

Anlage 5

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Protokoll der Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aufstellungsverfahren zum

Bebauungsplan Nr. 563B

1. Änderung des Bebauungsplans 563A
"Hafen Offenbach, Mainviertel"

Stand: 10.10.2008

VERANSTALTUNGSPROTOKOLL

ANLASS:	Bebauungsplan 563B der Stadt Offenbach am Main - 1. Änderung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel": Bürgerinformation im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
ORT, DATUM:	Hafen 2, Offenbach, 26.08.2008
TEILNEHMER:	Herr Beseler (Stadt Offenbach, Stadtrat), Herr Böger (Projekt Hafen Offenbach), Herr Eichberger (Stadt Offenbach, Amt für Stadtplanung und Baumanagement), Herr Dreiseitl (Atelier Dreiseitl, Überlingen) Herr Kohnen (Büro IBK, Freinsheim), Herr Grein (FIRU-mbH Kaiserslautern) ca. 30 Bürger/innen
ZEIT:	19.30 – 22.00 Uhr

Tagesordnung/ Ablauf

- I. **Begrüßung / Einführung im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens**
- II. **Darstellung der Ziele und Ansprüche des Projekt Hafen Offenbach**
- III. **Vorstellung bauleitplanerisches Verfahren**
- IV. **Vorstellung Inhalte des Bebauungsplans 563B**
- V. **Vorstellung städtebaulich-gestalterischer Ziele und Inhalte der Freiflächen-/ Gestaltungsplanung**
- VI. **Fragen/ Anregungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)**

I. **Begrüßung / Einführung im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens** (Herr Beseler)

Herr Beseler begrüßt die Anwesenden. Er weist insbesondere auf die mit der Konversion der Hafentfläche durch die Entwicklung von attraktiven Wohn- und Gewerbenutzungen und die damit verbundene städtebauliche Neugestaltung einhergehende Attraktivitätssteigerung des Nordends hin. Er unterstreicht die Bedeutung der Maßnahme als wesentlicher Baustein in der Stadtentwicklung für Offenbach insgesamt.

II. Darstellung der Ziele und Ansprüche des Projekt Hafen Offenbach (Herr Böger)

Herr Böger verweist auf die mit der Umsetzung der Hafenenwicklung verfolgte hohe Qualität im Bereich Städtebau und insbesondere im Bereich des öffentlichen Raumes als außergewöhnliches Kennzeichen und Merkmal des Standorts. Leitmotiv der Entwicklung des Mainviertels ist die Orientierung zum Wasser, die Einbindung und Erlebbarkeit des den Hafen prägenden Elements. Die Gesamtatmosphäre soll zum Aufenthalt und Verweilen einladen und zwar nicht nur die zukünftigen Anwohner, sondern alle Besucher des Stadtteils. Kommunikationsmöglichkeiten sollen insbesondere die vielfältigen öffentlichen Räume, Plätze, Wege und Straßen und die vorgesehenen Nutzungen schaffen. Hierdurch wird auch die Anbindung an das Nordend verbessert und dieses selbst aufgewertet. Damit verbunden ist auf dem Weg dorthin die Mitnahme der Anwohner und Bürger durch Gespräche, Information und Einbindung in das Projekt über vielfältige Aktionen.

III. Vorstellung bauleitplanerisches Verfahren (Herr Eichberger)

Herr Eichberger erläutert das Erfordernis, aufgrund der vorgesehenen Änderungen im Plangebiet durch die neue Gestaltungsplanung den rechtskräftigen Bebauungsplan 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" der ersten Änderung zu unterziehen. Insbesondere im Bereich des zukünftigen Hafenplatzes werden durch die vorgesehene Umgestaltung des öffentlichen Raumes Änderungen an Baugebieten erforderlich, um eine bauliche Fassung der Platzkanten zu ermöglichen.

