzentration brennbarer Stoffe) maximal für 1 Stunde pro über den Bypass Kamin abgeleitet werden. Dies ist zu dokumentieren und der zuständigen Behörde auf Verlangen nachzuweisen.

Messung und Überwachung der Emissionen zur Luftreinhaltung

3.7

Zur Feststellung, ob die unter 3.1 und 3.2 festgelegten Emissionsgrenzwerte für die Emissionsquellen EQ04 und EQ06 eingehalten werden, sind spätestens drei Monate nach Inbetriebnahme Messungen an diesen Emissionsquellen von einer nach § 29 b BImSchG bekanntgegebenen Messstelle durchführen zu lassen.

3.8

Jeweils nach Ablauf von drei Jahren nach der erstmaligen Messung sind wiederkehrend Emissionsmessungen in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F-43.2 durchzuführen.

3.9

Parallel zur Messung der Emissionen sind die zur Auswertung und Beurteilung der Emissionswerte erforderlichen Betriebsparameter wie Temperatur, Abgastemperatur, Volumenstrom des Abgases, Feuchtegehalt des Abgases, Sauerstoffgehalt messtechnisch zu ermitteln und fortlaufend aufzuzeichnen.

3.10

Bei den Messungen ist die Anlage gemäß den genehmigten Betriebszuständen und mit der genehmigten Kapazität zu betreiben. Wird die Anlage auch mit kleinerer Auslastung als der genehmigten Kapazität betrieben, dann ist diese Auslastung auch bei den Messungen zu berücksichtigen.

3.11

Es sollen Messungen in ausreichender Zahl, jedoch mindestens sechs bei Betriebsbedingungen, die erfahrungsgemäß zu den höchsten Emissionen führen können, durchgeführt werden.

3.12

Die Dauer der Einzelmessung hat eine halbe Stunde zu betragen. Abweichungen sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F-43.2, abzustimmen.

3.13

Zur Durchführung der Messungen sind die erforderlichen Messplätze und Messstrecken nach Nr. 5.3.1 TA Luft vorzusehen. Deren Beschaffenheit muss repräsentative, messtechnisch einwandfreie und gefahrlose Emissionsmessungen gewährleisten. Die Vorgaben der Richtlinie DIN EN 15259 (Anforderungen an Messplätze und Messstellen) sind zu beachten. Die Messplätze müssen dafür ausreichend groß, tragfähig, witterungsgeschützt, gefahrlos und leicht begehbar eingerichtet sein. Notwendige Versorgungsleitungen sind zu verlegen.

3.14

Die Lage der Messplätze und Messstrecken sowie die Ausbildung der Messplätze sind rechtzeitig, ggf. unter Vorlage von Zeichnungen, mit der beauftragten und nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Stelle abzustimmen. Hierbei ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F-43.2 als zuständige Überwachungsbehörde zu beteiligen.

3.15

Vor Beginn der Durchführung von Emissionsmessungen zur Ermittlung der Emissionen luftverunreinigender Stoffe ist von der mit der Messdurchführung beauftragten Messstelle ein detaillierter Messplan (gemäß Anlage B3 der DIN EN 15259, siehe unter https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/luft/emisskassel/AnlageB3aus15259_Mustermessplan.pdf) zu erstellen. Dieser soll Angaben über die zu wählenden Probeentnahmestellen, Art und Umfang der Emissionsmessungen, Probeentnahmeapparaturen, Probeentnahme und Auswerteverfahren, Spezifikationen der eingesetzten Messgeräte, die zeitliche Lage der Emissionen und der jeweiligen Messdurchführungen sowie Angaben über Art und Umfang der Berichterstellung enthalten.

3.16

Der Messplan ist rechtzeitig, aber mindestens vierzehn Tage vor Messbeginn, dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) -Dienststelle Kassel- Ludwig-Mond-Str. 33, 34121 Kassel vorzulegen, sowie mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F-43.2 abzustimmen.

3.17

Mit der Durchführung der Emissionsmessungen darf erst begonnen werden, wenn das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F-43.2 dem Messplan zugestimmt hat.

3.18

Die Ergebnisse der Emissionsmessung sind unverzüglich in einem Messbericht zusammenzustellen. Der Betreiber hat spätestens zwölf Wochen nach der Messung den Messbericht dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F-43.2 zu übersenden.

3.19

Der Betreiber hat die Messstelle zu verpflichten, bei der Erstellung des Messberichtes den vom HLNUG zur Verfügung gestellten Mustermessbericht zu verwenden ([ReSyMeSa - Modul Immissionsschutz - Fachinformationen](#): Musterbericht für Emissionsmessungen nach VDI 4220 Blatt 2 (Anhang A)).

3.20

Der Betreiber hat die Messstelle zu verpflichten, die Originalprotokolle der Messungen und Laborauswertungen fünf Jahre aufzubewahren und den im Auftrag der Überwachungsbehörden tätigen Personen sowie dem HLNUG auf Verlangen vorzulegen.

Anlagensicherheit

3.21

Vor Inbetriebnahme ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F-43.2 eine dem aktuellsten Stand entsprechende Version des Ex-Zonenplans vorzulegen.

Lärmschutz

3.22

Die Schall-Immissionsprognose Nr. 145624 / 146388-2 vom 08. Mai 2025 der GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH ist Bestandteil dieser Genehmigung.

3.23

Die in der vorgenannten Prognose zugrunde gelegten Ausgangswerte und Randbedingungen, wie z.B. Betriebszeiten, Schalleistungspegel und Emissionsdaten, sowie die an den untersuchten Immissionsorten ermittelten Schallimmissionen sind einzuhalten. Ebenso sind die im Kapitel 5 aufgeführten erforderlichen baulichen und organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte umzusetzen bzw. einzuhalten. Bei Abweichungen ist ein Nachweis zu erbringen, dass die beschriebenen Immissionsrichtwertunterschreitungen an den festgelegten Immissionsorten und der Stand der Lärmschutztechnik auch dann eingehalten werden.

3.24

Der Termin der Inbetriebnahme der Anlage ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV – Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz - mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

3.25

Die Geräuschemissionen der stationären Anlagenteile/Aggregate dürfen an den Immissionsorten nicht impuls-, ton- und informationshaltig sein und keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch tieffrequente Geräusche hervorrufen.

3.26

Spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Anlage sind Geräuschimmissionsmessungen auf Kosten der Betreiberin von einer nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Messstelle durchführen zu lassen.

Falls wegen der örtlichen Gegebenheiten (z.B. hoher Fremdgeräuschanteil an den Immissionsorten) die Durchführung von Immissionsmessungen an den Immissionsorten nicht sinnvoll erscheint, sind Ersatzmessungen nach A.3.4 des Anhangs der TA Lärm durchzuführen.

Es ist der jeweilige Beurteilungspegel L_r für die Zusatzbelastung an den Immissionsorten nachts zu ermitteln.

Bei Vorliegen besonderer Gründe kann die Behörde einen anderen Zeitrahmen für die Messungen festlegen.

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

Der Umfang der Messung und ggf. die zu betrachtenden Immissionsaufpunkte des Gutachtens sind in jedem Fall mindestens 2 Wochen vor Beginn der Messungen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 43.1 – Lärmschutz, abzustimmen und festzulegen.

Über die Schallpegelmessungen ist von der Messstelle ein Messbericht erstellen zu lassen. Der Messbericht ist spätestens 2 Monate nach erfolgter Messung dem Dezernat IV/F 43.1 in zweifacher Ausfertigung zu übersenden.

Hinweis

3.27

Es ist nicht zulässig, für die in dieser Nebenbestimmung geforderten Messungen den Sachverständigen zu beauftragen, der bereits Gutachten bzw. Prognosen für die betreffenden Antragsunterlagen erstellt hat. Die Messungen dürfen auch nicht von Sachverständigen durchgeführt werden, die für den Betreiber z.B. als Immissionsschutzbeauftragter tätig sind oder waren.

3.28

Für die nächstgelegene Nachbarbebauung existieren gemäß vorliegendem Bebauungsplan folgende Gebietseinstufungen und Planwerte Lärmkontingent (Flächenkontingentierungswerte).

Immissionsort	Gebietsausweisung	Planwert Lärmkontingent in dB(A)	
		Tag	Nacht
IO1 -Offenbacher Straße 84	MI	45,3	26,3
IO2 - Von-Behring-Straße 148	MI	45,7	26,7
IO3 - Kettelerstraße 49	MI	47,2	31,2
IO4 - Eppsteiner Straße 60	WA	44,7	26,8
IO5 - Eduard-Oehler-Straße 8	WA	43,8	25,8
IO6 - Kettelerstraße 100	GE	46,4	46,4
IO7 - Brockmannstraße 1	GE	42,7	26,7
IO8 - Mühlheimer Str. 117	GE	42,7	26,7
IO9 - Friedhofstraße 56	WA	40,4	19,5
IO10 - Friedhofstraße 60	WA	40,8	19,8
IO11 - Friedhofstraße 78	WA	41,1	20,2
IO12 - Dietesheimer Straße 11	WA	33,9	12,9

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

4. Arbeitsschutz

4.1 Bedingung

Die Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BetrSichV über die Errichtung und den Betrieb der Anlagen zur Lagerung von entzündbaren Flüssigkeiten wird unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass der nach § 18 Abs. 3 Satz 7 BetrSichV erforderliche Prüfbericht einer zugelassenen Überwachungsstelle (ZÜS), in dem bestätigt wird, dass die Anlage bei Einhaltung der im Prüfbericht genannten Maßnahmen einschließlich der Prüfungen nach Anhang 2 Abschnitt 3 und 4 BetrSichV sicher errichtet und betrieben werden kann, vor der Inbetriebnahme der Lageranlagen der Genehmigungs- und Überwachungsbehörde (hier: Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt Dezernat IV F 43.2 und Abteilung Arbeitsschutz Frankfurt, Dezernat VI 63, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt) vorgelegt wird.

4.2 Auflagenvorbehalt

Die Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BetrSichV wird mit Einverständnis der Antragstellerin unter dem Vorbehalt nachträglicher Auflagen erteilt, die sich aus den Hinweisen und Bestimmungen des ZÜS-Berichts nach Nr. 3.3 zur sicheren Errichtung und zum sicheren Betrieb der Lageranlagen für entzündbare Flüssigkeiten ergeben.

4.3

Die Lageranlagen sind vor der Inbetriebnahme einer Prüfung durch eine zugelassene Überwachungsstelle zu unterziehen (vgl. § 15 BetrSichV). Eine Kopie der Prüfbescheinigung ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz Frankfurt, Dez. VI 63, Gutleutstr. 114, 60327 Frankfurt unverzüglich nachdem sie dem Betreiber selbst vorliegt zu übermitteln.

4.4

Die endgültige Stilllegung der Anlage ist dem Regierungspräsidium Darmstadt schriftlich mitzuteilen.

4.5

Bezüglich des Öffnens der unter Kapitel 15 Abschnitt 3.2.6 beschriebenen Triclamp-Flanschverbindung sind im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung vorrangig technische Maßnahmen zum Schutz vor unter Druck austretenden Flüssigkeiten festzulegen.

Hinweise

4.6

Sofern die Lagerkapazität der übergangsweise geplanten Gefahrstoffcontainer jeweils eine Lagermenge von 10.000 Litern entzündbarer Flüssigkeiten übersteigt, ist für diese ebenfalls eine Erlaubnis nach § 18 BetrSichV zu beantragen.

Die erstmalige Aufnahme von gezielten Tätigkeiten mit Biostoffen der Risikogruppe 2 ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz Frankfurt, Dez. VI 63, Gutleutstr. 114, 60327 Frankfurt am Main spätestens 30 Tage vor Aufnahme der erstmaligen Aufnahme anzuzeigen.

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

Pflichten aus anderen öffentlich-rechtlichen Regelungen werden von der Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 BetrSichV nicht berührt.

Ein Widerruf der Erlaubnis gem. § 49 Abs. 2 Nr. 2 VwVfG bei einem Verstoß gegen Auflagen jederzeit möglich.

5. Abfall

5.1

Die im Kapitel 9 der Antragsunterlagen aufgeführten Abfallschlüssel sind verbindlich und sofern sie gefährlich sind, im abfallrechtlichen Nachweisverfahren anzuwenden. Änderungen der Abfallschlüssel können nur in begründeten Einzelfällen und mit schriftlicher Zustimmung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. IV/F, Dezernat 42.1 -Abfallwirtschaft Ost-, erfolgen. Diese Zustimmung muss vor Beginn der Entsorgung erteilt werden.

Hinweis

5.2

Fallen beim Betrieb der Anlage, bei Reinigungs- und Wartungsarbeiten oder bei Betriebsstilllegung nachweispflichtige Abfälle an, die noch nicht im Rahmen von Genehmigungen beurteilt wurden, sind diese der zuständigen Abfallbehörde zur fachtechnischen Prüfung mitzuteilen.

6. Bodenschutz/Ausgangszustandsbericht

6.1

Bedingung:

Die Anlage darf erst in Betrieb genommen werden, wenn der Ausgangszustandsbericht dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 43.2 – Immissionsschutz (Chemie) - (IV/F-43.2) vorgelegt wurde und von diesem freigegeben worden ist.

6.2

Auflagenvorbehalt

Die Genehmigungsbehörde behält sich vor, Anforderungen an die Überwachung von Boden und Grundwasser der in der Anlage verwendeten, erzeugten oder freigesetzten relevanten gefährlichen Stoffen, einschließlich Zeiträumen, in der eine Überwachung stattzufinden hat, festzulegen.

6.3

Der AZB ist von einer sachkundigen Stelle/Person zu erstellen und hat mindestens den Angaben gemäß Anhang 5 der „Arbeitshilfe zum Ausgangszustandsbericht“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) i. d. F. vom 16. August 2018, zu beinhalten.

6.4

Nach Zustimmung zum AZB gemäß 6.1 sind Boden und Grundwasser hinsichtlich der in der Anlage verwendeten, erzeugten und/oder freigesetzten relevanten gefährlichen Stoffe gemäß den Angaben im AZB zu überwachen. Eine wiederkehrende Überwachung für das Grundwasser hat

jedoch mindestens alle fünf Jahre und für den Boden mindestens alle zehn Jahre zu erfolgen, sofern entsprechend den Ausführungen im AZB nicht davon abgewichen wird.

Längere Überwachungsintervalle sind möglich, wenn eine systematische Beurteilung des Verschmutzungsrisikos erfolgt und diese mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz, abgestimmt ist.

