

Bebauungsplan Nr. 627

„Senefelderstraße / Christian-Pleiß-Straße“

**Vorprüfung des Einzelfalls zur Durchführung des beschleunigten
Verfahrens gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB**

und

**Allgemeine Vorprüfung gem. § 3c UVPG für das Einzelhandelsvorha-
ben im Geltungsbereich des B627**

Stand: 04.04.2012

Inhalt

1	ANLASS.....	2
2	PRÜFERFORDERNIS GEM. 13A BAUGB.....	2
2.1	Einhaltung der definierten versiegelten Grundfläche.....	2
2.2	Keine Legitimierung von UVP-pflichtigen Vorhaben.....	3
2.3	Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....	3
3	PRÜFERFORDERNIS GEM. §3C UVPG.....	3
4	RAHMENBEDINGUNGEN.....	3
5	PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	4
6	BETEILIGUNG.....	8
7	ERGEBNIS.....	8

1 Anlass

Die Stadt Offenbach am Main beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes B627 „Senefelderstraße / Christian-Pleß-Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung des brach liegenden Gewerbestandorts des ehemaligen MAN-Roland-Werks in der Christian-Pleß-Straße zu schaffen.

Dieser Bebauungsplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt. Da zudem der Wunsch einer zügigen Umsetzung besteht, soll der Bebauungsplan nach Möglichkeit im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden.

Im Plangebiet sollen neben Misch- und Wohnbauflächen auch Flächen für großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung und weitere dem Gebiet dienende Nutzungen entstehen. Hierzu soll in einem Teilgebiet ein Sondergebiet festgesetzt werden.

2 Prüferfordernis gem. § 13a BauGB

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist an verschiedene Kriterien gebunden, die nachfolgend dargelegt werden.

2.1 Einhaltung der definierten versiegelten Grundfläche

Die festzusetzende Grundfläche muss für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens unterhalb des im Gesetz definierten Maximums von 70.000 m² liegen. Ab einem Schwellenwert von 20.000 m² muss eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden, um zu ermitteln, ob durch diesen Bebauungsplan voraussichtlich keine Auswirkungen auf umweltrelevante Belange zu erwarten sind. Die Ermittlung hat auf Grundlage des in Anlage 2 zum BauGB definierten Kriterienkataloges zu erfolgen.

Sondergebiet NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE	12.096 m ²
Allgemeines Wohngebiet	7.425 m ²
priv. Verkehrsfläche	815 m ²
Mischgebiet	4.276 m ²
Grünfläche	7.026 m ²
Geltungsbereich	31.638 m²

Die gem. §19(2) BauNVO legitimierte Grundfläche liegt bei 18.374 m². Die festzusetzende Grundfläche im Bebauungsplan wird in dem in § 13a (1) Nr. 2 BauGB definierten Rahmen unter 20.000 m² liegen, so dass der Bebauungsplan grundsätzlich im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

2.2 Keine Legitimierung von UVP-pflichtigen Vorhaben

Durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben festgesetzt oder legitimiert werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem UVPG unterliegen.

Der Bebauungsplan umfasst die Errichtung von Gebäuden für Wohn- und Mischnutzung und eines Einzelhandelsvorhabens und ist gemäß der Anlage 1 zum Gesetz dem Punkt 18.8, Bau eines Städtebauprojektes in einem sonstigen Gebiet, zuzuordnen und unterliegt im Grundsatz der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung gemäß § 3c UVPG. Allerdings tritt diese allgemeine Vorprüfung nach § 13a (1) Nr.2 BauGB an deren Stelle, da § 4 UVPG ihr den Vorrang einräumt. Das Einzelhandelsvorhaben allein ist gemäß 18.6 der Anlage 1 des UVPG ein Vorhaben, bei dem eine allgemeine Vorprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist. Sonstige Vorhaben, die unmittelbar eine UVP-Pflicht auslösen, sind in der Planung nicht vorgesehen. Bedingung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB ist daher weiterhin die Verneinung der UVP-Pflicht für das Einzelhandelsvorhaben durch die allgemeine Vorprüfung nach UVPG.