Die gemäß Baugesetzbuch (BauGB) erforderlichen Verfahrensschritte in ihrer Abfolge im Planaufstellungsverfahren werden erläutert. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der öffentlich bekannt gemachten derzeit durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.1 BauGB noch bis zum 29.08.2008 bei der Stadtverwaltung die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen besteht und deren Erläuterung möglich ist. Daneben wird darauf verwiesen, dass im Verlauf des weiteren Verfahrens mit der Offenlage nach §3 Abs. 2 BauGB eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung erfolgt. Für Anfang des Jahres 2009 ist der Verfahrensabschluss mit dem Satzungsbeschluss und der öffentlichen Bekanntmachung angestrebt.

IV. Vorstellung Inhalte des Bebauungsplans 563B (Herr Grein) und des Schallschutzkonzeptes (Herr Kohnen)

Herr Grein stellt die wesentlichen Inhalte der ersten Änderung des Bebauungsplans insbesondere im Vergleich zum Bebauungsplan 563A vor. Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich lediglich auf einen Ausschnitt östlich des Hafenbeckens. Bei gleichbleibender Verkehrerschließung erfolgte eine größenmäßige Reduzierung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Hafenplatz". Des Weiteren wurde der Plan um das Baufeld MK 14c am Nordrand des Platzes erweitert, während das bestehende Baufeld MI 4 zugunsten des Zugangs zum Hafenbecken verkleinert wurde. Die Ausrichtung der Baukörper im Baufeld MK 12 mit Bezug auf den Hafenplatz wurde hergestellt. Für die Nordseiten der Baufelder MK 13a und 14a wurde die Ausbildung von Arkaden zum zukünftigen Hafenplatz hin festgesetzt. Die zulässigen Baukörperhöhen bewegen sich im gleichen Maße wie bisher. Auch die zulässigen Nutzungen

haben sich nicht verändert. Die Überprüfung des Änderungskonzepts durch die beteiligten Fachgutachter ergab keine in Bezug auf den Bebauungsplan 563A geänderten Umweltauswirkungen.

Insbesondere wurde das schalltechnische Konzept für die Änderungsplanung räumlich fortgeschrieben bzw. wieder auf die geänderten Baufelder angepasst. Bei gleichbleibender Grundkonzeption wird ein ausreichender Lärmschutz vor Gewerbe-, Verkehrs- und Fluglärm gewährleistet. Die hierfür erforderlichen konzeptionell-planerischen sowie technischen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan verwirklicht bzw. festgesetzt. Sofern dabei zukünftig der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich wird, werden diese Kosten seitens des Projekts Hafen Offenbach übernommen.

V. Vorstellung städtebaulich-gestalterischer Ziele und Inhalte der Freiflächen-/ Gestaltungsplanung (Herr Dreiseitl)

Herr Dreiseitl erläutert, dass mit der städtebaulichen Neuentwicklung des ehemaligen Hafengeländes unter starker Einbeziehung des Mains und des Elementes Wasser die Verknüpfung räumlicher und sozialer Strukturen ermöglicht werden soll. Hierfür sind die multifunktionale Nutzbarkeit der Freiräume sowie hohe gestalterische Qualitäten erforderlich. Daneben werden ökologische Konzepte, insbesondere der naturnahen Regenwasserbehandlung, gleichzeitig mit Spiel- und Aufenthaltsflächen integraler Bestandteil der Konzeption. Mit dem dann möglichen umfassenden Angebot an hochwertigen Freiflächen mit Zugangs-/ Kontaktmöglichkeit zum Wasser für alle Bürger/innen, nicht nur für die Anwohner, kann die für einen langfristigen Erfolg erforderliche soziale Durchmischung und soziale Kontrolle im Gebiet erreicht werden. Die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit des Mainviertels insbesondere aus dem Nordend trägt zur Integration in die Gesamtstadt bei.