6.5

Die im Rahmen der Überwachung durchzuführenden Analysen sind gemäß den im AZB aufgeführten Untersuchungsmethoden bzw. gemäß den jeweils aktuell gültigen Normen (z.B. DIN) oder validierten Untersuchungsverfahren durchzuführen.

6.6

Die durchgeführten Überwachungsmaßnahmen sind in Form eines Berichts im Überwachungszeitraum zu dokumentieren und zu bewerten.

6.7

Der Bericht zur wiederkehrenden Überwachung ist von einer sachkundigen Stelle/Person zu erstellen und dem Dezernat IV/F 41.5 spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen vorzulegen.

6.8

Bei Änderungen der Anlage nach Feststellung des Ausgangszustands ist stets zu prüfen, ob sich aus der Änderung ein Anpassungsbedarf des AZB hinsichtlich der eingesetzten relevanten gefährlichen Stoffe und der AZB-relevanten Anlagenbereiche ergibt. Das Prüfergebnis ist in den Unterlagen zur Änderung der Anlage zu dokumentieren. Im Fall eines Anpassungsbedarfs ist der AZB fortzuschreiben und dem Dezernat IV/F 41.5 zur Zustimmung vorzulegen.

6.9

Mit der Anzeige der Stilllegung der Gesamtanlage nach § 15 Abs. 3 BImSchG ist dem Dezernat IV/F 41.5, als zuständiger Bodenschutzbehörde, auf der Basis der Angaben im Ausgangszustandsbericht ein aktualisiertes Untersuchungskonzept für die Erstellung der Unterlagen zur Betriebseinstellung (UzB) zur Zustimmung vorzulegen. Dieses soll die Ergebnisse der gemäß den Angaben im AZB durchgeführten Boden- und Grundwasserüberwachung sowie Veränderungen des Betriebs berücksichtigen.

6.10

Die UzB sind von einer sachkundigen Stelle/Person zu erstellen. Darin sind mind. folgende Punkte zu bearbeiten:

- welche Parameter eine erhebliche Verschmutzung gegenüber dem Ausgangszustand aufweisen,
- welche Flächen in den Ausgangszustand zurückgeführt werden müssten,
- Bewertung der Ergebnisse,

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

- ausführliche Begründung, falls aus Gründen der Verhältnismäßigkeit eine Rückführung für bestimmte Parameter oder Flächen nicht vorgesehen wird.

Die Vorgaben gemäß Anhang 3 der „Arbeitshilfe zur Rückführungspflicht“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) i. d. F. vom 09.03.2017 sind zu berücksichtigen.

6.11

Die UzB sind dem Dezernat IV/F 41.5 binnen 3 Monaten nach der Stilllegung zur Prüfung vorzulegen.

7. Wasserrecht

Abwasser

7.1

Abwasser aus der Wasseraufbereitung ist unverzüglich nach Betriebsaufnahme aus einer mit anderen Abwässern unvermischten Probe von einem nach § 10 EKVO anerkannten Labor auf die in Buchstabe D Nr. 1 des Anhang 31 der AbwV genannten Parameter zu untersuchen. Die Ergebnisse sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F-41.4 unverzüglich vorzulegen.

7.2

Gemäß der Indirekteinleiterverordnung sind die folgenden Regelungen einzuhalten:

- a) Die Indirekteinleiterin oder der Indirekteinleiter hat sich zu verpflichten, das Datum der Inbetriebnahme der angezeigten Indirekteinleitung der für die Gewässeraufsicht zuständigen Wasserbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen,
- b) im Abstand von höchstens fünf Jahren ist die eigenverantwortliche Prüfung nach Anlage 2.1 Nr. 1 Buchstabe a zu wiederholen und die Ergebnisse dieser Wiederholungsprüfungen analog Nr. 1 Buchstabe b der für die Gewässeraufsicht zuständigen Wasserbehörde vorzulegen sowie im Betrieb zu dokumentieren und zur Einsichtnahme vorzuhalten,
- c) wenn erkennbar wird, dass die Voraussetzungen für eine Anzeige nicht mehr eingehalten werden können,
 - unverzüglich einen Genehmigungsantrag zu stellen, wenn die Indirekteinleitung weiterhin betrieben werden soll oder
 - der für die Gewässeraufsicht zuständigen Wasserbehörde die Einstellung der Indirekteinleitung schriftlich mitzuteilen, wenn die Indirekteinleitung nicht mehr betrieben werden soll,
- d) der für die Gewässeraufsicht zuständigen Wasserbehörde eine Einstellung der Indirekteinleitung schriftlich mitzuteilen.

7.3 Allgemeine Nebenbestimmungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

7.3.1

Die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind durch einen Fachbetrieb gemäß § 62 AwSV zu errichten.

7.3.2

Dem Sachverständigen sind im Rahmen der erforderlichen Inbetriebnahmeprüfungen u.a. die jeweiligen Beständigkeitsnachweise sowie die für die jeweiligen Anlagen einschlägigen, organisatorischen Regelungen vorzulegen.

7.3.3

In den Bereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind geeignete Bindemittel in ausreichender Menge vorzuhalten.

7.3.4

Die Anlagen sind regelmäßig auf Leckagen zu kontrollieren. Für den Fall, dass Leckagen aufgetreten sind, sind diese ordnungsgemäß aufzunehmen und zu entsorgen. Nach Stoffeinwirkung sind die betroffenen Anlagenteile der jeweiligen Rückhalteeinrichtung durch einen betrieblichen Sachkundigen zu untersuchen.

7.3.5

Das in den Gebäuden B und C anfallende Löschwasser ist durch geeignete Maßnahmen (Einbau von automatisch auslösenden Löschwasserbarrieren) innerhalb der Gebäude zurückzuhalten. Abweichungen hiervon (Einsatz manueller Löschwasserbarrieren) setzen eine vorherige Zustimmung der Brandschutzdienststelle Offenbach voraus. Der Genehmigungsbehörde sind Abweichungen mindestens 14 Tage vor Errichtung anzuzeigen.

7.3.6

Der Übergabeschacht RW 20 (vor der Ableitung des Niederschlagswassers in den Kuhmühlgraben) ist mit einem Schieber auszurüsten, der im Falle einer Betriebsstörung (Brandfall, Leckage) geschlossen werden kann.

Der Schieber ist regelmäßig auf Funktionsfähigkeit und Dichtheit zu kontrollieren. Das Ergebnis der Überprüfungen ist zu dokumentieren.

7.3.7

Es ist ein Gewässer- und Bodenschutz-Alarmplan zu erstellen, in dem u.a. zu regeln ist, in welchen Fällen der Schieber im Übergabeschacht RW 20 zu schließen ist (bei Leckagen außerhalb von gesicherten AwSV-Anlagen, Brand im Bereich der temporären Gefahrstoffcontainer etc.).

7.4 Nebenbestimmung für die Tankfarm (Anlage 01)

7.4.1

Die Tankfarm (Anlage 01) ist wie folgt zu errichten und zu betreiben:

Die Tankfarm besteht aus elf einwandigen Edelstahltanks für Lösungsmittel, Lösungsmittelabfälle, wässrige Waschflüssigkeiten und Mutterlaugen ($9 \times 30 \text{ m}^3$ und $2 \times 10 \text{ m}^3$) sowie einem einwandigen Heizöltank ($4,5 \text{ m}^3$).

Die elf Lagertanks werden auf Standfüßen auf dem Fundament des Auffangraums errichtet und verdübelt. Sämtliche Lagertanks sind mit bauaufsichtlich zugelassenen Überfüllsicherungen ausgerüstet; die elf Edelstahltanks sind zusätzlich mit Füllstandsanzeigen ausgerüstet.

Die Rückhaltung von Leckagen, Niederschlagswasser und Löschmittel erfolgt in dem gemeinsamen, flüssigkeitsundurchlässigen Auffangraum mit einem Volumen von 320 m^3 .

7.4.2

Der Auffangraum wird mit einer Überdachung und einer teilweisen Verkleidung versehen, so dass das zurückzuhaltende Niederschlagsvolumen reduziert werden kann. Zusätzlich wird das auf der angrenzenden Abfüllfläche anfallende Niederschlagswasser in den Auffangraum der Tankfarm abgeleitet.

Für die Sammlung des anfallenden Niederschlagswasser ist der Auffangraum der Tankfarm mit einem Pumpensumpf mit Leckagesonde ausgerüstet.

Das im Auffangraum anfallende Niederschlagswasser wird regelmäßig beprobt und untersucht und bei Gutbefund in den Schmutzwasserkanal der Stadt Offenbach am Main gepumpt. Für den Fall, dass im Niederschlagswasser wassergefährdende Stoffe nachgewiesen werden, wird das Niederschlagswasser als Abfall entsorgt.

7.4.3

Der flüssigkeitsundurchlässige Auffangraum ist gemäß den Anforderungen aus Abschnitt 8 Tabelle 3 Nr.8 DWA-A 786 „Ausführung von Dichtflächen“ auszuführen.

7.4.4

Die Bauausführung ist durch einen Sachverständigen gemäß § 2 Abs. 33 AwSV zu begleiten. Die Nachweisführung der Dichtheit für den Auffangraum ist vor Beginn der Bauausführung mit dem Sachverständigen abzustimmen.

7.4.5

Im Rahmen der Inbetriebnahmeprüfung sind dem Sachverständigen u.a. die Dichtheitsnachweise für den Auffangraum und die Standsicherheitsnachweise für die errichteten Lagertanks vorzulegen.

7.4.6

Der Auffangraum ist arbeitstäglich hinsichtlich Leckagen und Niederschlagswasser zu kontrollieren; die Ableitung von Niederschlagswasser darf nur nach Prüfung und Gutbefund

erfolgen. Falls Leckagen aufgetreten sind, sind diese umgehend aufzunehmen und schadlos zu entfernen.

7.5 Abfüllfläche Tankfarm (Anlage 02)

7.5.1

Die Abfüllanlage Tankfarm (Anlage 02) ist wie folgt zu errichten und zu betreiben:

Die Befüllung und Entleerung der Tanks der Tankfarm mit Lösungsmitteln, Lösungsmittelabfällen, wässrigen Waschflüssigkeiten und Mutterlaugen sowie Heizöl erfolgt über insgesamt neun Abfüllstellen, welche auf der Abfüllfläche angeordnet und jeweils entsprechend gekennzeichnet sind. Die Abfüllfläche ist flüssigkeitsundurchlässig ausgeführt. Das anfallende Niederschlagswasser und ggf. anfallende Leckagen werden über ein Gefälle in eine Entwässerungsrinne abgeleitet, welche über eine unterirdische Freispiegelleitung an den Auffangraum der Tankfarm angeschlossen ist.

7.5.2

Die Abfüllfläche ist gemäß den Anforderungen aus Abschnitt 8 Tabelle 3 Nr.8 DWA-A 786 auszuführen. Die Entwässerungsrinne und die unterirdische Freispiegelleitung sind ebenfalls flüssigkeitsundurchlässig auszuführen.

7.5.3

Beim Einbau der unterirdischen Freispiegelleitung dürfen keine lösbaren Verbindungen eingesetzt.

7.5.4

Die Abfüllfläche ist so zu dimensionieren, dass die erforderlichen Wirkbereiche gemäß Nr. 6.1.5 DWA-A 779 „Allgemeine Technische Regelungen“ vollkommen abgedeckt sind.

7.5.5

Die Abfüllfläche ist so zu gestalten, dass der Zutritt von Niederschlagswasser von außerhalb der Abfüllfläche verhindert wird.

7.5.6

Die Bauausführung ist durch einen Sachverständigen gemäß § 2 Abs. 33 AwSV zu begleiten. Die Nachweisführung der Dichtheit für die Abfüllfläche sowie die Entwässerungsrinne und die Freispiegelleitung ist vor Beginn der Bauausführung mit dem Sachverständigen abzustimmen.

7.5.7

Im Rahmen der Inbetriebnahmeprüfung sind dem Sachverständigen u.a. die entsprechenden Dichtheitsnachweise vorzulegen.

7.5.8

Auf der Abfüllfläche sind die Stellplätze für die Tankkraftwagen farblich so zu markieren, dass sich der jeweilige Wirkbereich innerhalb der dichten Fläche befindet.

7.5.9

Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen von Warndreiecken) ist sicherzustellen, dass die Tankkraftwagen einschließlich der Abfüllstellen ausreichend vor mechanischen Einwirkungen durch den Werksverkehr geschützt sind.

7.5.10

Die Vorgehensweise beim Abladen von gefahrgutrechtlich zugelassenen Fässern und Gebinden, welche in die Gefahrstoff-Container (Anlage 29 a – c) eingelagert werden sollen, ist in geeigneter Weise festzuschreiben.

7.5.11

Die eingesetzten Abfüllschläuche müssen den in Nr. 5.3.4 des Arbeitsblattes DWA-A 785 „Bestimmung des Rückhaltevermögens bis zum Wirksamwerden geeigneter Sicherheitsvorkehrungen –R1“ genannten Anforderungen entsprechen.

7.5.12

Es dürfen nur Abfüllschläuche verwendet werden, die sich in einem einwandfreien Zustand befinden. Vor Beginn eines Abfüllvorganges muss sich der Betreiber vom ordnungsgemäßen Zustand des Abfüllschlauches überzeugen. Befindet sich ein Abfüllschlauch nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand, darf mit diesem nicht abgefüllt werden.

7.5.13

Tropfleckagen, insbesondere beim An- und Abkuppeln der Abfüllschläuche, sind mit gesonderten Gefäßen aufzunehmen.

7.6 Gefahrstofflager GF1 und GF2 (Anlage 12 und 13)

7.6.1

Die Gefahrstofflager GF1 und GF2 (Anlage 12 und 13) sind wie folgt zu errichten und zu betreiben:

Bei den Gefahrstofflagern GF1 und GF2 für die Lagerung von festen und flüssigen, wassergefährdenden Stoffen handelt es sich um ein zweigeteiltes Gefahrstofflager. Der Übergang zwischen den beiden baulich getrennten Bereichen wird mit einem Feuerschutztor ausgestattet; für den Brandfall sind die beiden Lager mit einer automatischen Gaslöschanlage ausgerüstet.

