

Anlage 3

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 563C

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563A
"Hafen Offenbach, Mainviertel"

und

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563B
"Hafen Offenbach, Mainviertel"

Stand: 12.04.2010

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG	2
I RECHTSGRUNDLAGEN	4
II VERFAHREN	5
1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	5
2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	5
3 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 2 BauGB)	5
4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	5
5 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	5
III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze	6
1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)	6
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	6
1.3 Städtebauliches Konzept	7
1.4 Landschaftsplanerisches Konzept	8
2 Plangebiet	8
2.1 Lage und Größe des Plangebietes/ Geltungsbereich gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... 2010	8
2.2 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft.....	10
3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen	11
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)	11
3.2 Bestehende Baurechte	11
4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	11
5 Planinhalte	12
5.1 Art / Maß der baulichen Nutzung	12
5.2 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
6 Verkehrliche Erschließung, technische und soziale Infrastruktur	14
7 Wesentliche Auswirkungen der Planung	15
7.1 Flächenbilanz	15
7.2 Kosten	15

VORBEMERKUNG

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 563C stellt die 2. Änderung des mit Datum vom 25.02.2008 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" und die 1. Änderung des mit Datum vom 24.3.2009 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 563B "Hafen Offenbach, Mainviertel" der Stadt Offenbach dar. Er ergänzt bzw. ersetzt in Teilen innerhalb der Geltungsbereiche der o.g. rechtskräftigen Bebauungspläne deren textliche Festsetzungen, auf die im Rahmen der vorliegenden Änderung explizit Bezug genommen wird.

Die Grenze des Geltungsbereichs der Änderung ist der Planzeichnung und der Abbildung 1 der Begründung (s. Kap. III 2.1) zu entnehmen. Er umfasst innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne 563A und 563B sämtliche Plangebietsteile (MI) und (MK).

Durch die Änderung der Planung werden deren Grundzüge nicht berührt (vgl. Kap. III 1.2 bis 1.4).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.¹

Gleichzeitig bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Auch ist aufgrund der Art und Intensität der Änderungen - wie nachfolgend dargelegt – nicht von einer Änderung der bereits in den Verfahren zur Aufstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 563 A und B untersuchten Umweltsituation auszugehen:

- Die Änderung betrifft überwiegend die Art der baulichen Nutzung. Die bislang allgemein zulässigen baulichen Nutzungen werden in einzelnen Plangebietsteilen lediglich um Anlagen für kulturelle Zwecke ergänzt.
- Zusätzlich wird zwischen den zulässigen baulichen Anlagen zweier Plangebietsteile eine Querungsmöglichkeit (Fußgängerbrücke) des darunter liegenden Fußweges (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) im Bereich des 2. oder 3. Obergeschosses ermöglicht.

¹ Bezug nehmend auf Nr. 18.7 i. V. m. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG zu Städtebauprojekten ist festzustellen: Zwar liegt im Geltungsbereich der Änderung die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 100.000 m². Diese Grundfläche wird jedoch nicht durch diesen Bebauungsplan festgesetzt, sie ist in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 563A und B festgesetzt. Für diese Bebauungspläne wurde jeweils eine Umweltprüfung durchgeführt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden keine vorhandenen Bauflächen erweitert oder neue erstmals als zulässig festgesetzt. Deshalb und unter Würdigung der dargelegten potenziellen Wirkungsintensität der Bebauungsplanänderung auf Umweltgüter, ist im Sinne einer Vorprüfung ein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu verneinen.



- Die zulässige Höhe der baulichen Nutzung wird in einzelnen Plangebietsteilen im Sinne einer Angebotsplanung um einen Meter erweitert.
Schalltechnische Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Sachverhalte bzw. Änderungen der Ergebnisse der schalltechnischen Prüfung der rechtskräftigen Bebauungspläne und des hieraus resultierenden Immissionsschutzkonzeptes der Planung ergeben sich nicht. Dies wurde durch eine fachgutachterliche Aussage bestätigt.²
Die künftig mögliche Bauhöhe bleibt weiterhin unter der im Fachgutachten Klima zum Bebauungsplan 563A empfohlenen Gebäudehöhe von 20 Metern, so dass auch hieraus keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.
- Die Geltungsbereiche der zu ändernden Bebauungspläne sowie die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben, ebenso wie allen anderen Regelungen, insbesondere auch das Schallschutzkonzept, unverändert.