Beispielhaft werden 3 Bereiche der Planung detailliert vorgestellt:

- Der neue zentrale Hafenplatz am Quartiersversorgungszentrum als multifunktionale Fläche, z.B. für Veranstaltungen, mit seiner vorgesehenen Treppen-/ Rampenanlage als Zugang zum Hafenbecken.
- Die Sichtachsen/ Durchgänge vom Nordring über das Hafenbecken zum Main und die Promenadenbereiche rund um das Hafenbecken als Aufenthalts- und Spielbereiche mit naturnaher Regenwasserbehandlung und Zugangsmöglichkeiten zum Fluss.
- Die umfängliche Umgestaltung der Verkehrsachse Nordring/ Nordumfahrung mit Querungshilfen und Verkehrsberuhigung und gestalterischer Aufwertung der Anwohnerstraße.

VI. Fragen/ Anregungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)

Folgende Fragen/ Anregungen geordnet nach Themenfeldern wurden vorgebracht, seitens der vorstehenden Teilnehmer soweit bereits möglich beantwortet und für das weitere Verfahren zur Kenntnis genommen:

- Städtebauliches Konzept / Freiraumkonzept
 - > Im Nordend fehlen kulturelle Einrichtungen. Sind solche im Mainviertel vorgesehen (Kulturzentrum)?

Konkrete Pläne für den Betrieb solcher Nutzungen bestehen seitens der Mainviertel und der Stadt Offenbach nicht; eine Ansiedlung ist aber im Sinne der Nutzungsmischung im Geltungsbereich erwünscht.

- > Wird die HFG im Mainviertel angesiedelt?
Entscheidungen hierüber sind noch nicht getroffen, wobei eine Ansiedlung möglich und wünschenswert wäre. Dafür geeignet wäre der Bereich der Inselspitze.
- > Die Sicherheit im öffentlichen Raum soll beachtet werden, insbesondere Nachts.
Durch die angestrebte gemischte Nutzung des Mainviertels mit Wohnen, Arbeiten und weiteren Nutzungen sowie durch die durchgängige Ausgestaltung mit öffentlichen Bereichen wird ein von der Tageszeit weitgehend unabhängiger dauerhafter Aufenthalt von Menschen angestrebt, die eine entsprechende soziale Kontrolle des Gebiets aus sich heraus mit sich bringen wird. Bei der Gestaltung der öffentlichen Räume wird zudem Wert darauf gelegt, dass keine „Angsträume“ entstehen.
- > Werden Spielmöglichkeiten für Kinder (z.B. Bolzplatz etc.) geplant?
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der sonstigen Freibereiche werden in der Vertiefung der Freiflächenplanung und der Umsetzungsphase Spielmöglichkeiten integriert.
- Inhalte Bebauungsplan / Bebauungsplanfestsetzungen
 - > Welche Bauhöhen sind vorgesehen?
Die zulässigen Bauhöhen der Baugebiete wurden im Vergleich zum rechtskräftigen Plan in der Änderung nicht verändert oder nur minimal angepasst. Sie bewegen sich weitgehend im Bereich zwischen 18 und 26 m; die beiden zulässigen Hochhäuser müssen mindestens 50 m aber bis maximal 70 m hoch gebaut werden.
 - > Welche Nutzungen sind in den Baugebieten zulässig, welche vorgesehen?
Im Geltungsbereich sind Misch- und Kerngebiete festgesetzt. Darin sind, wie bisher auch schon, im Wesentlichen folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten und Hotels, sonstige Gewerbebetriebe und Weitere.
- Geräusche
 - > Wie wird der Schallschutz sichergestellt?
Grundlage stellt ein Gutachten dar, das durch Messungen und Berechnungen die schalltechnische Gesamtsituation untersucht hat. Im Bebauungsplan wurde das hieraus resultierende Schallschutzkonzept unter Berücksichtigung der geplanten zukünftigen Nutzungen und ihrer Schutzbedürftigkeiten sowie der zu erwartenden Lärmquellen (alle Verkehrsarten und Gewerbenutzungen) und der Lärmintensitäten mittels festgesetzter planerischer Vorkehrungen und passiver Schallschutzmaßnahmen (Fenster, Bauweisen, Anforderungen an Bauteile, Grundrissorientierungen etc.) verbindlich umgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass die maßgeblichen Richt- und Orientierungswerte eingehalten werden.
 - > Was bedeutet die Festsetzung von "nicht offenbaren Fenstern" konkret in der Umsetzung?
Die Fenster werden mit einem mechanischen Lüftungssystem ausgestattet, so dass sie auch in geschlossenem Zustand für den kritischeren Nachtzeitraum sowohl den erforderlichen Schallschutz wie auch die Luftzufuhr in den Wohnräumen sicherstellen. Trotzdem ist ein Öffnen mög-