Die Lagerung erfolgt in gefahrgutrechtlich zugelassenen Fässern und Gebinden (mit einem maximalen Volumen von 1,4 m³) in Regalen. Die Rückhaltung von Leckagen erfolgt in den beiden flüssigkeitsundurchlässigen Auffangräumen mit einem Volumen von 9,58 m³ bzw. 6,08 m³. Die Ausgänge werden mit Klappschotts versehen.

7.6.2

Der flüssigkeitsundurchlässige Auffangraum ist gemäß den Anforderungen aus Abschnitt 8 Tabelle 3 Nr.8 DWA-A 786 auszuführen.

7.6.3

Die Bauausführung ist durch einen Sachverständigen gemäß § 2 Abs. 33 AwSV zu begleiten. Die Nachweisführung der Dichtheit für den Auffangraum ist vor Beginn der Bauausführung mit dem Sachverständigen abzustimmen.

7.6.4

Im Rahmen der Inbetriebnahmeprüfung sind dem Sachverständigen u.a. die Dichtheitsnachweise für den Auffangraum vorzulegen.

7.6.5

Es ist durch organisatorische Maßnahmen (z.B. Lagerverwaltungsprogramm) sicherzustellen, dass die maximalen Lagermengen 95,8 m³ bzw. 60,8 m³ nicht überschritten werden.

7.7 Wareneingangsbereich (gehört zu Anlage 12 und 13)

7.7.1

Es ist sicherzustellen, dass im Wareneingangsbereich keine Fässer oder Gebinde bereitgestellt oder gelagert werden; ein kurzfristiges Abstellen im Rahmen des Transportes ist möglich.

7.7.2

Es ist eine Möglichkeit vorzusehen, die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Bereich des Tiefhofes im Falle einer Havarie beim Be- und Entladen unverzüglich zu unterbinden (z.B. mit Hilfe eines im Bereich der Laderampen angebrachten „Notfallknopfes“, der einen Verschluss in der Ableitung zum Niederschlagswasserkanal auslöst).

Die Vorrichtung ist regelmäßig auf Funktionsfähigkeit und Dichtheit zu prüfen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren.

7.8 Lageranlage Abwassersammlung (Anlage 16)

7.8.1

Die Lageranlage Abwassersammlung (Anlage 16) ist wie folgt zu errichten und zu betreiben: Die Lagerung von den wässrigen Waschflüssigkeiten und Mutterlaugen, den Lösemittelabfällen sowie dem Acetonitril-Abfall erfolgt in jeweils einem einwandigen Lagerbehälter aus Edelstahl (2 m³). Die Lagerbehälter sind mit Füllstandsanzeigen und Überfüllsicherungen ausgerüstet. Die Befüllung aus der Produktion erfolgt über dauerhaft technisch dichte Rohrleitungen mit festen Leitungsanschlüssen. Von den Lagerbehältern aus werden die entsprechenden Edelstahltanks in der Tankfarm befüllt. Die Rückhaltung von Leckagen erfolgt in dem flüssigkeitsundurchlässigen Auffangraum mit einem Volumen von mindestens 2 m³. Der Auffangraum verfügt über ein Gefälle zu einem Pumpensumpf.

7.8.2

Der flüssigkeitsundurchlässige Auffangraum ist gemäß den Anforderungen aus Abschnitt 8 Tabelle 3 Nr.8 DWA-A 786 auszuführen; der Pumpensumpf ist gemäß den Anforderungen aus Abschnitt 8 Tabelle 3 Nr. 13-2 DWA-A 786 auszuführen.

7.8.3

Die Bauausführung ist durch einen Sachverständigen gemäß § 2 Abs. 33 AwSV zu begleiten. Die Nachweisführung der Dichtheit für den Auffangraum und den Pumpensumpf ist vor Beginn der Bauausführung mit dem Sachverständigen abzustimmen.

7.8.4

Das Signal der Überfüllsicherungen und der Füllstandsanzeigen ist auf eine ständig besetzte Leitwarte o.ä. aufzuschalten.

7.8.5

Im Rahmen der Inbetriebnahmeprüfung sind dem Sachverständigen u.a. die Dichtheitsnachweise für den Auffangraum und den Pumpensumpf vorzulegen.

7.9 Lageranlage Puffer-Bereitstellung (Anlage 21)

7.9.1

Die Lageranlage Puffer-Bereitstellung (Anlage 21) ist wie folgt zu errichten und zu betreiben: Die Bereitstellung von den wässrigen Lösungen für die Hochleistungschromatographie erfolgt in drei einwandigen Lagerbehältern aus Edelstahl (jeweils 5 m³). Die Lagerbehälter sind mit Füllstandanzeigen und Überfüllsicherungen ausgerüstet. Die Befüllung aus der HBV-Anlage Puffer-Herstellung (Anlage 18) erfolgt über dauerhaft technisch dichte Rohrleitungen mit festen Leitungsanschlüssen. Alternativ kann die Befüllung auch über fünf mobile Transportbehälter erfolgen. Die Rückhaltung von Leckagen erfolgt in dem flüssigkeitsundurchlässigen Auffangraum mit einem Volumen von mindestens 5 m³. Der Auffangraum verfügt über ein Gefälle zu einem Pumpensumpf.

7.9.2

Der flüssigkeitsundurchlässige Auffangraum ist gemäß den Anforderungen aus Abschnitt 8 Tabelle 3 Nr.8 DWA-A 786 auszuführen; der Pumpensumpf ist gemäß den Anforderungen aus Abschnitt 8 Tabelle 3 Nr. 13-2 DWA-A 786 auszuführen.

7.9.3

Die Bauausführung ist durch einen Sachverständigen gemäß § 2 Abs. 33 AwSV zu begleiten. Die Nachweisführung der Dichtheit für den Auffangraum und den Pumpensumpf ist vor Beginn der Bauausführung mit dem Sachverständigen abzustimmen.

7.9.4

Im Rahmen der Inbetriebnahmeprüfung sind dem Sachverständigen u.a. die Dichtheitsnachweise für den Auffangraum und den Pumpensumpf vorzulegen.

7.9.5

Es ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass sich im Bereich der Lageranlage Puffer-Bereitstellung nicht mehr als 5 m³ wässrige Lösungen in mobilen Transportbehältern befinden.

7.10 Lageranlage LöMi-Bereitstellung (Anlage 22)

7.10.1

Die Lageranlage LöMi-Bereitstellung (Anlage 22) ist wie folgt zu errichten und zu betreiben. Die Bereitstellung von den für die Synthese benötigten Reagenzien erfolgt in zwei einwandigen Lagerbehältern aus Edelstahl (jeweils 3 m³) und neun einwandigen Lagerbehältern aus Edelstahl (jeweils 1 m³). Die Lagerbehälter sind mit Füllstandanzeigen und Überfüllsicherungen ausgerüstet.

Die Befüllung von der Tankfarm (Anlage 01) oder der HBV-Anlage Lömi-Herstellung (Anlage 17) erfolgt über dauerhaft technisch dichte Rohrleitungen mit festen Leitungsanschlüssen. Alternativ kann die Befüllung auch über mobile Transportbehälter erfolgen. Die Rückhaltung von Leckagen erfolgt in dem flüssigkeitsundurchlässigen Auffangraum mit einem Volumen von mindestens 3 m³. Der Auffangraum verfügt über ein Gefälle zu einem Pumpensumpf.

7.10.2

Der flüssigkeitsundurchlässige Auffangraum ist gemäß den Anforderungen aus Abschnitt 8 Tabelle 3 Nr. 8 DWA-A 786 auszuführen; der Pumpensumpf ist gemäß den Anforderungen aus Abschnitt 8 Tabelle 3 Nr. 13-2 DWA-A 786 auszuführen.

7.10.3

Die Bauausführung ist durch einen Sachverständigen gemäß § 2 Abs. 33 AwSV zu begleiten. Die Nachweisführung der Dichtheit für den Auffangraum und den Pumpensumpf ist vor Beginn der Bauausführung mit dem Sachverständigen abzustimmen.

7.10.4

Im Rahmen der Inbetriebnahmeprüfung sind dem Sachverständigen u.a. die Dichtheitsnachweise für den Auffangraum und den Pumpensumpf vorzulegen.

7.10.5

Es ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass sich im Bereich der Lageranlagen Lösemittel-Bereitstellung nicht mehr als 5 m³ Synthesereagenzien in mobilen Transportbehältern befinden.

7.11 Lageranlage Bereitstellung OP400 (Anlage 25)

7.11.1

Die Lageranlage Bereitstellung OP400 (Anlage 25) ist wie folgt zu errichten und zu betreiben: Die Bereitstellung von den für den Betrieb des OP400 benötigten Reagenzien und Gemische erfolgt in einwandigen Lagerbehältern und Gebinden (maximal 0,2 m³). Die Lagerbehälter und Gebinde sind gefahrgutrechtlich zugelassen und werden über innerbetriebliche Transportwege in den Raum transportiert. Die Rückhaltung von Leckagen erfolgt in dem flüssigkeitsundurchlässigen Auffangraum mit einem Volumen von mindestens 0,2 m³.

7.11.2

Der flüssigkeitsundurchlässige Auffangraum ist gemäß den Anforderungen aus Abschnitt 8 Tabelle 3 Nr.8 DWA-A 786 auszuführen.

7.11.3

Die Bauausführung ist durch einen Sachverständigen gemäß § 2 Abs. 33 AwSV zu begleiten. Die Nachweisführung der Dichtheit für den Auffangraum ist vor Beginn der Bauausführung mit dem Sachverständigen abzustimmen.

7.11.4

Im Rahmen der Inbetriebnahmeprüfung sind dem Sachverständigen u.a. die Dichtheitsnachweise für den Auffangraum vorzulegen.

7.12 Gefahrstoff-Container für feste und flüssige, wassergefährdende Stoffe (Anlage 29a-c)

7.12.1

Die Lageranlage Gefahrstoff-Container (Anlage 29a-c) ist wie folgt zu errichten und zu betreiben:

Die Lagerung erfolgt in gefahrgutrechtlich zugelassenen Fässern und Gebinden (mit einem maximalen Volumen von 1,4 m³) in bauaufsichtlich zugelassenen Gefahrstoffcontainern, welche über integrierte Auffangwannen aus Edelstahl zur Rückhaltung von Leckagen verfügen.

7.12.2

Vor Inbetriebnahme sind in Abhängigkeit von den vorhandenen Auffangwannen die maximal zulässigen Lagermengen pro Gefahrstoffcontainer zu ermitteln; durch organisatorische Maßnahmen (z.B. Lagerverwaltungsprogramm) ist sicherzustellen, dass die jeweiligen maximal zulässigen Lagermengen nicht überschritten werden.

7.12.3

Im Rahmen der Inbetriebnahmeprüfung sind dem Sachverständigen u.a. die Dichtheitsnachweise und Standsicherheitsnachweise für die Gefahrstoffcontainer sowie die Ermittlung der maximal zulässigen Lagermengen vorzulegen.

7.13 Netzersatzanlage (Anlage 11)

7.13.1

Der Auffangraum der Netzersatzanlage ist so zu dimensionieren, dass das Volumen aufgefangen werden kann, welches bei Betriebsstörungen bis zum Wirksamwerden geeigneter Sicherheitsvorkehrungen freigesetzt werden kann.

7.13.2

Der Auffangraum ist mit einer Leckageüberwachung auszurüsten, welche im Falle einer Leckage in einer ständig besetzten Leitwarte o.ä. alarmiert.

7.14 Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

7.14.1

Bei der Errichtung und dem Betrieb der Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten.

7.14.2

Die Anforderungen der Arbeitsblätter DWA-A 779, DWA-A 780 „Oberirdische Rohrleitungen“, DWA-A785 und DWA-A786 sind einzuhalten.

7.14.3

Für die in diesem Bescheid eingeschlossenen Eignungsfeststellungen wird darauf hingewiesen, dass für die Anlagenteile, die auf Grund der Eignungsfiktion nach § 63 Absätze 4 und 5 WHG als geeignet gelten, die Eignungsfiktion lediglich in Bezug genommen wird, ohne jedoch die Eignung mit Feststellungswirkung zu bestätigen.

7.14.4

Für die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die erforderlichen Anlagendokumentationen gemäß § 43 AwSV und die erforderlichen Betriebsanweisungen gemäß § 44 AwSV zu erstellen und auf Verlangen vorzulegen.

7.14.5

Die Anlagen sind in Abhängigkeit von der Gefährdungsstufe vor Inbetriebnahme, bei wesentlichen Änderungen, wiederkehrend alle fünf Jahre und bei Stilllegung einer Sachverständigenprüfung zu unterziehen.

Die Abfüllfläche Tankfarm (Anlage 02) ist außerdem einer Nachprüfung nach einjähriger Betriebszeit zu unterziehen.

8. Brandschutz

8.1 Halbstationäre Löschanlage der Tanktasse der Tankfarm Punkt 3.1 im Brandschutzkonzept

Die abschließende Ausführungsplanung der Löschanlage für die Tanktasse der Tankfarm ist der Brandschutzbehörde Offenbach vor Inbetriebnahme der Anlage (Ausbaustufe 1, Etappe 1) vorzulegen und abzustimmen. Die Firma BioSpring Real Estate GmbH hat eine hydraulische Berechnung vorzulegen, woraus ersichtlich sein muss, ob die Feuerwehr Offenbach die im Brandschutzkonzept geforderte Wassermenge leisten kann.

8.2 Schließung der Zufahrten und Schrankenanlagen unter Punkt 3.1 im Brandschutzkonzept

Die unter 3.1 im Brandschutzkonzept beschriebene Schließung mit einem Dreikant an Zufahrten und Schrankenanlagen ist durch eine Doppelschließung oder entsprechende Feuerweherschließung zu versehen. Dies ist mit der Brandschutzdienststelle Offenbach abzustimmen.

8.3 Photovoltaikanlagen auf dem Dach des Gebäudes unter 4.9 im Brandschutzkonzept

Ergänzend zu den Regelungen des Brandschutzkonzeptes unter Punkt 4.9 ist der Feuerwehrplan anzupassen. Aus diesem muss ersichtlich sein, wo sich die Photovoltaikanlagen befinden.

8.4 Sicherheitstechnische Gebäudeausrüstung unter Punkt 7 im Brandschutzkonzept

Erweiternd zu den beschriebenen sicherheitstechnischen Gebäudeausrüstungen ist eine Funkfeldmessung zu gegebenem Zeitpunkt (geschlossener Baukörper mit Türen und Fenstern) durchzuführen. Die Messung ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Die Messergebnisse sind der Brandschutzdienststelle zur Bewertung vorzulegen. Sich daraus ergebende Maßnahmen wie z. B. eine Gebädefunkanlage sind innerhalb von 6 Monaten umzusetzen.