Insgesamt haben sich keine Erkenntnisse dafür ergeben, dass mit der geplanten Änderung eine Verschlechterung der ermittelten Umweltsituation verbunden ist. Die Prüfungsergebnisse des Umweltberichts zu den Bebauungsplänen 563A und 563B "Hafen Offenbach, Mainviertel" behalten insofern ihre Gültigkeit.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 563C erfolgt deshalb im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Gemäß dessen Absatz 3 wird von der Umweltprüfung abgesehen.

² IBK - Ingenieur- und Beratungsbüro Kohnen, Freinsheim, Schreiben vom 6.4.2010

I RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Fassung des Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2081, 2102) zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutz-Gesetz** - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 11.8.2009 (BGBl. I S. 2723)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (**Bundesartenschutzverordnung** - BArtSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert am 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert am 11.8.2009 (BGBl. I S. 2723)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I, S. 3214)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Bundeswasserstraßengesetz** (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.05.2007 (BGBl. I S. 692), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 18.03.2008 (BGBl. I S. 449)

- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Hessisches Naturschutzgesetz** - HENatG) vom 4.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert 12.12.2007 (GVBl. I S. 851, 854)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 85)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721)
- **Hessisches Landesplanungsgesetz** (HLPG) vom 06.09.2002 (GVBl. I S.548), zuletzt geändert 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) vom 23.09.1974 (GVBl. I S. 450) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)
- **Regionalplan Südhessen** 2000 vom 23.09.2004

II VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach hat in ihrer Sitzung am 2010 die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Nr. 563C 2. Änderung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563B "Hafen Offenbach, Mainviertel" im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Beschluss wurde am 2010 in der Tageszeitung Offenbach-Post mit der Darstellung seines räumlichen Geltungsbereichs ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main hat in Ihrem Beschluss am 2010 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung zum Zweck der Beteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom ... bis einschließlich ... in der Telefonzentrale im Erdgeschoss des Rathauses, Raum für öffentliche Bekanntmachungen, Stadthof 15 / Berliner Straße 100, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich in der Offenbach Post bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Über die Stellungnahmen wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am abgewogen und beschlossen.

3 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom unter Beifügung des Bebauungsplanentwurfs über die Planung und die Auslegung unterrichtet und zur Äußerung bis zum aufgefordert.

Über die Stellungnahmen wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am abgewogen und beschlossen.

4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

5 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

(Im weiteren Verfahren zu ergänzen)

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Mit Datum vom 31.01.2008 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main den Bebauungsplan 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" als Satzung beschlossen, der mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 25.02.2008 rechtskräftig wurde.

Mit Datum vom 5.3.2009 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main den Bebauungsplan 563B 1. Änderung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" als Satzung beschlossen, der mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 24.3.2009 rechtskräftig wurde.

Die Bebauungspläne dienen, aufbauend auf dem Rahmenplan zur Entwicklung des Hafens Offenbach aus dem Jahre 2004, der Umstrukturierung des Geländes des ehemaligen Offenbacher Binnenhafens zu einem attraktiven urbanen Stadtteil am Fluss als Standort für ein neues Geschäfts- und Wohnquartier für Offenbach. Die Reaktivierung dieses Flächenpotenzials im Innenbereich mit seiner besonderen Lage am Fluss stellt gegenüber einer weiteren baulichen Inanspruchnahme von Freiflächen, z.B. im Außenbereich, einen aktiven Beitrag zum Ressourcen- und Umweltschutz dar.