lich. Im Übrigen erfüllen solche Schallschutzfenster mit Lüftungssystem in hohem Maße energetische Anforderungen zur Einsparung von Heizenergie.

- > Welche Lärmarten/ -quellen wurden berücksichtigt?
Berücksichtigt wurden Verkehrslärm durch Kfz, Flugzeuge und Schiffe sowie Gewerbelärm durch Industrie- und Gewerbebetriebe. Daneben wurde zur Sicherheit eine Gesamtlärbetrachtung über das Zusammenwirken aller einzelnen Lärmquellen durchgeführt.

- Erschließung / Verkehr
 - > Wurden die baulichen Entwicklungen im Bereich Kaiserlei und EZB berücksichtigt?
Es wurden alle derzeitigen und zukünftigen baulichen Entwicklungen verkehrlich derart berücksichtigt, dass für das Prognosejahr 2015 die zu erwartenden Verkehrsmengen und -ströme in das zugrunde liegende Netzmodell eingeflossen sind.

 - > Können die Verkehrsanlagen die zu erwartenden Verkehre störungsfrei bewältigen?
Ja; die Untersuchungen zeigen dies. Die Verkehrsanlagen werden für die Verkehrssituation ausgelegt.

 - > Welche ÖPNV-Erschließung ist vorgesehen? Können Gelenkbusse auf der Insel fahren?
Die ÖPNV-Erschließung erfolgt mittels Bussen; Haltestellen werden in Abhängigkeit des Ausbaustandes des Mainviertels und der netztechnischen Erfordernisse entlang des Nordrings oder auch auf der Inselstraße vorgesehen. Die Straßen und Kurvenradien auf der Insel sind für Gelenkbusse ausgelegt.

 - > Gibt es gesonderte Busspuren?
Nein; hierfür stand nicht genügend Raum zur Verfügung. Für die Anlage von Busspuren müsste zudem der Straßenquerschnitt derart verbreitert werden, dass eine Trennwirkung zwischen Nordend und Mainviertel zu befürchten wäre. Es werden statt dessen entsprechende gleichwertige intelligente verkehrstechnische Lösungen zur Anwendung kommen, z.B. Busbevorrechtigung etc.

 - > Welchen Einfluss hat der geplante Neubau der Carl-Ullrich-Brücke auf die Planung?
Der rechtskräftige Bebauungsplan 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" ist durch den Straßenbaulastträger der Brücke, das Land Hessen, bei dessen Planung zu berücksichtigen.

 - > Wie wird im Gebiet Mainviertel das Parken organisiert?
Grundsätzlich muss jedes Bauvorhaben im Rahmen der Baugenehmigung eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachweisen. Im Bebauungsplan sind für die Unterbringung der Kfz in jedem Baugebiet Tiefgaragengeschosse unter den Gebäuden zulässig. Zusätzlich gibt es an verschiedenen Stellen die Möglichkeit, Parkhäuser zu errichten oder eine Tiefgarage unter dem Stadtplatz zu verwirklichen. Das geplante Nahversorgungszentrum wird mit eigenen Parkgeschossen errichtet werden. Die Zufahrten befinden sich zwischen dem Stadtplatz und dem Nordring, so dass der Besucherverkehr von der Insel ferngehalten wird.

ERSTELLT: FIRU-mbH Kaiserslautern, 16.09.2008, Dipl.-Ing. M. Grein