8.5 Abweichung von technischen Regeln unter 10.2 im Brandschutzkonzept

Dem unter 10.2 im Brandschutzkonzept beschriebene Verzicht der Überwachung der Treppenträume durch eine Brandmeldeanlage (BMA) Abweichung wird nicht zugestimmt. Die technischen Regeln der DIN VDE 0833-2 sind einzuhalten.

8.6. Wasserentnahme und Einspeisestellen in Brandschutzplänen

Die finalen Standorte der Einspeisung und Entnahmeeinrichtungen für die trockenen Steigleitungen sind mit der Brandschutzdienststelle vor Inbetriebnahme der Anlage abzustimmen.

VI. Folgende Nebenbestimmungen der 1. und 2. Zulassung des vorzeitigen Beginns gemäß § 8a BImSchG, Geschäftszeichen: 0029-IV-F-43.2-53.u.13-00002#2025-00001, vom 16. Juli 2025 und 27. Januar 2026 gelten fort und werden zur Vollständigkeit hier nochmals aufgeführt. (die Nummerierung entspricht der Nummerierung in den Zulassungen des vorzeitigen Beginns)

Nebenbestimmungen der 2. Zulassung des vorzeitigen Beginns nach § 8a BImSchG

2.1 Bodenschutz und Ausgangszustandsbericht

Mit der Überbauung der für den Ausgangszustandsbericht (AZB) relevanten Teilflächen darf erst begonnen werden, wenn

- a) die Zustimmung des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz zum Untersuchungskonzept zur Erstellung des AZBs erfolgt ist und
- b) die im Untersuchungskonzept zur Erstellung des AZBs genannten Untersuchungsmaßnahmen, die vor der Überbauung erfolgen müssen, durchgeführt wurden.

2.2

Sämtliche Erdbauarbeiten sind durch einen Fachgutachter begleiten zu lassen.

2.3

Alle Erdarbeiten sind fortlaufend organoleptisch, d. h. durch Inaugenscheinnahme und durch Prüfung hinsichtlich geruchlicher Auffälligkeiten auf schädliche Bodenveränderungen zu überwachen.

Hinweise:

2.4

Werden bei den Erdarbeiten unbekannte Auffälligkeiten oder Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist von einem sachverständigen Gutachter eine organoleptische Ansprache vorzunehmen und Probenahme und Analyse zu veranlassen. Ergeben sich dabei Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist dies dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV – Umwelt Frankfurt, Dezernat IV / F 41.5 - Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts behindern können, sind gemäß § 4 Abs. 2 HAItBodSchG bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.

2.5

Im Zuge der Bauarbeiten freigelegtes, verunreinigtes Bodenmaterial, von dem weitere Verunreinigungen in tiefere Bodenschichten oder das Grundwasser verlagert werden können, ist vor Niederschlag zu schützen bzw. zu sichern.

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

2.6

Im Zuge der Bauarbeiten ausgehobenes, verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und so zu lagern, dass davon keine Gefährdung für den Boden, das Grundwasser und die Allgemeinheit ausgeht.

2.7

Zwischengelagertes Bodenmaterial ist arbeitstäglich durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Folienabdeckung) vor Auswaschung durch Niederschlag und Verwehung zu sichern.

2.8

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser und damit in den grundwassergesättigten Bereich, d.h. weniger als 1,5m oberhalb des höchsten zu erwartenden Grundwasserstands, kann in Abhängigkeit von dem einzubringenden Material einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

2.9

Weitere, umfangreiche Auflagen und Hinweise zum Umgang mit den vorhandenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind im bodenschutzrechtlichen Bescheid vom 12.Mai 2023 (= Teilsanierungsbescheid Biospring) auf der Grundlage des Teilsanierungsplans für den vorliegenden Bauabschnitt geregelt.

3. Wasserrecht

3.1

Bei den Fundamentarbeiten für die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Tankfarm und zugehörige Abfüllfläche und ggf. Produktionsgebäude) ist die DAfStb-Richtlinie „Betonbau beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ Ausgabe März 2011 zu beachten.

Nebenbestimmungen der 1. Zulassung des vorzeitigen Beginns gemäß § 8a BImSchG,

3. Kampfmittelräumdienst

3.1

Bei allen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 m (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

3.2

Sofern die Flächen nicht sondierfähig sind (z. B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen, oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen

men vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen vorgesehenen Baugrubenvorbau (Spundwand, Berliner Verbau u. w.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern.

Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächen-sondierung begleitet werden.

Sollten Baugrubenvorbauten notwendig sein, so ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz unverzüglich zu informieren.

3.3

Die beauftragte Firma muss bescheinigen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Das verwendete Detektionsverfahren ist anzugeben. Bei der Dokumentation sind die geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832; EPSG: 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467) zu verwenden.

3.4

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind von der Antragstellerin oder sonstigen Berechtigten (z. B. Eigentümer, Investor) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

3.5

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma ist immer das Aktenzeichen I 18 KMRD-6b/05-O3778-2025 (Das Aktenzeichen bezieht sich auf das Schreiben des KMRD an die Firma BioSpring Real Estate GmbH vom 3. Juni 2025) anzugeben und eine Kopie dieses Bescheides beizufügen.

3.6

Eine Kopie des Auftrages ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, I 18 Kampfmittelräumdienst, zur Kenntnisnahme zuzusenden.

3.7

Nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten sind die Freigabedokumentation und entsprechende Lagepläne in digitaler Form im ESRI (*.shp) bzw. Cad Format (*.dxf, *.dwg) dem Regierungspräsidium Darmstadt unter Angabe des Aktenzeichens I 18 KMRD-6b/05-Ffm 7375 -2023 an die E-Mail-Adresse kmrd@rpda.hessen.de zu senden.

Hinweise

3.8

Es wird dringend empfohlen, keine erdeingreifenden Tätigkeiten / Maßnahmen oder auf das Erdreich einwirkende Kräfte ohne eine zertifizierte Fachfirma für Kampfmittelräumung, welche im Besitz einer gültigen Erlaubnis nach § 7 Gesetz über explosionsgefährliche Stoffe (SprengG) und entsprechendem Personal, mit Befähigungsschein nach § 20 SprengG ist, durchzuführen.

3.9

In welcher Art und Weise die Bearbeitung der Verdachtsfläche mit dem Ziel der Freigabe stattfindet, sollte durch ein beauftragtes Kampfmittelräumunternehmen in einem Räumkonzept dargestellt werden.

3.10

Die Verantwortung, ob die unter 3.8 -3.9 genannten Hinweise beachtet und ausgeführt werden, liegt hierfür beim Grundstückseigentümer/Bauherren beziehungsweise bei dessen Beauftragten/Nachunternehmer/Architekt.

3.11

Gemäß § 3 und § 4 Nummer 1 und 2 des Arbeitsschutzgesetzes sind die Arbeitgeber in der Pflicht, Gefahren für eingesetztes Personal zu mindern bzw. auszuschließen. Dies gilt auch für Kampfmittel.

4. Abfallrecht

4.1

Gefährliche Abfälle, insbesondere

- mineralöl- oder PAK-verunreinigter Boden und Bauschutt,
- asbesthaltige Baustoffe (z. B. Dämmmaterial, Dachdeckungen),
- teerhaltige Abfälle (z. B. teerhaltiger Straßenaufbruch, Dachpappen),
- künstliche Mineralfasern,
- A IV-Altholz gem. Altholzverordnung,
- Kampfmittel

sind von den übrigen Abfällen separiert zu erfassen und nach den Vorgaben der Nachweisverordnung zu entsorgen.

4.2

Fremde Abfälle, die bei der Baumaßnahme nicht angefallen sind, dürfen nicht außerhalb einer zugelassenen ordnungsgemäßen und schadlosen stofflichen Verwertung auf dem Grundstück eingebaut, gelagert oder behandelt werden. In Zweifelsfällen wird eine Abstimmung mit dem Dezernat 42.1 - Abfallwirtschaft Ost - beim Regierungspräsidium Darmstadt angeraten.

Hinweise

4.3

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 gegebenen 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.

Gemäß § 21 ErsatzbaustoffV kann auf Antrag des Bauherrn oder des Verwenders das zuständige Abfalldezernat des Regierungspräsidiums im Einzelfall:

- Einbauweisen zulassen, die nicht in Anlage 2 oder 3 aufgeführt sind,
- die Verwertung von Stoffen oder Materialklassen, die nicht in der Ersatzbaustoffverordnung geregelt sind, in technischen Bauwerken zulassen,

sofern eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind.

4.4

Einbau von Recyclingmaterial ist grundsätzlich nur in technischen Bauwerken möglich. Flächige Auffüllungen mit Recyclingmaterial sind kein technisches Bauwerk.

4.5

Ungeachtet der grundsätzlichen Verpflichtung zur Getrennthaltung von Abfällen nach § 9 KrWG haben Erzeuger und Besitzer von Bau- und Abbruchabfällen mindestens die Abfallfraktionen Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Dämmmaterialien, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen nach den Regelungen der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) getrennt zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen, soweit dies technisch möglich oder wirtschaftlich zumutbar ist. Das Vermischungsverbot nach § 9a KrWG bleibt davon unberührt.

Die Erfüllung dieser Verpflichtung bzw. das Vorliegen der Voraussetzungen für eine begründete Abweichung sind zu dokumentieren, sofern bezogen auf diese Baumaßnahme insgesamt mehr als 10 m³ Bau- und Abbruchabfälle anfallen.

Die Dokumentation hat gemäß § 8 Abs. 3 GewAbfV wie folgt zu erfolgen:

- a) Getrennte Sammlung: Lagepläne, Lichtbilder, Praxisbelege wie z.B. Liefer- oder Wiegescheine,
- b) Zuführung der getrennt gesammelten Abfälle zu Wiederverwendung oder Recycling: Annahmeerklärung desjenigen, der die Abfälle annimmt mit mindestens Angaben zu Name und Anschrift des Annehmenden, Masse und beabsichtigtem Verbleib der Abfälle.
- c) Abweichen von der Pflicht zur getrennten Sammlung im begründeten Ausnahmefall: Darlegung der technischen Unmöglichkeit (z.B. aus rückbaustatischen oder rückbautechnischen Gründen oder aus Platzgründen für die Aufstellung von mehreren Behältern) oder wirtschaftlichen Unzumutbarkeit (z.B. sehr geringe Menge oder hohe Verschmutzung).

5. Immissionsschutz (Luft und Lärm)

5.1

Staubemissionen sind zu vermeiden bzw. zu minimieren (z. B. durch Befeuchtung von staubenden Materialien, Abdeckung und/oder Lagerung von staubenden Materialien in Behältern).

Hinweise

5.2

Verfahren und Geräte müssen bezüglich ihrer Schallemissionen dem Stand der Technik entsprechen. Geräte und Maschinen müssen dazu die Vorgaben der 32. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung, 32. BImSchV) erfüllen. Empfehlenswert sind lärmarme Geräte und Maschinen mit dem Blauen Engel (RAL 53) oder mit einem CE-Zeichen nach der „Outdoor-Richtlinie“ (Nr.2000/14/EG).

5.3

Die Geräuschemissionen dürfen als Immissionen 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des sich im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme befindenden am meisten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsraumes die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) nicht überschreiten. Immissionsorte und ihre jeweilige Gebietseinstufung ergeben sich aus dem Bebauungsplan 653 und der Lage des Vorhabens – hier der Von-Behring-Straße 148 und Kettelerstraße 49, beide Mischgebiet. Der Immissionsrichtwert ist überschritten, wenn der nach Ziffer 6 der AVV Baulärm ermittelte Beurteilungspegel den Richtwert überschreitet. Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit ist ferner überschritten, wenn ein Messwert oder mehrere Messwerte den Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

6. Wasserrecht

6.1

Sofern im Rahmen der Gründungsarbeiten bereits für die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Tankfarm und zugehörige Abfüllfläche, Umschlaganlage Wareneingang) relevante Betonwerke (Tragschichten) errichtet werden sollen, ist die DAfStb-Richtlinie „Betonbau beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ Ausgabe März 2011 zu beachten.

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

6.2

Bei der Planung der Betonwerke ist spätestens vor Beginn der Bauausführung mit dem beauftragten Sachverständigen nach § 2 Abs. 33 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) festzulegen, welche Unterlagen gemäß Tabelle 1-7 der oben genannten Richtlinie dem Sachverständigen für die Prüfung vor Inbetriebnahme vorzulegen sind. Die Nachweisführung der Dichtheit des Bauwerks ist vor Beginn der Bauausführung mit dem Sachverständigen abzustimmen.

6.3

Die Nachweise zur Dichtheit gemäß Teil 1 Nr. 5.1 der oben genannten Richtlinie sind dem Sachverständigen nach § 2 Abs. 33 AwSV vor Beginn der Bauausführung vorzulegen.

6.4

Treten beim Nachweis für wechselnde risserzeugende Momente Rissweiten auf, die größer sind als nach Ziff. 4.4.2, Teil 2 der oben genannten Richtlinie zugrunde gelegt, sind diese zu untersuchen und die Flüssigkeitsundurchlässigkeit ist nachzuweisen.

6.5

Vor Beginn der Bauausführung sind die Unterlagen des Tragwerksplaners bezüglich Dichtheit und Standsicherheit der Anlagen dem Sachverständigen nach § 2 Abs. 33 AwSV zur Zustimmung vorzulegen.

6.6

Die erforderlichen Zwischenprüfungen (z.B. Abnahme der Bewehrung) während der Errichtung des Bauwerks sind vor Beginn der Bauausführung mit dem Sachverständigen nach § 2 Abs. 33 AwSV abzustimmen. Der Betreiber hat sicherzustellen, dass die abgestimmten Zwischenprüfungen durchgeführt werden.

6.7

Für den Fall, dass im Zusammenhang mit den Gründungsarbeiten mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind hierbei die allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Für den Fall, dass bereits Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der AwSV betrieben werden (z.B. Betriebsmitteltanks, die länger als sechs Monate betrieben werden) sind die Anforderungen der AwSV zu beachten.