Im Zuge der weiteren Entwicklung und aufgrund der sich abzeichnenden Ansiedlung von Bildungseinrichtungen im neuen Stadtteil haben sich Änderungserfordernisse für die bestehenden Bebauungspläne ergeben. Dies betrifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Deshalb erfolgt für Teilbereiche der Geltungsbereiche mit einer Größe von insgesamt ca. 11,4 Hektar die förmliche Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren. Das städtebauliche Gesamtkonzept, insbesondere zur Flächennutzung und Erschließung sowie hinsichtlich des Immissionsschutzkonzeptes bleibt hiervon unberührt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 563C 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563B "Hafen Offenbach, Mainviertel" ersetzt bzw. ergänzt für seinen Geltungsbereich räumlich und sachlich die entsprechenden Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne Nr. 563 A und B.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 563C dient wie bisher der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Unterbringung von Nutzungen, wie sie in Mischgebieten und Kerngebieten gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) üblicherweise zulässig sind, insbesondere für Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohngebäude.

Unter Beibehaltung der in den Bebauungsplänen Nr. 563A und B aufgeführten umfassenden Planungsziele zur städtebaulichen und umweltverträglichen Entwicklung des Mainviertels als Maßnahme der Innenentwicklung, sind im Rahmen der vorliegenden Änderung für die Verwirklichung von Bildungseinrichtungen Anpassungen planungsrechtlicher Festsetzungen erforderlich:

- Allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Zwecke in allen Plangebietsteilen der Misch- und Kerngebiete (MI und MK).

In Plangebietsteilen mit der Festsetzung Misch- und Kerngebiet im Bereich des Stadtplatzes und südlich des Hafenbeckens am Nordring sind Anpassungen planungsrechtlicher Festsetzungen erforderlich:

- Anhebung und Festlegung der zulässigen maximalen Höhe von baulichen Anlagen in bestimmten Plangebietsteilen um einen Meter auf 19,5 Meter;
- Zulässigkeit der Überbauung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) zwischen den Plangebietsteilen (MI) 9 und 10 mittels einer Querung (Fußgängerbrücke).

Darüber hinaus erfolgt die

- Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Regelung für eine Ausnahme von der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur dargestellten Entwicklung zu schaffen. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden dadurch nicht berührt.

1.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der Bebauungspläne Nr. 563A und 563B "Hafen Offenbach, Mainviertel" wird beibehalten. Übergeordnete Prämisse bei der Gebietsentwicklung ist nach wie vor, die Stadt an den Fluss heranzurücken und zugleich verbessernd auf die Struktur des Nordends einzuwirken. Auf die Ausführungen in den zugehörigen Begründungen wird verwiesen. Im ehemaligen Hafengebiet soll weiterhin eine urbane Mischung aus Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Freizeit entstehen.

Seit der letzten Planänderung ergab sich jedoch ein konkreter Ansiedlungsbedarf für Bildungseinrichtungen, insbesondere für den Neubau der Hochschule für Gestaltung (HfG), für die seitens des Landes Hessen der Standort Hafen als geeignet ausgewählt wurde sowie für die im Rahmen der Stadtteilentwicklung dort notwendigen neuen Grundschule. Zu beiden geplanten Vorhaben hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach mit Datum vom 03.09.2009 bzw. 18.03.2010 durch entsprechende Grundsatzbeschlüsse ihre Zustimmung zum Ausdruck gebracht.

Beide Nutzungen können nach der Änderung räumlich in den bereits bisher zur Bebauung vorgesehen Plangebietsteilen ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen verwirklicht werden. Endgültige Entscheidungen über die konkreten Standorte sind zwar noch nicht getroffen worden, zur Wahrung von Umsetzungs- und Gestaltungsspielräumen wird die zulässige ma-

ximale Höhe baulicher Anlagen in den Plangebietsteilen (MI) 8a, 9a, 10a und 11a geringfügig und untergeordnet von 18,5 m auf 19,5 m erweitert.

Das den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 563A und B "Hafen Offenbach, Mainviertel" zugrunde liegende Bauungs- und Freiflächenkonzeption wird beibehalten, um die besondere Qualität des künftigen Baugebietes durch die vorgesehenen Grün- und Erholungsräumen und die Kombination mit den 3 Wasserkanten zu wahren, die diesem Gebiet eine für Offenbach einzigartige Prägung geben. Als grünes Verbindungselement wird weiterhin die Regionalparkroute durch das neue Viertel geleitet. Sie verlässt, von Osten kommend, auf Höhe der Carl-Ulrich-Brücke die Mainuferkante und führt über die Grünfläche entlang der Südkante des Hafenbeckens nach Westen.

1.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Das landschaftsplanerische Konzept wurde auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung und der in diesem Zusammenhang erstellten Freiraumplanung entwickelt und in die Bebauungspläne Nr. 563A und 563B "Hafen Offenbach, Mainviertel" integriert. Es wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht verändert.

Mit der strukturierten Freiraumentwicklung werden sowohl die Identität des Gebietes gesteigert als auch Belastungen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes vermieden, minimiert bzw. weitgehend ausgeglichen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes/ Geltungsbereich gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... 2010

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung der kreisfreien Stadt Offenbach, Oberzentrum im Rhein-Main-Gebiet in Hessen. Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebiets nördlich der Straße Nordring und dem Main zwischen dem Ende des Hafenbeckens und Carl-Ulrich-Brücke.

Der Geltungsbereich wird (unter Bezugnahme auf die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 563A und 563B "Hafen Offenbach, Mainviertel") folgendermaßen umgrenzt (s. auch Abbildung 1):

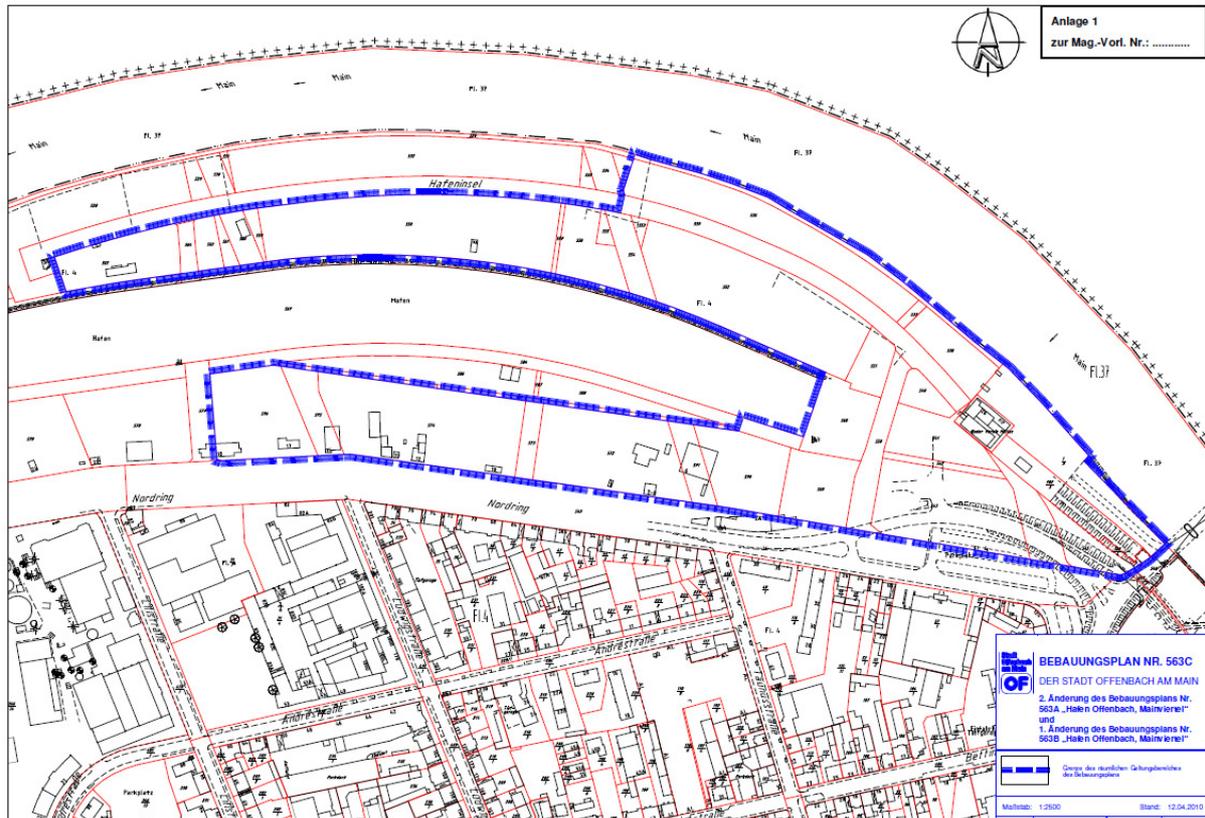
Im Süden und Osten: Von den nördlichen Grenzen der Straßenverkehrsflächen am Nordring und zur Carl-Ulrich-Brücke.