VII. Begründung

Rechtsgrundlage

Dieser Bescheid ergeht auf Grund von §§ 4, 10 BImSchG des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie Nr. 4.1.19 des Anhangs 1, Verfahrensart G, der Vierten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV). Zuständige Genehmigungsbehörde ist nach § 1 der hessischen Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung - ImSchZuV vom 26. November 2014 (GVBl. I S. 331), zuletzt geändert am 13. März 2019 (GVBl. S.42), das Regierungspräsidium Darmstadt.

Antragsgegenstand

Die Firma BioSpring Real Estate GmbH hat einen Antrag nach § 4 BImSchG am 16. Juni 2025, eingegangen am 20. Juni 2025, für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Herstellung von Oligonukleotiden mit einer Kapazität von weniger als 1 t/a an Oligonukleotiden gestellt. Es ist geplant, die Anlage in zwei Ausbaustufen zu errichten. Die erste Ausbaustufe wird zusätzlich in zwei Etappen untergliedert.

Ausbaustufe 1

Etappe 1

In der ersten Etappe erfolgt die Errichtung der Tankfarm (Gebäude D) sowie die Errichtung des Produktions- und Laborgebäudes (Gebäude B) inklusive der katalytischen Nachverbrennung und eines Technikgebäudes (Gebäude A).

Bei dem Produktions- und Laborgebäude werden die QC-Labore sowie die F&F-Reinräume in lediglich im Rohbau errichtet.

An der Stelle des Verwaltungsgebäudes (Gebäude A) wird in der ersten Etappe lediglich ein Technikgebäude errichtet. Es wird eine von zwei geplanten Kälteanlagen errichtet, das temporär auf dem Dach des Produktions- und Laborgebäudes (Gebäude B) anstelle auf dem Dach des Verwaltungsgebäudes zur Aufstellung kommt. Die Netzersatzanlage auf dem Dach des Verwaltungsgebäudes (Gebäude A) wird erst in der zweiten Ausbaustufe aufgestellt.

Anstelle des Lagergebäudes (Gebäude C) werden temporär Gefahrstoffcontainer im Bereich des späteren Abfallhofes aufgestellt. Die Anlieferung von Gefahrstoffen (inkl. der wassergefährdenden Stoffe) findet über die Abfüllfläche an der Tankfarm statt. Von hier aus werden die Gefahrstoffe sowie die wassergefährdenden Stoffe über innerbetriebliche Transportwege, die nicht dem Geltungsbereich der AwSV unterliegen, in die Gefahrstoffcontainer eingelagert oder direkt in die Produktion bzw. die Labore transportiert.

Das Lagergebäude (Gebäude C) wird in der ersten Etappe nicht realisiert. Für die Lagerung von Gefahrstoffen werden im Bereich des späteren Abfallhofes neben dem zu errichtenden Lagergebäude (Gebäude C) temporär entsprechend geeignete Gefahrstoffcontainer aufgestellt. Die Anlieferung von Gefahrstoffen findet über die Abfüllfläche an der Tankfarm statt. Von hier aus werden die Gefahrstoffe über innerbetriebliche Transportwege, die nicht dem Geltungsbereich der AwSV unterliegen, in die Gefahrstoffcontainer eingelagert oder direkt in die Produktion bzw. die Labore transportiert.

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

Der Betrieb beginnt nach Abschluss der Baumaßnahmen in Etappe 1. Der Abschluss der Baumaßnahmen in Etappe 1 ist für den Juli 2027 geplant.

Etappe 2

In der zweiten Etappe erfolgt der Ausbau der QC1-Labore, der Mikrobiologielabore und der Wareneingangskontrollen sowie der F&F-Reinräume im Produktions- und Laborgebäude (Gebäude B). Das in Etappe 1 errichtete Technikgebäude wird bis zum geplanten Endzustand zum Verwaltungsgebäude (Gebäude A) ausgebaut. In diesem Zuge erfolgt ebenfalls die Verlegung der in Etappe 1 aufgestellten Kälteanlage vom Dach des Produktions- und Laborgebäudes (Gebäude B) auf das Dach des Verwaltungsgebäudes (Gebäude A) sowie die Aufstellung der zweiten Kälteanlage auf dem Dach des Verwaltungsgebäudes (Gebäude A).

Im Rahmen der zweiten Etappe wird auch das Lagergebäude (Gebäude C) errichtet. Nach Fertigstellung des Lagergebäudes und Inbetriebnahme des Wareneingangs erfolgt die Anlieferung von Gefahrstoffen, die nicht in der Tankfarm gelagert werden, über den Wareneingang. Von dort aus erfolgt der Weitertransport in das Gefahrstofflager bzw. in die Produktion und die Labore über innerbetriebliche Transportwege. Die Gefahrstoffcontainer im Außenbereich werden nach Inbetriebnahme des Gefahrstofflagers im Gebäude C zurückgebaut.

Ausbaustufe 2

In der zweiten Ausbaustufe wird die Netzersatzanlage (NEA) inklusive des Schornsteines auf dem Dach des Verwaltungsgebäudes (Gebäude A) aufgestellt. Zusätzlich werden die Labore QC2 und die Reinräume im 2. OG des Produktions- und Laborgebäudes (Gebäude B) ausgebaut.

Anlagenabgrenzung

Die Anlage zur Herstellung von Oliogonukleotiden gliedert sich in vier Betriebseinheiten:

- Produktion Gebäude B
- Tankfarm Gebäude D
- Lager/Logistik Gebäude C
- Technische Gebäudeausrüstung einschließlich Energieversorgung Gebäude A

Verfahrensablauf

Mit Schreiben vom 16. Juni 2026 hat die Firma BioSpring Real Estate GmbH die Antragsunterlagen eingereicht. Die Antragsunterlagen wurden unter Beteiligung der Fachbehörden auf Vollständigkeit geprüft. Daraufhin wurden diese mehrfach ergänzt und überarbeitet, die letzte und vollständige Fassung ging am 30. März 2026 ein.

Zusätzlich hat die Antragstellerin die Zulassung des vorzeitigen Beginns gemäß § 8a BImSchG für folgende Maßnahmen beantragt:

Die Gründungsarbeiten für die baulichen Anlagen (Produktion, Verwaltung, Lager und Tankfarm). Mit Bescheid vom 16. Juli 2025 (Az. RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1) wurde der vorzeitige Beginn für die beantragten Maßnahmen gem. § 8a BImSchG zugelassen.

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

Im Januar 2026 wurden komplett überarbeitete Antragsunterlagen eingereicht. Zusätzlich wurde ein weiterer Antrag auf Zulassung des vorzeitigen Beginns für die folgenden Maßnahmen gestellt:

- Erdarbeiten zum Herstellen der Fundamente und Bodenplatten für das zu errichtende Produktionsgebäude, den Technikwürfel, die Tankfarm und die Baukräne sowie Entwässerungsleitungen und Blitzschutz/Potentialausgleich,
- Grundleitungen/Regenwasserleitungen und Rigolen. Hierfür sollen die Regenwasserleitungen einschließlich der Regenrückhalteanlagen in den Außenanlagen, sowie die Sedimentationsanlagen zur Vorreinigung realisiert werden.
- Fundamentarbeiten und Bodenplatten für das Produktionsgebäude, den Technikwürfel und die Tankfarm. Die Ausführung der Tanktasse ist als wasserundurchlässige Stahlbetonwanne auszuführen.

Dieser Antrag auf Zulassung des vorzeitigen Beginns wurde mit gleichem Geschäfts- und Aktenzeichen am 19. März 2026 positiv beschieden. Die Gestattungswirkung der ergangenen Zulassungen nach § 8a BImSchG endet mit der Zustellung dieses Genehmigungsbescheides an die Antragstellerin.

Die Vollständigkeit der Antragsunterlagen wurden am 10. April 2026 gegenüber der Antragstellerin erklärt.

Folgende Behörden, deren Aufgabenbereich berührt wird (vgl. § 10 Abs. 5 BImSchG), wurden beteiligt:

- Der Magistrat der Stadt Offenbach – hinsichtlich bau-, planungs- und brandschutzrechtlicher sowie gesundheitlicher Belange,
- die durch das Vorhaben betroffenen Fachdezernate der Genehmigungsbehörde, wobei folgende Bereiche abgedeckt wurden:
 - Immissionsschutz,
 - Wasserrecht,
 - Abfall,
 - Bodenschutz,
 - Kampfmittelräumdienst,
 - Arbeitsschutz
 - Naturschutz
 - Oberflächengewässer
 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung

Das Vorhaben wurde gemäß § 10 Abs. 3 BImSchG und § 8 der 9. BImSchV öffentlich bekannt gemacht. Die Veröffentlichung erschien am 27. April 2026 im Staatsanzeiger für das Land Hessen und auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt.

Die Antragstellerin hat gemäß § 10 Abs. 1 S. 5 der 9. BImSchV der Offenlegung der Antragsunterlagen im Internet widersprochen, da sie die Gefährdung von Betriebs- oder Geschäftsheimnissen befürchtet. Zur Herstellung von Oligonukleotiden wird ein spezielles Verfahrens-

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

Know-how benötigt. Auch aus dem Exemplar der Antragsunterlagen für die Öffentlichkeit könnten Rückschlüsse auf Verfahrensdetails gezogen werden, daher sollte der unkontrollierte Zugang der Antragsunterlagen über das Internet unterbleiben, dem Widerspruch wurde stattgegeben.

Der Antrag und die zugehörigen Unterlagen wurden in der Zeit vom 4. Mai 2026 bis zum 3. Juni 2026 im Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, gemäß § 10 Abs. 3 BImSchG öffentlich ausgelegt. Die Einwendungsfrist begann am 4. Mai 2026 und endete am 3. Juli 2026. Als Termin zur Erörterung der Einwendungen wurden der 11. August 2026 im Staatsanzeiger vom 27. April 2026, bekannt gemacht.

Es wurden keine Einwände gegen dieses Vorhaben erhoben, daher fand gemäß § 16 der 9. BImSchV kein Erörterungstermin statt

Die Anhörung zu diesem Bescheid erfolgte am 22. Juni 2026 per E-Mail, am 29. Juni 2026 ging die Stellungnahme der Antragstellerin zur Anhörung ebenfalls per E-Mail ein. Die Anmerkungen der Antragstellerin wurden weitestgehend im vorliegenden Bescheid berücksichtigt.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Vorliegend handelt es sich um ein Neuvorhaben i. S. d. § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Bei der Anlage handelt es sich um eine Anlage der Nr. 4.2 in der Anlage 1 UVPG, die in der Spalte 2 UVPG mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist. Für dieses Vorhaben ist eine allgemeine Vorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchzuführen.

Diese Vorprüfung, die den Kriterien der Anlage 3 zum UVPG folgte, hat ergeben, dass für das Vorhaben keine UVP durchgeführt werden muss. Diese Feststellung ist nicht selbständig anfechtbar und beruht auf folgenden Kriterien und den entsprechenden Merkmalen des Vorhabens:

- Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 653 „Innovationscampus“ der Stadt Offenbach. Der Bebauungsplan weist die Fläche als Industriegebiet aus. Bei dem Gelände handelt es sich um einen ehemaligen Standort der Höchst AG.
- Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope oder relevante Arten im Sinne des § 44 Bundes-Naturschutz-Gesetz.
- Auf das Wasserschutzgebiet Mühlheim wird das Vorhaben keine relevanten Auswirkungen haben.
- Das Projekt liegt in einem Hochwassergefahren/-risikogebiet für Extremhochwasser, aber der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt nach den Anforderungen der AwSV in gesicherten Anlagen.
- Die entstehenden Emissionen luftfremder Stoffe werden über geeignete Abluftreinigungssysteme gereinigt und halten die gesetzlichen Vorgaben ein.
- Gemäß den vorliegenden Schallimmissionsberechnungen werden die Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsaufpunkten eingehalten.
- Anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

- Die Anlage fällt nicht unter den Anwendungsbereich der Störfallverordnung.

Weitere Tatbestände, die die Besorgnis erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen begründen könnten, liegen nach Einschätzung des Regierungspräsidiums Darmstadt nicht vor. Das Ergebnis wurde im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 27. April 2026 veröffentlicht.

Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen

Im Verlauf des Genehmigungsverfahrens war festzustellen, ob die Genehmigungsvoraussetzungen gemäß § 6 BImSchG vorliegen oder durch Nebenbestimmungen gemäß § 12 BImSchG herbeigeführt werden können. Als Ergebnis der behördlichen Prüfungen ist Folgendes festzuhalten:

Immissionsschutz

Luftreinhaltung

BVT-Merkblatt, Schlussfolgerung, TA Luft

Maßgebliche BVT-Merkblätter gemäß § 3 Abs. 6a BImSchG sind die „Herstellung organischer Feinchemikalien“ und „Abgasmanagement- und -behandlungssysteme in der Chemiebranche (WGC-BREF)“ und dessen Schlussfolgerungen.

Für das vorgenannte BVT-Merkblatt „Herstellung organischer Feinchemikalien“ wurden noch keine Schlussfolgerungen formuliert.

Grundlage der Bewertung des beantragten Projekts hinsichtlich der Luftreinhaltung sind die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) und der Durchführungsbeschluss (EU) 2022/2427 der Kommission vom 6. Dezember 2022 über Schlussfolgerungen zu den besten verfügbaren Techniken (BVT) gemäß der Richtlinie 2010/75/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über Industrieemissionen in Bezug auf einheitliche Abgasmanagement- und -behandlungssysteme in der Chemiebranche.

Für die beantragte Anlage sind grundsätzlich die Schlussfolgerungen zu den besten verfügbaren Techniken (BVT) gemäß der Richtlinie 2010/75/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über Industrieemissionen in Bezug auf einheitliche Abgasmanagement- und -behandlungssysteme in der Chemiebranche (WGC-BREF) anzuwenden. Diese dort genannten Forderungen für die Minimierung des Massenstroms organischer Verbindungen in der Luft werden durch die katalytische Nachverbrennung realisiert. Da keine nennenswerten Massenströme an Staub und anorganischen Verbindungen in die Luft emittiert werden, kann auf Maßnahmen zur Verringerung verzichtet werden.

In den Antragsunterlagen werden die Emissionsquellen EQ04 (Raumluftabsaugung), EQ06 (katalytische Nachverbrennung KNV), EQ10 (Netzersatzanlage) und EQ11 (Dieselaggregat) beschrieben, aus denen luftfremde Stoffe emittiert werden. Für diese Quellen sind somit Emissionsgrenzwerte und zu deren Überwachung Emissionsmessungen festzulegen.