Im Norden: Von den nördlichen Grenzen des Fußweges (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) parallel zu den Plangebietsteilen (MK) 12 und 13 und (MI) 1, 2 entlang des Mains, der westlichen Grenze des Plangebietsteils (MI) 1 und den nördlichen Grenzen der Plangebietsteile (MI) 5a, 5b, 6 und 7.

Im Westen: Von der westlichen Grenze des Plangebietsteils (MI) 7, den südlichen Grenzen der Plangebietsteile (MI) 7, 6, 5b, 5a und 3, der Grenze zwischen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" und der Wasserfläche "Hafenbereich", den nörd-

lichen Grenzen der Plangebietsteile (MI) 8 bis 11 und der westlichen Grenze des Plangebietsteils (MI) 11.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 563C 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563B "Hafen Offenbach, Mainviertel"



Darstellung verkleinert (ohne Maßstab)

Die Umgebungsnutzung besteht aus einer Mischung überwiegend aus Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen. Das Gelände selbst ist eben; der Bereich liegt im Mittel ca. 98 m über NN. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangeltungsbereichs umfasst ca. 11,4 ha.

Der Bebauungsplan umfasst Grundstücke in der Gemarkung Offenbach, Flur 4.

Das Gelände ist derzeit weitgehend ungenutzt. Noch vorhandene Sport- und Freizeiteinrichtungen werden im Rahmen der abschnittswisen Umsetzung des Bebauungsplans auf alternative Standorte innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs verlagert. Das gesamte Areal ist derzeit überwiegend versiegelt. Die erste Erschließungsmaßnahme, der Umbau des Knotens an der Carl-Ulrich-Brücke wurde bereits für den Verkehr freigegeben.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 563C 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563B "Hafen Offenbach, Mainviertel" befinden sich im Eigentum der Stadt Offenbach und der Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG.

2.2 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Altlasten

Die Altlastensituation wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. "563A - Hafen Offenbach, Mainviertel" umfänglich dargestellt.³ Änderungen hierzu ergeben sich nicht. Die laufenden Sanierungsmaßnahmen erfolgen auf der Grundlage des mit der zuständigen Behörde abgestimmten Rahmensanierungsplans, der im Dezember 2006 genehmigt wurde. Einschränkungen für die mit diesem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen ergeben sich ebenfalls nicht. Aufgrund der weiterhin laufenden Sanierung, auch im Rahmen der Neuerschließung und Bebauung des Geländes, wird der gesamte Geltungsbereich nach wie vor als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind.

Schutzgebietsausweisungen

Die durch Rechtsverordnung festgesetzte Heilquellenzone C der Kaiser Friedrich Quelle Brunnen III und IV Offenbach (Wasserschutzgebiet ID 413-001) wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Naturschutzgebieten.

Überschwemmungsgebiet

Der Bebauungsplan grenzt an das per Rechtsverordnung vom 29.11.2001 festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains in der Stadt Offenbach. Teilflächen im Osten des räumlichen Umgriffs des Bebauungsplans im Bereich Carl-Ulrich-Brücke liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Ein entsprechender Nachweis der zulässigen baulichen Nutzung gem. § 31b WHG wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" bereits geführt und vom zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt anerkannt. Die Ausführungen hierfür in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 563A gelten weiterhin. Vor Verwirklichung der auf der Grundlage der vorliegenden 2. Änderung zulässigen Nutzungen ist nach Abstimmung mit dem RP Darmstadt das erforderliche Retentionsvolumen als Ersatz an anderer Stelle herzustellen. Durch die Zulassung von kulturellen Einrichtungen werden die Belange des Hochwasserschutzes nicht zusätzlich berührt.

Beschreibung der Nachbarschaft

Die Ausführungen hierzu in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 563A gelten weiterhin.

³ Vgl. Begründung zum Bebauungsplan 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" der Stadt Offenbach vom 25.02.2008

3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 563A und Nr. 563B "Hafen Offenbach, Mainviertel" wurden aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main vom 15.09.2003 entwickelt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält für den Geltungsbereich folgende Darstellungen:

- Gemischte Bauflächen;
- Grünfläche, Parkanlagen und sonstige öffentliche und private Grünanlagen;
- Fläche für den Straßenverkehr, überörtliches Straßennetz einschließlich Autobahnen, oberirdisch.

Diese Darstellungen des Flächennutzungsplanes bilden die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 563C 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563B "Hafen Offenbach, Mainviertel". Er konkretisiert die Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans und ist damit wie die oben benannten rechtskräftigen Bebauungspläne aus ihm entwickelt, da diesbezüglich keine relevanten Änderungen bzw. Ergänzungen der Festsetzungen vorgenommen werden.

3.2 Bestehende Baurechte

Der Geltungsbereich der Änderung liegt vollumfänglich innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 563A und B "Hafen Offenbach, Mainviertel" der Stadt Offenbach.

Aufgrund der Lage des Plangebiets darin ist hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Genehmigungssituation gegenwärtig von einer Beurteilung der Flächen im Geltungsbereich nach § 30 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans – auszugehen. Der Erlass einer Veränderungssperre war nicht erforderlich, da sich alle Flächen im Eigentum der Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG befinden, die auch die erforderlichen Planungsmaßnahmen der Änderung trägt.

4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des Landesentwicklungsplans für Hessen 2000 (LEP) und des Regionalplans Südhessen 2000 (RPS).

Im LEP ist Offenbach als Oberzentrum im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ausgewiesen, womit die Stadt auch überörtliche Versorgungsfunktionen zu erfüllen hat. Die Oberzentren sind Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit. Der Bereich des Mains ist als „ökologischer Verbundraum“ festgelegt.

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Gebiet des Hafens als „Siedlungsfläche, Zuwachs“ ausgewiesen, in den in zentralen Ortsteilen der Städte und Gemeinden der über die Eigenentwicklung hinausgehenden Bedarf aus Zuwanderungen gedeckt werden soll. Das Planungsgebiet der vorliegenden 1. Änderung liegt teilweise im derzeitigen Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Frankfurt am Main.

Als früher gewerblich genutztes Hafengelände ist der Bereich als Umstrukturierungsgebiet im Siedlungsbestand zu qualifizieren. Damit unterliegt es der Aussage in der Stellungnahme des RP Darmstadt zum Bebauungsplan Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel", wonach Flächen im Siedlungsbestand von zukünftigen Neufestlegungen des Siedlungsbeschränkungsbereiches durch eine mögliche Erweiterung des Rhein-Main-Flughafens unberührt bleiben.

Diese Zielsetzungen des Regionalplanes werden durch den Bebauungsplan beachtet.

5 Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan Nr. 563C 2. Änderung des Bebauungsplans 563 A "Hafen Offenbach, Mainviertel" und 1. Änderung des Bebauungsplans 563 B "Hafen Offenbach, Mainviertel" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von kulturellen Nutzungen, insbesondere aus dem Bildungsbereich geschaffen werden, die bislang unter Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen waren. Daneben ergehen bauordnungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage der Hessischen Bauordnung betreffend die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne werden nachfolgend erläutert.

5.1 Art / Maß der baulichen Nutzung

In den Plangebietsteilen (MI) sowie (MK) werden Anlagen für kulturelle Zwecke ergänzend als allgemein zulässig festgesetzt.