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

Für die Quellen EQ07, EQ10 und EQ11 ergeben sich die Emissionsgrenzwerte und deren Überwachung direkt aus geltenden Verordnungen (1. und 44. BImSchV) bzw. wird der Auslegungsfragen zur 44. BImSchV beschlossen per Umlaufbeschluss 02/2021 und UMK/ACK-Umlaufbeschluss 01/2022 der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) zur 44. BImSchV in Anlehnung für die Emissionsquellen EQ10 und EQ11 angewandt. Die Emissionsgrenzwerte werden daher nicht explizit in Nebenbestimmungen festgeschrieben.

Folgende Verordnungen sind einschlägig:

E07 1. BImSchV Verordnung über kleinere und mittlere Feuerungsanlagen
E10, E11 44. BImSchV Verordnung über mittelgroße Feuerungs-, Gasturbinen- und Verbrennungsmotoranlagen i.V.m. dem Auslegungsfragenkatalog des LAI (11/2025)

Quelle	Emissionskomponente	Grenzwert	Rechtsgrundlage
E07	Stickstoffoxide	120mg/kWh	§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 1. BImSchV
E10	Stickstoffoxide	2,5 g/m ³ oder 3,85 kg/h	§ 16 Abs. 7 44. BImSchV i.V.m. Auslegungsfragenkatalog (11/2025)
	Kohlenmonoxid	0,65 g/m ³ oder 1,0 kg/h	§ 16 Abs. 6 der 44. BImSchV i.V.m. Auslegungsfragenkatalog (11/2025)
	Staub	5 mg/m ³	§ 16 Abs. 5 der 44. BImSchV
	Formaldehyd	60 mg/m ³ 0,09 kg/h	§ 16 Abs. 10 Nr. 4 der 44. BImSchV
E11	Stickstoffoxide	2,5 g/m ³ oder 0,45 kg/h	§ 16 Abs. 7 der 44 BImSchV i.V.m. Auslegungsfragenkatalog (11/2025)

Die TA Luft ist für die Emissionsquellen E04 und E10, als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift, verbindlich für die Verwaltung anzuwenden. In ihr werden die Anforderungen des § 5 Abs 1 Nr. 1 und Nr. 2 BImSchG hinsichtlich Messungen und Luftreinhalten konkretisiert. Das BVT-Merkblatt „Herstellung organischer Feinchemikalien“ findet keine Anwendung, da noch keine verbindlichen Schlussfolgerungen formuliert wurden.

Beim Betrieb der Anlage zur Herstellung von Oligonukleotide entstehen Emissionen im Sinne der Nr. 2.5 TA Luft und gemäß Nr. 2.7 TA Luft sind Emissionsbegrenzungen im Genehmigungsbescheid festzulegen.

In den Nebenbestimmungen 3.1. bis 3.2.8 werden die Emissionsgrenzwerte für die Emissionsquellen EQ4 und EQ6 gemäß TA Luft festgelegt.

Zur ausreichenden Wartung und der Sicherstellung der Funktionsfähigkeiten der Abluftreinigungsanlage werden die Nebenbestimmungen 3.3 bis 3.4 formuliert.

Unvermeidbare Emissionen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Betreiber ist dazu verpflichtet, die festgelegten Emissionsgrenzwerte einzuhalten. Für Ausfälle der katalytischen Nachverbrennungsanlage wird ein Bypass Kamin zur sicheren Ableitung der unbehandelten

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

Rohgase bereitgehalten. Um die Anlagensicherheit bei hoher Konzentration brennbarer Stoffe oder bei technischen Störungen zu gewährleisten, dürfen die Rohgase darüber abgeleitet werden. Um jedoch eine unverhältnismäßige Umweltbelastung und die Beschränkung auf Notfälle sicherzustellen, wird der Betrieb in Nebenbestimmung 3.5 zeitlich auf eine Stunde pro Jahr begrenzt. Beantragt wurden einmal 10 Minuten pro Jahr, dies ist für ein bestimmungsgemäßes abfahren der Prozesse zu kurz, außerdem müsste bei einer wiederholten Störung die Produktion für das Jahr komplett eingestellt werden. Für eine Wiederaufnahme der Produktion müsste ein Antrag bei der Überwachungsbehörde gestellt werden und diese müsste diesem schriftlich zustimmen. Ein Stillstand über eine längere Phase (mehrere Tage) bedeutet für die Antragstellerin einen hohen finanziellen Schaden. Der Rohgasmassenstrom beträgt in 0,4 m³ /5 min an Lösemitteln. Das sichere Abfahren des Prozesses wurde mit 15 Minuten konkretisiert. Die Genehmigungsbehörde hält eine Stunde Ausfallzeit der KNV für angemessen.

Die unter 3.9 – 3.12 aufgeführten Nebenbestimmungen sind Messauflagen und sollen die Einhaltung der festgelegten Grenzwerte überprüfen (Nr. 5.3.1 sowie 5.3.2.1 - 5.3.2.4 der TA Luft). Die Nebenbestimmungen zu den Messplätzen, Messtrecken, Abstimmung der Messungen sowie Berichtsform werden in den Nebenbestimmungen 3.13. - 3.19 festgeschrieben. Sie setzen die Forderungen der TA Luft um.

Die Aufbewahrungsfrist von 5 Jahren der Originalmessprotokolle und Laborauswertungen wurde in Anlehnung für kontinuierliche Messung nach Nr. 5.3.3.5 TA Luft gewählt (Nebenbestimmung 3.20).

Die Pflichten nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen - werden somit erfüllt. Die Emissionen der Anlage werden durch die Abluftreinigungsanlage soweit begrenzt, dass sie immissionsseitig ohne Relevanz sein werden.

Von der Antragstellerin werden die nach dem Stand der Technik möglichen Minderungsmaßnahmen durchgeführt. Aufgrund dieser Maßnahmen, der geringen Massenströme und der Charakteristik der Stoffe sowie der Ableitung der Emissionen nach Nr. 5.5 TA Luft ist auszuschließen, dass Gesundheitsgefahren hervorgerufen werden.

Auch erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen werden von der Anlage nicht ausgehen.

Anlagensicherheit

Der Ex-Zonenplan ist elementarer Bestandteil der Anlagensicherheit. Durch die Festlegung von Ex-Zonen können betriebsseitig vorbeugende Maßnahmen zum Explosionsschutz getroffen werden. Um Gefahren und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft, wie in § 5 Abs. 1 Nr.1 BImSchG gesetzlich verankert, auszuschließen, ist die Einteilung von Ex-Zonen aktuell zu halten und in dem Ex-Zonenplan der Behörde vorzulegen (Nebenbestimmung 3.23).

Energieeffizienz

Die vorhandenen Maßnahmen zur effizienten Energienutzung werden in Kapitel 12 beschrieben. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird in den Antragsunterlagen plausibel dargelegt. Es werden keine weitere Einsparpotentiale gesehen.

Betriebsstilllegung

Im Hinblick auf § 5 Abs. 3 BImSchG - Maßnahmen bei Betriebseinstellung - hat die Antragstellerin die aus heutiger Sicht denkbaren und erforderlichen Schritte dargelegt.

Es bestehen keine Hinweise darauf, dass die Antragstellerin im Falle einer tatsächlich anstehenden Betriebsstilllegung ihren diesbezüglichen Pflichten nicht nachkommen wird.

Diese Regelungen können allerdings naturgemäß nicht vollständig sein. Details oder erforderliche weitergehende Maßnahmen werden erst im Rahmen der Anzeige nach § 15 Abs. 3 BImSchG festgelegt werden können.

Schallimmissionen

Die Prüfung des Antrages hinsichtlich des Lärmschutzes hat ergeben, dass schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft durch die beantragte Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Herstellung Oligonukleotiden der Firma BioSpring Real Estate GmbH in der Kettelerstraße 97 in Offenbach nicht zu erwarten sind.

Entsprechend der Nr. 2.4 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) wird von hier aus die zu beurteilende Anlage als Gesamtanlage betrachtet. Die Schallimmissionen der Anlage unterschreiten die festgelegten Lärmkontingent Planwerte an den betrachteten Immissionsaufpunkten. Damit sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Lärm durch das beantragte Vorhaben nicht zu besorgen.

Die vorgeschlagenen Nebenbestimmungen stützen sich auf das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V. mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Die angeordneten Schallpegelmessungen dienen dem Nachweis, dass die Anlage den Anforderungen entspricht und damit auch zur Überprüfung der Einhaltung der festgelegten Schallimmissionsrichtwertanteile.

Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften

Baurecht

Von Seiten der Bauaufsicht der Stadt Offenbach am Main bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken, wenn die unter V.2 aufgeführten Nebenbestimmungen eingehalten werden.

Voraussetzung für die Baugenehmigung war, dass das Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist und im Wesentlichen die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 653 einhält.

Von der Antragsstellerin wurden einzelne Ausnahmetatbestände vom B-Plan Nr. 653 beantragt. Es handelt sich im Einzelnen um folgende Tatbestände:

- Ausnahme von der Festsetzung Nr. I 20.20 zur Fassaden- und Dachbegrünung. Dem Antrag wurde entsprochen, da ein Nachweis zur Begründung erbracht wurde.
- Ausnahme von der Festsetzung Nr. III Nr.1.5 zur Jahreswasserbilanz. Dem Antrag wurde zugestimmt, da sich das Grundstück fast gänzlich innerhalb eines Hotspotbereiches befindet und wasserbilanzfördernde Punkte wie Dach- und Fassadenbegrünungen aufgrund von Hygienevorschriften nicht umgesetzt werden können.
- Antrags auf Befreiung von den Vorgaben der Stellplatzsatzung und der Anlage der Abstellplätze für Fahrräder. Die Entscheidung dieses Antrags liegt im Zuständigkeitsbereich der Bauaufsicht der Stadt Offenbach. Diese hat hierzu Nebenbestimmungen formuliert.

Arbeitsschutz

Der unter III/4.1 genannte ZÜS-Bericht ist Teil der Antragsunterlagen für eine Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BetrSichV und ist daher vor Inbetriebnahme der Lageranlagen zwingend nachzureichen. Die Bedingung stellt sicher, dass keine Inbetriebnahme der Anlage ohne abschließende Bestätigung des sicheren Betriebs durch die zugelassene Überwachungsstelle erfolgt. Der Auflagenvorbehalt unter III/4.2 entspricht den Anforderungen des § 12 Abs. 2a BImSchG. Der Vorbehalt ist erforderlich, um die sich aus dem ZÜS-Bericht noch ergebenden für die Errichtung und für den sicheren Betrieb der Anlage notwendigen Maßnahmen verbindlich festzuschreiben zu können. Das erforderliche Einverständnis der Antragstellerin wurde bereits mit den Antragsunterlagen erteilt.

Die Prüfung vor Inbetriebnahme nach V/4.1 ergibt sich aus § 15 BetrSichV. Die zeitnahe Übersendung des Prüfberichts ist notwendig, um der Behörde ihre Überwachungstätigkeit hinsichtlich des sicheren Betriebs der überwachungsbedürftigen Anlage zu ermöglichen.

Die Mitteilung der endgültigen Stilllegung unter V/4.2 ist notwendig, damit die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durch die Behörde überwacht werden können.

Da es in der Vergangenheit bereits zu Unfällen mit vergleichbaren Systemen kam, sind die unter V/4.3 geforderten Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Antragstellerin hinsichtlich der Gefährdungen beim Öffnen von unter Druck stehenden Systemen zu sensibilisieren. Sie ist angemessen, da Sie der Antragstellerin keine über ihre Grundpflichten hinausgehenden Pflichten auferlegt und Sie in der Wahl ihrer Mittel nicht einschränkt.

Abfall

Die Nebenbestimmungen ergeben aufgrund der §§ 7 – Grundpflichten der Kreislaufwirtschaft –, 9 – Getrennte Sammlung und Behandlung von Abfällen zur Verwertung –, 9a – Vermischungsverbot und Behandlung gefährlicher Abfälle – und 15 – Grundpflichten der Abfallbeseitigung – des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) in Verbindung mit § 15 Abs. 1 und 2 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (HAKrWG). Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die Nebenbestimmungen eingehalten werden.

Bodenschutz/Ausgangszustandsbericht

Bei der Anlage Herstellung von Oligonukleotiden der Firma BloSpring Real Estate GmbH handelt es sich um eine IED-Anlage (Nr. 4.1.19, Eintrag E in Spalte d im Anhang 1 zur 4. BlmSchV). Daher ist für relevante gefährliche Stoffe im Sinne des § 3 Abs. 10 BlmSchG ein Bericht über den Ausgangszustand von Boden und Grundwasser (Ausgangszustandsbericht) zu erstellen, wenn und soweit eine Verschmutzung des Bodens und des Grundwassers möglich ist (§ 10 Abs. 1a BlmSchG). Bei dem ersten nach dem 7. Januar 2014 gestellten Antrag ist, soweit eine Verschmutzung des Bodens und des Grundwassers möglich ist, ein Bericht über den Ausgangszustand hinsichtlich der gesamten Anlage vorzulegen (§ 25 Abs. 2 der 9. BlmSchV). Die Antragstellerin hat den Antragsunterlagen ein Untersuchungskonzept für die Anlage zur Erstellung eines Ausgangszustandsberichts von Boden und Grundwasser beigelegt. Die Prüfung des Konzeptes erfolgte durch die zuständige Fachbehörde für den Bodenschutz.

Gemäß dem vorgelegten Formular 22/1 wird ein Teil der verwendeten Stoffe als relevant für den Ausgangszustandsbericht eingestuft. Ausschlusskriterien für die Möglichkeit einer Verschmutzung des Bodens und des Grundwassers (z.B. die AZB-relevanten Stoffe liegen ausschließlich als Feststoff vor oder die Stoffe werden ausschließlich in höheren Stockwerken gelagert und/oder verarbeitet) liegen nicht vor.