Begründung:

Die Erweiterung der zulässigen Nutzungen um Anlagen für kulturelle Zwecke dient der erforderlichen Ansiedlung insbesondere von Bildungseinrichtungen und unterstützt damit die Neuentwicklung der Hafenbebauung im Sinne der Gesamtkonzeption des Rahmenplanes zur Ausbildung eines urbanen Stadtquartiers. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird damit das Ziel verfolgt, Anlagen und Betriebe zu ermöglichen, die eine umfangreiche innenstadttypische Mischnutzung zulassen und dadurch zur Lebensfähigkeit des Gesamtumfeldes beitragen. Die Festsetzung des Mischgebiets mit allen Plangebietsteilen ist weiterhin aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich entwickelt.

In den Plangebietsteilen (MI) 8a, 9a, 10a und 11a wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen in Meter als deren Oberkante von bisher 18,5 Meter auf 19,5 Meter festgesetzt.

Begründung:

Da noch keine konkreten Entscheidungen über die endgültigen Standorte bzw. der baulichen Ausformung insbesondere der Nutzungen HfG und Grundschule getroffen worden sind, wird zur Wahrung von Umsetzungs- und Gestaltungsspielräumen in den o.g. Plangebietsteilen die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen geringfügig und untergeordnet erweitert. Damit soll u.a. sichergestellt werden, dass angesichts der erforderlichen größeren Bautiefen von Gebäuderiegeln der Hochschule und Grundschule kein Abtreppen der Gebäude zwischen den Plangebietsteilen a und b erforderlich wird, da die maximale Höhe im rückwärtigen Bereich derzeit um einen Meter niedriger liegt. Die künftig zulässige Höhe erreicht damit also das Niveau, das bereits bisher für die der Straße "Nordring" zugeordneten, mit b bezeichneten Plangebietsteile im Bebauungsplan festgesetzt war.

Die künftig mögliche Bauhöhe bleibt weiterhin unter der im Fachgutachten Klima zum Bebauungsplan 563A empfohlenen Gebäudehöhe von 20 Metern, so dass auch hieraus keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Die schalltechnische Irrelevanz dieser Änderung wurde durch den Gutachter bestätigt.

Die weiteren festgelegten Maßzahlen und Bestimmungsgrößen für das Maß der baulichen Nutzung wurden insgesamt vor dem Hintergrund festgesetzt, dass mit dem Hafen Offenbach ein neuer urbaner und entsprechend dichter Stadtteil entsteht, der aber gleichwohl aufgelockert gegliedert wird. Sie werden nicht verändert.

5.2 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zwischen der östlichen Baugrenze des Plangebietsteils MI 10 a und b und der westlichen Baugrenze des Plangebietsteils MI 9 a und b ist die Überbauung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg durch maximal eine Querung für Fußgänger nach folgenden Maßgaben zulässig:

- *Maximale Breite der Querung 5,0 m,*
- *Die Höhe des Querungsbauwerkes darf maximal die größere Höhe eines Vollgeschosses der beiderseits anschließenden baulichen Anlagen umfassen,*
- *Die Errichtung ist ausschließlich im 2 oder 3. Obergeschoss der beiderseits anschließenden baulichen Anlagen zulässig.*

Begründung

Die Festsetzungen trägt im Sinne einer Angebotsplanung Überlegungen Rechnung, bei einer möglichen Realisierung der HfG im Bereich der Plangebietsteile (MI) 9 und 10 eine direkte Verbindung zwischen den beiden Gebäudetrakten zu schaffen. Ausgehend von dem zu erwartenden Raumbedarf für die Nutzung wird eine Verbindung zwischen den Gebäudetrakten in Form einer Fußgängerbrücke über einen geplanten Fußweg grundsätzlich ermöglicht. Durch die einschränkenden Festsetzungen zur Lage und Größe soll gewährleistet werden,

dass die mögliche Fußgängerbrücke auf den öffentlichen Raum nicht erdrückend wirkt, sondern stattdessen eine städtebaulich interessante markante Torfunktion zum dahinterliegenden Quartier darstellen kann.