Für den geplanten Standort der BlmSchG-Anlage liegen bereits Untersuchungsergebnisse für die Medien Boden und Grundwasser vor. Die Untersuchungsparameter wurden jedoch hinsichtlich der bisherigen Nutzung ausgewählt und umfassen sowohl organische als auch anorganische Verbindungen (insb. Chlorbenzol, Arsen, etc.). Eine Bestimmung des Ausgangszustands hinsichtlich der während des künftigen Betriebs der Oligonukleotid-Herstellung eingesetzten Stoffe ist mit den vorhandenen Untersuchungsergebnissen nicht möglich. Zudem entbindet eine alleinige Erfüllung der Anforderungen der AwSV nicht von der Pflicht zur Erstellung eines AZB. Darüber hinaus kann durch den Umgang relevanter gefährlicher Stoffe außerhalb von AwSV-Anlagen, insbesondere auf Transportwegen und Verkehrsflächen innerhalb der Anlage, die Möglichkeit einer Verschmutzung nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude sind noch Bodenuntersuchungen zur Feststellung des Ausgangszustandes erforderlich. Den Angaben im überarbeiteten Untersuchungskonzept für die Ermittlung des Ausgangszustandes von Boden und Grundwasser zum AZB (Kapitel 22) vom 05. Mai 2026 von Müller-BBM wird zugestimmt.

Auch wenn die Möglichkeit des Nachreichens des Ausgangszustandsberichts (AZB) besteht, ist sie doch gleichwohl ein notwendiger Bestandteil vollständiger Antragsunterlagen (§ 10 Abs. 1a BlmSchG und § 4a Abs. 4 der 9. BlmSchV) und unabdingbare Voraussetzung zur Erfüllung der quantifizierten Rückführungspflicht nach § 5 Abs. 4 BlmSchG. Auch zur Sicherstellung einheitlicher Qualitätsstandards wurde daher die Vorlage des schriftlich gebilligten AZBs vor Inbetriebnahme der Anlage zur Bedingung gemacht.

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

Eine Festlegung von Anforderungen an die Überwachung von Boden und Grundwasser ist in Nebenbestimmung V/ 6.2 als Auflagenvorbehalt formuliert. Diesbezügliche Festlegungen werden in Abhängigkeit vom Ergebnis der Prüfung des Ausgangszustandsberichtes durch das Dezernat IV/F-41.5, erforderlichenfalls auch abweichend vom Vorschlag im Ausgangszustandsbericht, getroffen und in einem Bescheid, der zu dieser Genehmigung hinzutritt, von der Genehmigungsbehörde erlassen. Die Antragsstellerin hat einem Auflagenvorbehalt zugestimmt.

Während des Anlagenbetriebes sind Boden und Grundwasser hinsichtlich einer Verunreinigung durch die in der Anlage eingesetzten relevanten gefährlichen Stoffe wiederkehrend zu überwachen. Gemäß § 21 Abs. 2a der 9. BImSchV sind Zeiträume für die Überwachung so festzulegen, dass sie mindestens alle 5 Jahre für Grundwasser und 10 Jahre für Boden betragen. Dem wird durch die Nebenbestimmungen V/6.4 entsprochen.

Unter den Nebenbestimmungen V/6.5 -6.11 wurden weiterhin Anforderungen aufgenommen, die sicherstellen, dass der Bericht als qualifizierte Grundlage für die in § 5 Abs. 4 BImSchG formulierte Betreiberpflicht dienen kann, wonach bei Betriebseinstellung eventuelle erhebliche Boden- und Grundwasserverschmutzungen in diesen Ausgangszustand zurückzuführen sind.

Wasserrecht

Gewerbliches Abwasser

Die Nebenbestimmungen zum gewerblichen Abwasser regeln zum einen den erforderlichen Nachweis, dass die in der Abwasserverordnung mit Überwachungswerten begrenzten Parametern nicht im Abwasser enthalten sind. Ferner soll sichergestellt werden, dass die regelmäßig durchzuführenden Prüfungen auf Einhaltung der Voraussetzungen für die Ausnahme von der Genehmigungspflicht nach § 58 WHG durchgeführt werden und die Ergebnisse der Prüfung der Wasserbehörde mitgeteilt werden.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Gemäß § 62 WHG sind Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden sowie Rohrleitungsanlagen so zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist.

Dies wird durch die o.g. Auflagen und Hinweise sichergestellt.

Brandschutz

Aus brandschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken, wenn die Nebenbestimmungen unter Nr. 8.1 – 8.6 umgesetzt werden.

Begründung der Nebenbestimmungen aus der 2. Zulassung des vorzeitigen Beginns vom 19. März 2026

Bodenschutz

Nr. 2.1

Die zur Erstellung des Ausgangszustandsberichts erforderlichen Bodenuntersuchungen können nur vor der Überbauung (hier Fundamentarbeiten) durchgeführt werden, daher darf eine Überbauung der Fläche erst nach Abschluss der Untersuchungsmaßnahmen erfolgen. Entsprechend dürfen nur Arbeiten, die die für den AZB erforderlichen Untersuchungen nicht behindern, wie z.B. Erdarbeiten, durchgeführt werden.

Nr. 2.2 – 2.9

Die Baufläche liegt innerhalb des Rahmensanierungsgebiets „Ehemaliges Clariantwerk Offenbach“ und ist in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie als Altstandort mit der Nr. 413.000.010-001.142 und dem Status „Altlast - in der Sanierung (Sicherung)“ eingetragen.

Auf dem Gelände wurde ab ca. 1840 bis 2010 ein Chemiewerk betrieben. Seit den 1990er Jahren sind Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers mit verschiedenen organischen und anorganischen Schadstoffen bekannt. Um einen Abstrom kontaminierten Grundwassers vom Werksgelände zu unterbinden, wird das Gelände seit 1997 hydraulisch über mehrere Förderbrunnen gesichert und saniert.

Für die Neubebauung des ehemaligen Chemiewerksgeländes wurde aufgrund der großflächigen und komplexen Boden- und Grundwasserverunreinigungen ein zweistufiges bodenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren zwischen der Stadt Offenbach (vertreten durch die INNO GmbH & Co KG) und dem Regierungspräsidium Darmstadt vereinbart:

Das allgemeine Vorgehen zum Umgang mit den Altlasten wurde mit der Verbindlichkeitserklärung vom 05. September 2022 (in der Version vom 08. Januar 2024) des Rahmensanierungsplans vom 06. Mai 2022 geregelt. Für die Bebauung der einzelnen Bauabschnitte / Teilbereiche sind anschließend jeweils Teilsanierungsplänen zur Genehmigung vorzulegen.

Die Nebenbestimmungen sind erforderlich, um das im Bescheid vom 05. September 2022 definierte Sanierungsziel zu erreichen sowie um die Gefährdungen, die während der Baumaßnahme oder auf der umgenutzten Fläche von den Boden- und Grundwasserverunreinigungen ausgehen können, zu unterbinden.

Wasserrecht

Die Nebenbestimmung 3.1 ist erforderlich, um die Voraussetzungen für die ordnungsgemäße Errichtung der geplanten Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu schaffen.

Begründung der Nebenbestimmungen aus der 2. Zulassung des vorzeitigen Beginns vom 19. März 2026

Abfallrecht

Die Nebenbestimmungen zum Abfallrecht beruhen auf §§ 7, 9, 9a, 15 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG). Diese bestimmen neben den Grundpflichten der Abfallentsorgung unter anderem eine getrennte Sammlung von Abfällen, ein Vermischungsverbot für gefährliche Abfälle sowie in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachwV) die Einzelheiten der Nachweisführung.

Immissionsschutz

Die Nebenbestimmung soll sicherstellen, dass während der Erdarbeiten die Staubemissionen reduziert werden.

Wasserrecht

Die Nebenbestimmungen Nr. 6.1 bis 6.6 sind erforderlich, um die Voraussetzungen für die ordnungsgemäße Errichtung der geplanten Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu schaffen. Die Nebenbestimmungen/Hinweise 6.2 bis 6.7 wurden aufgeführt, um diese bei den folgenden Bautätigkeiten schon zu beachten. Diese Zulassung erfasst nicht die Maßnahmen in Nr. 6.2 bis 6.6.

V. Kostenentscheidung

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 1, 2 und 11 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes.

VI. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage beim

Verwaltungsgericht Darmstadt
Julius-Reiber-Straße 37
64293 Darmstadt

erhoben werden.

Im Auftrag

Dr. Ulrike Meyer

Anhang: Inhaltsverzeichnis der Antragsunterlagen

1	Antrag	
	1-1	
1.1	Standort und Betreiber der Anlage	1-1
1.2	Anlagendaten	1-1
1.2.1	Antragsgegenstand	1-1
1.2.2	Einstufung der Anlage nach 4. BImSchV	1-5
1.2.3	Einstufung der Anlage nach UVPG	1-5
1.2.4	BVT-Merkblatt	1-5
1.2.5	Kapazität der Anlage	1-5
1.3	Geplante Inbetriebnahme der Anlage	1-5
1.4	Ausbaustufe 1	1-6
1.4.1	Etappe 1	1-6
1.4.2	Etappe 2	1-6
1.5	Ausbaustufe 2	1-7
1.6	Betriebszeiten der Anlage	1-7
1.7	Anträge auf Zulassung des vorzeitigen Beginns	1-7
1.7.1	Kampfmittelsondierung (vorgelagert)	1-7
1.7.2	Abbrucharbeiten (vorgelagert)	1-8
1.7.3	Gründungsarbeiten	1-8
1.7.4	Erdarbeiten	1-8
1.7.5	Grundleitungen/Regenwasserleitungen/Rigolen	1-9
1.7.6	Fundamentarbeiten	1-9
1.7.7	Grundwasserstände	1-9
1.7.8	Zeitplan der Realisierung	1-10
1.7.9	Interesse am vorzeitigen Beginn	1-10
1.7.10	Kostenberechnung für die Maßnahmen des vorzeitigen Beginns	1-10
1.7.11	Reversibilität der Maßnahmen	1-11

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

1.7.12	Verpflichtungserklärung	1-11
1.8	Erlaubnisse gemäß § 18 Betriebssicherheitsverordnung	1-11
1.9	Einverständnis zum Auflagenvorbehalt	1-11
1.10	Widerspruch gegen die Auslegung der Antragsunterlagen und des Genehmigungsbescheids im Internet	1-11
1.11	Formular 1/0; Antrag auf Abwicklung des Vorhabens über eine einheitliche Stelle	1-12
1.12	Formular 1/1: Antrag nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz	1-13
1.13	Formular 1/1.1: Zusätzliche Angaben zum Antrag auf Teilgenehmigung nach § 8 BImSchG	1-14
1.14	Formular 1/1.2: Zusätzliche Angaben zum Antrag auf Zulassung des vorzeitigen Beginns nach § 8a BImSchG	1-15
1.15	Formular 1/1.3: Zusätzliche Angaben zum Antrag auf Vorbescheid nach § 9 BImSchG	1-16
1.16	Formular 1/1.4; Investitionskosten	1-17
1.17	Formular 1/2: Genehmigungsbestand der gesamten Anlage	1-18
2	Inhaltsverzeichnis	2-1
3	Kurzbeschreibung	3-1
3.1	Kurze Standortbeschreibung	3-1
3.2	Kurzbeschreibung der Anlage	3-2
3.2.1	Betriebseinheit Produktion	3-3
3.2.2	Betriebseinheit Tankfarm	3-6
3.2.3	Betriebseinheit Lager/Logistik	3-8
3.2.4	Betriebseinheit Technische Gebäudeausrüstung (TGA) inkl. Energieversorgung	3-9
3.3	Kurzbeschreibung der Auswirkungen auf die Umwelt	3-11
3.3.1	Luftschadstoffe	3-11
3.3.2	Anfallende Abfälle	3-14
3.3.3	Abwasser	3-15
3.3.4	Lärm, Erschütterungen und sonstige Immissionen	3-15
3.3.5	Anlagensicherheit	3-16
3.3.6	Arbeitsschutz	3-17
3.3.7	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	3-17
3.3.8	Umweltverträglichkeitsprüfung	3-19
3.3.9	Maßnahmen bei Betriebseinstellung	3-20
3.3.10	Ausgangszustand	3-20
4	Unterlagen, die Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse enthalten	4-1
5	Standort und Umgebung der Anlage	5-1
5.1	Standortbeschreibung	5-1
5.2	Lageplan	5-4
5.3	Amtliche Karte	5-5
5.4	Topographische Karte	5-6
5.5	Auszug aus dem Liegenschaftskataster inkl. Liegenschaftsplan	5-7
5.6	Flächennutzungsplan	5-8
5.7	Bebauungsplan Nr. 653	5-9
6	Anlagen- und Verfahrensbeschreibung, Betriebsbeschreibung	6-1

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

6.1	Betriebseinheit Produktion	6-2
6.1.1	Synthese	6-3
6.1.2	Abspaltung (inkl. Entschützung)	6-6
6.1.3	Entsalzung	6-7
6.1.4	Reinigung	6-8
6.1.5	Duplexbildung	6-8
6.1.6	Filtration	6-8
6.1.7	Trocknung	6-8
6.1.8	Verpackung	6-8
6.1.9	Qualitätskontrolle	6-9
6.1.10	Lagerung und Herstellung von Chemikalien	6-10
6.1.11	Abwasser-, Abfall- und Luftschadstoffentstehung aus Betriebseinheit Produktion	6-12
6.2	Betriebseinheit Tankfarm	6-12
6.2.1	Abwasser-, Abfall- und Luftschadstoffentstehung aus Betriebseinheit Tankfarm	6-14
6.3	Betriebseinheit Lager/Logistik	6-15
6.3.1	Palettenlager	6-15
6.3.2	Gefahrstofflager	6-16
6.3.3	Abwasser-, Abfall- und Luftschadstoffentstehung aus Betriebseinheit Lager/Logistik	6-19
6.4	Betriebseinheit Technische Gebäudeausrüstung (TGA) inkl. Energieversorgung	6-19
6.4.1	Dampferzeugung	6-19
6.4.2	Netzersatzanlagen (NEA)	6-20
6.4.3	Druckluft- und Stickstofferzeugung	6-20
6.4.4	Aufbereitung und Verteilung von Wasser	6-21
6.4.5	Luftkonditionierung und Abgasbehandlung	6-22
6.4.6	Transformatoren	6-23
6.4.7	Fernwärmeversorgung	6-24
6.4.8	Kühlanlagen	6-24
6.4.9	Abwasser-, Abfall- und Luftschadstoffentstehung aus Betriebseinheit Technische Gebäudeausrüstung (TGA) inkl. Energieversorgung	6-25
6.5	Formular 6/1: Betriebseinheiten	6-26
6.6	Formular 6/2: Apparateliste für Reaktoren, Behälter, Pumpen, Verdichter u. ä.	6-27
6.7	Formular 6/3: Apparateliste für Geräte, Maschinen, Einrichtungen etc.	6-28
6.8	Grundfließbild	6-29
6.9	Rohrleitungs- und Instrumentenfließschemen (P&ID)	6-30
6.10	Plan der Tankbelegung (OF-1.1_PZ_5_ZNG_PO110-Tanklager_20250718)	6-105
7	Stoffe, Stoffmengen, Stoffdaten	7-1
7.1	Art und Menge der Eingangsstoffe, Ausgänge sowie Zwischenprodukte und Abfälle	7-1
7.2	Sicherheitsdatenblätter der eingesetzten Stoffe	7-2
7.3	Lagerung sowie Lagermengen gefährlicher Stoffe	7-3
7.3.1	Allgemeines	7-3
7.3.2	CMR-Stoffe	7-6
7.5	Formular 7/2: Art und Jahresmenge der Ausgänge	7-8

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

7.6	Formular 7/3: Art und Jahresmenge von Zwischenprodukten	7-9
7.7	Formular 7/4: Art und Jahresmenge sonstiger Abfälle	7-10
7.8	Formular 7/5: Maximaler Hold-up gefährlicher Stoffgruppen pro Betriebseinheit im bestimmungsgemäßen Betrieb	7-11
7.9	Formular 7/6: Stoffdaten	7-12
8	Luftreinhaltung	8-1
8.1	Rechtliche Grundlagen	8-1
8.2	Emissionsquellen und Emissionen von Luftverunreinigungen	8-2
8.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Emissionen luftfremder Stoffe	8-7
8.3.1	Einhaltung der Anforderungen nach TA Luft	8-7
8.3.2	Einhaltung der Anforderungen nach BVT-Merkblatt zur Herstellung von organischen Feinchemikalien	8-9
8.3.3	Einhaltung der Anforderungen nach BVT-Schlussfolgerung zu einheitlichen Abgasmanagement- und -behandlungssystemen in der Chemiebranche	8-10
8.4	Berichte Schornsteinhöhenbestimmung	8-11
8.4.1	Herstellung von Oligonukleotiden in Offenbach/M., Schornsteinhöhenbestimmung	8-11
8.4.2	Einzelfallbetrachtung Schornstein Löschwasseranlage	8-12
8.5	Formular 8/1: Emissionsquellen und Emissionen von Luftverunreinigungen	8-13
8.6	Formular 8/2: Abgasreinigungseinrichtung (ARE) Nr. 1 - TNV	8-14
8.7	Raumlufttechnik der Gebäude	8-15
9	Abfallvermeidung und Abfallentsorgung	9-1
9.1	Art und Menge der anfallenden Abfälle	9-1
9.2	Entsorgungsweg und Entsorger	9-1
9.3	Formular 9/1: Angaben zur schadlosen und ordnungsgemäßen Verwertung von Abfällen gemäß §5 Abs. 1 Nr. 3 BImSchG	9-2
9.4	Formular 9/2: Angaben zur gemeinwohlverträglichen Beseitigung von Abfällen gem. §5 Abs. 1 Nr. 3 BImSchG	9-3
10	Abwasserentsorgung	10-1
10.1	Häusliches Abwasser	10-1
10.2	Abwasser aus der Kühlung	10-1
10.3	Niederschlagswasser	10-4
10.3.1	Niederschlagswasser Tankfarm	10-4
10.3.2	Niederschlagswasser außerhalb Tankfarm	10-4
10.4	Formular 10: Abwasserdaten	10-6
11	Spezialteil für die Genehmigung von Abfallentsorgungsanlagen	11-1
11.1	Formular 11: Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen	11-2
12	Abwärmenutzung	12-1
12.1	Formular 12 Feuerungsanlagen nach § 1 Nr. 1. KNV-V	12-2
13	Lärm, Erschütterungen und sonstige Immissionen	13-1
13.1	Angaben zu Lärm-Emissionen	13-1
13.1.1	Lärmemissionen während der Bauphase	13-1
13.1.2	Verkehrsgeräusche	13-1
13.1.3	Schallquellen und zeitliches Auftreten	13-2
13.1.4	Vorgesehene Schallschutzmaßnahmen	13-3
13.2	Weitere Emissionen	13-3

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

13.2.1 Erschütterungen	13-3
13.2.2 Licht	13-3
13.2.3 Elektromagnetische Felder	13-4
13.3 Schall-Immissionsprognose nach TA Lärm	13-5
13.4 Formular 13/1: Schallquellen, Ausbreitungsbedingungen	13-6
13.5 Schall-Immissionsprognose nach AVV Baulärm	13-7
14 Anlagensicherheit – Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft sowie der Arbeitnehmer	14-1
14.1 Störfall-Verordnung (12. BImSchV)	14-1
14.1.1 Ausdrucke Excel-Tool zur „Ermittlung eines Betriebsbereich nach StörfallV 2017“ der Bezirksregierung Arnsberg für das Werk BioSpring, Offenbach	14-3
14.2 Technische und organisatorische Schutzmaßnahmen zur Verhinderung und Begrenzung von Anlagenstörungen	14-4
14.3 Formular 14/1: Vorhandensein gefährlicher Stoffe nach §2 Nr. 2 der Störfall-Verordnung (Störfall-Stoffe) in der hier beantragten Anlage	14-7
14.4 Formular 14/2: Vorhandensein gefährlicher Stoffe nach §2 Nr. 2 der Störfall-Verordnung (Störfall-Stoffe) im Betriebsbereich	14-8
14.5 Formular 14/3: Land-Use-Planning (LUP)	14-9
15 Arbeitsschutz	15-1
15.1 Vorgesehene Maßnahmen zum Arbeitsschutz	15-1
15.1.1 Wesentliche einschlägige Rechtsgrundlagen zum Arbeitsschutz	15-1
15.1.2 Geplante Umsetzung zum Arbeitsschutz	15-4
15.2 Formular 15/1: Arbeitsstättenverordnung	15-13
15.3 Formular 15/2: Gefahrstoffverordnung, Gerätesicherheitsgesetz	15-14
15.4 Formular 15/3: Sonstige spezielle Arbeitsschutzvorschriften	15-15
15.5 Gefährdungsbeurteilung (Beispiel Biostofflabor)	15-16
15.6 Verhaltensregelungen Umgang mit Biostoffen	15-17
15.7 Explosionsschutz-Dokumentation	15-18
16 Brandschutz	16-1
16.1 Brandschutzmaßnahmen für das Gebäude, Anlagenteil	16-1
16.2 Formular 16/1.1: Brandschutz für das Gebäude-/Anlagenteil	16-2
16.3 Formular 16/1.2: Brandschutz für das Gebäude-/Anlagenteil	16-3
17 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 63 WHG)	17-1
17.1 Standort der Anlage	17-1
17.2 Beschreibung der Anlage	17-1
17.3 Anlagenabgrenzung gemäß AwSV	17-2
17.4 Schutzmaßnahmen	17-4
17.4.1 Allgemeines	17-4
17.4.2 Anlage 01 – Tankfarm	17-5
17.4.3 Anlage 02 – Abfüllfläche Tankfarm	17-6
17.4.4 Anlage 03 – Heizöltank	17-7
17.4.5 Anlagen 04 bis 09 und 26 – Rohrleitungsanlagen	17-7
17.4.6 Anlage 10 – Rohrleitung Heizöl	17-8
17.4.7 Anlage 11 – Netzersatzanlage	17-8
17.4.8 Anlage 12 und 13 – Gefahrstofflager GF 1 und GF 2	17-9
17.4.9 Anlage 14 – Beprobung IBC	17-9
17.4.10 Anlage 15 – Umschlaganlage Wareneingang EG	17-10

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

17.4.11	Anlage 16 - Abwassersammlung	17-10
17.4.12	Anlage 17 - LöMi Zubereitung	17-12
17.4.13	Anlage 18 - Pufferherstellung	17-13
17.4.14	Anlage 19 - CIP-Vorlage	17-14
17.4.15	Anlage 20 - NaOH-Herstellung	17-14
17.4.16	Anlage 21 - Puffer-Bereitstellung	17-15
17.4.17	Anlage 22 - Lösemittel-Bereitstellung	17-16
17.4.18	Anlage 23 - Löschschaummitteltank	17-18
17.4.19	Anlage 24a-c - Kälteanlage	17-18
17.4.20	Anlage 25 - Bereitstellung OP400	17-18
17.4.21	Anlage 26 - Rohrleitung Acetonitril-Abfall	17-19
17.4.22	Anlage 27 - Ethylenglykol-Kreislauf Reinraum	17-19
17.4.23	Anlage 28 - Ethylenglykol-Kreislauf Labor	17-19
17.4.24	Anlage 29a-c - Gefahrstoff-Container	17-20
17.5	Rückhaltevolumina	17-20
17.5.1	Rückhaltevolumina für austretende wassergefährdende Stoffe	17-20
17.5.2	Löschwasserrückhaltevolumina	17-21
17.5.3	Rückhaltevolumina für Niederschlagswasser	17-21
17.5.4	Gebäude D - Tankfarm	17-21
17.5.5	Gebäude C - Brandabschnitt Westseite Achse 2-11/westliche Achse A (Lager)	17-22
17.5.6	Gebäude B - Brandabschnitt Achsen A-F/1-7 (Produktion)	17-23
17.5.7	Gebäude B - Brandabschnitt Achsen A-F/7-11 (Produktion)	17-24
17.5.8	Gefahrstoff-Container (Etappe 1)	17-24
17.6	Eignungsfeststellung	17-24
17.6.1	Tankfarm (Anlage 01)	17-25
17.6.2	Abfüllfläche Tankfarm (Anlage 02)	17-26
17.6.3	Gefahrstofflager GF1/2 (Anlage 12 und 13)	17-27
17.6.4	Umschlaganlage Wareneingang (Anlage 15)	17-28
17.6.5	Abwassersammlung (Anlage 16)	17-29
17.6.6	Puffer-Bereitstellung (Anlage 21)	17-30
17.6.7	Lösemittel-Bereitstellung (Anlage 22)	17-31
17.6.8	Bereitstellung OP400 (Anlage 25)	17-32
17.6.9	Gefahrstoff-Container (Anlage 29a-c)	17-32
17.7	Anlagendokumentation und Betriebsanweisungen gemäß AwSV	17-33
17.8	Formular 17/1: Vorblatt für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG	17-34
17.9	Formular 17/2: Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe (ohne Fass- und Gebindelager)	17-35
17.10	Formular 17/3: Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe (Fass- und Gebindelager)	17-36
17.11	Formular 17/4: Anlagen zum Abfüllen wassergefährdender Stoffe	17-37
17.12	Formular 17/5: Anlagen zum Umschlagen wassergefährdender Stoffe	17-38
17.13	Formular 17/6: Rohrleitungsanlagen	17-39
17.14	Formular 17/7: Anlagen zum Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe	17-40
17.15	Sachverständigengutachten nach § 42 Satz 2 AwSV	17-41
17.16	Allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen	17-42

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

18	Bauantrag/Bauvorlagen, Formulare der Bauaufsichtsbehörde	18-1
18.1	Bauantragsformular	18-2
18.2	Handlungsvollmachten	18-3
18.3	Auszug aus dem Handels- oder Vereinsregister	18-4
18.4	Aktueller Nachweis der Bauvorlageberechtigung	18-5
18.5	Benennung eines Gesamtverantwortlichen	18-6
18.6	Flurstücks- und Eigentümerverzeichnis für das Baugrundstück und ggf. Nachbargrundstücke	18-7
18.7	Berechnung des BRI	18-8
18.8	Flächenberechnungen	18-9
18.9	Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung Berechnung GRZ, BMZ	18-10
18.10	Abstandsflächenplan und Berechnung	18-11
18.11	Stellplatznachweis (KFZ und Fahrräder)	18-12
18.12	Bestätigung der ESO mit Grundleitungsplan	18-13
18.13	statistischer Erhebungsbogen	18-14
18.14	Baubeschreibung	18-15
18.15	Nutzungs-/Betriebsbeschreibung	18-16
18.16	Liegenschaftsplan	18-17
18.17	Freiflächenplan	18-18
18.18	Grundrisse	18-19
18.19	Schnitte	18-20
18.20	Ansichten	18-21
18.21	Brandschutznachweis mit Anlage Lüftungskonzept	18-22
18.22	Nachweis der Standsicherheit/Prüfbericht Nr. 1	18-23
18.23	Schallimmissionsprognose	18-24
18.24	Nachweis Vogelschutz	18-25
18.25	Nachweis Insektenschutz	18-26
18.26	Nachweis Artenschutz	18-27
18.27	Überflutungsnachweis mit Anlagen	18-28
18.28	Ausnahmen, Befreiungen	18-29
19	Unterlagen für sonstige Konzessionen, Emissionshandel und Naturschutz	19-1
19.1	Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG)	19-1
19.2	Eingriffe in Natur- und Landschaft, Biotopschutz, FFH-Gebiete	19-1
19.3	Bodenschutz	19-1
19.4	Zulassungen, die nach § 13 BImSchG einzuschließen sind	19-2
19.5	Formular 19/1: Angaben zu Freisetzung von Treibhausgasemissionen	19-3
19.6	Formular 19/2: Windenergieanlagen, benötigte Daten zur luftrechtlichen Prüfung	19-4
19.7	Formular 19/3: Inanspruchnahme von Bodenflächen	19-5
20	Unterlagen zur Umweltverträglichkeitsprüfung	20-1
20.1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG	20-2
20.2	Formular 20/1: Feststellung der UVP-Pflicht	20-3
20.3	Formular 20/2: Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls	20-4
21	Maßnahmen nach Betriebseinstellung	21-1
21.1	Vorgesehene Maßnahmen für den Fall der Betriebseinstellung (§ 5 Abs. 3 BImSchG)	21-1
21.1.1	Wesentliche einschlägige Rechtsgrundlagen zum Anlagenrückbau	21-1

Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 09. Juli 2026

Geschäftszeichen: RPDA - Dez. IV/F 43.2-53 u 13/18-2025/1

Aktenzeichen: IV/F 43.2 – 1659/12-Gen2025/07

22	Bericht über den Ausgangszustand von Boden und Grundwasser	22-1
22.1	Formular 22/1: Ausgangszustandsbericht für IE-Anlagen	22-2
22.2	Bericht über die Prüfung auf Notwendigkeit zur Erstellung eines vollumfänglichen Ausgangszustandsberichts	22-3
22.3	Beprobungskonzept zur Erfassung des Ausgangszustands	22-4