Vorgesehen sind im Falle einer Verwirklichung weitergehende vertragliche Regelungen zur gestalterischen Ausführung eines solchen Bauwerkes. Insbesondere ist durch eine entsprechende Materialwahl und Konstruktion eine möglichst weitgehende transparente Umsetzung zu gewährleisten, um die mit der Wegführung verbundenen Sichtbeziehungen in den Landschaftsraum zu wahren.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für Schulen, Hochschulen und sonstige Bildungseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann im Baugenehmigungsverfahren eine Abweichung von der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach herzustellenden Anzahl von Stellplätzen als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein hiervon abweichendes Erfordernis durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

Begründung

Die Festsetzung eröffnet die Möglichkeit einer Prüfung des konkreten Stellplatzbedarfes der genannten Nutzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Somit kann ggf. eine Abweichung von der Stellplatzsatzung ermöglicht werden. Hintergrund ist einerseits der sehr spezielle – schwer normierbare – Stellplatzbedarf von Bildungseinrichtungen, insbesondere der Hochschule für Gestaltung, sowie andererseits die zukünftig sehr gute verkehrliche Erschließung mittels ÖPNV.

6 Verkehrliche Erschließung, technische und soziale Infrastruktur

Die Erschließung ist auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne 563A und B "Hafen Offenbach, Mainviertel" gesichert. Die im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung vorgenommenen Anpassungen sind, bezogen auf die Angaben der o.g. rechtskräftigen Bebauungspläne hierzu nicht erheblich. Es handelt sich nur um Ergänzungen von Nutzungen, die das städtebauliche Gesamtkonzept und damit alle Erschließungsaspekte der Planung nicht wesentlich verändern. Insofern wird bezüglich der Themen

- Verkehr / Erschließung,
- Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung (Schmutzwasserableitung, Regenwasserableitung, Wasserversorgung/ Energieversorgung, Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung, Nutzung erneuerbarer Energien),
- Soziale Infrastruktur

auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 563A verwiesen.

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung vorgenommenen Anpassungen sind, bezogen auf dargestellte wesentliche Auswirkungen der rechtskräftigen Bebauungspläne 563A und B "Hafen Offenbach, Mainviertel" nicht erheblich. Es handelt sich nur um geringfügige Erweiterungen des zulässigen Spektrums um solche Nutzungen, die gemäß BauNVO allgemein in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Die Änderungen bzw. Ergänzungen, verändern das städtebauliche Gesamtkonzept und damit die Wirkungen der Planung in wirtschaftlicher, städtebaulicher, verkehrlicher und umweltbezogener Hinsicht nicht wesentlich. Insofern wird bezüglich der Auswirkungen auf

- benachbarte zentrale Orte und ihre Versorgungsbereiche,
- die Wirtschaftsstruktur Offenbachs und Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- das prognostizierte Verkehrsaufkommen und auf das zukünftige Verkehrsgeschehen,
- die Schalltechnische Situation / Gewerbe-, Flug- und Verkehrslärm,
- das Klima,
- den Hochwasserschutz und Belange der Wasserwirtschaft,
- räumliche Sicherheitsaspekte,

auf die Ausführungen in den Begründung zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen 563A und B "Hafen Offenbach, Mainviertel" verwiesen, in denen die Themen ausführlich behandelt werden.

7.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	114.622 m ² (100%)
davon	
Öffentliche Erschließung (Verkehrsfläche Straßen)	11.357 m ² (10%)
Öffentliche Grünflächen und sonstige Freiflächen (<i>darin: Fuß- und Radwege, öffentliche Plätze und Aufenthaltsbereiche</i>)	16.439 m ² (14%)
Nettobaufläche	86.826 m ² (76%)

7.2 Kosten

Aufgrund der Projektträgerschaft der Maßnahme durch die Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG entstehen der Stadt Offenbach neben allgemeinen Verwaltungsaufwendungen keine direkten Planungs- und Realisierungskosten.