Diese Prüfung umfasst daher gleichzeitig die überschlägige Einschätzung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans und des Einzelhandelsvorhabens (s. Kap. 5).

2.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Formal liegen keine unmittelbar ausschließenden Gründe, die gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bei der Aufstellung des Bebauungsplanes B627 „Senfelderstraße / Christian-Pleiß-Straße“ sprechen, vor.

Die in § 13a (3) Nr. 2 BauGB geforderte Beteiligung betroffener Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vorab durchgeführt und ist in Kapitel 6 dokumentiert.

3 Prüferfordernis gem. § 3c UVPG

In der Anlage 1 zum UVPG-Gesetz ist in Punkt 18.6 festgelegt, dass für Einzelhandelsvorhaben in einem sonstigen Gebiet, das nicht im bisherigen Außenbereich liegt und für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist.

Für das Vorhaben des großflächigen Einzelhandels besteht nach § 3c UVPG die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Voraussetzung für das Bauleitplanverfahren nach §13a BauGB ist wiederum, dass sich keine Pflicht für die Durchführung einer Umweltprüfung ergibt.

4 Rahmenbedingungen

Das MAN-Roland-Werk geht auf eine Gewerbeansiedlung aus dem ausgehenden 19. Jh. zurück, die innerhalb des gründerzeitlichen, städtebaulichen Kontextes bis Ende der 1950er Jahre kontinuierlich erweitert wurde. Schließlich wurde das Druck-

maschinenwerk vor einigen Jahren an einen anderen Standort im Stadtgebiet Offenbachs verlegt, da das Werksgelände in der Christian-Pleß-Straße den heutigen Flächenansprüchen und Betriebsabläufen nicht mehr gerecht wurde. Eine Grundstücksverwertung mit gewerblicher Nachnutzung konnte seitens der Grundstückseigentümerin nicht realisiert werden, gleichzeitig verfolgt die Stadt Offenbach aus stadtstrukturellen Gründen das Planungsziel der gewerblichen Nutzung des Areals nicht weiter. Damit steht eine Umnutzung des Werksgeländes an, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 31.638 m². Diese umfasst die Flurstücke des ehemaligen MAN-Roland-Werkes, welches insgesamt gewerblich genutzt war und bis heute fast vollständig überbaut oder versiegelt ist.

Das Plangebiet ist umschlossen von Wohnnutzung, die das Quartier insgesamt dominiert und prägt. Es handelt sich in der Regel um Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung. Unterbrochen wird diese Struktur von verschiedenen Ladengeschäften und kleineren Gewerbebetrieben. Der rechtskräftige Regionale Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Frankfurt /Rhein-Main stellt den Bereich entlang der Waldstraße ebenfalls als mischgenutzte Fläche dar. Das Plangebiet selbst und die umliegenden Baublöcke sind als geplante Wohnbaufläche.

5 Prüfung der Umweltauswirkungen

In der Anlage 2 zum UVPG sind die Kriterien für die Vorprüfung des Einfalls festgelegt.

In der gemeinsamen Prüfung ergibt sich das nachfolgende Prüfprogramm:

	Einzelhandelsvorhaben
	5.1 Merkmale
	Merkmale des Vorhabens insbesondere hinsichtlich
a	Größe des Vorhabens.
	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B627 wird eine Sondergebiet NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE ausgewiesen. Das entsprechende Sondergebiet hat eine Größe von 12.096 m ² . Es wird ein Einkaufszentrum zur Nahversorgung ermöglicht. Durch die Festsetzung eines Flächenpools soll erreicht werden, dass ein Ankerbetrieb (Vollversorger) und weitere ergänzende Angebote eingerichtet werden.
b	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.
	Im Bereich des Einzelhandels wird eine bereits heute versiegelte und bebaut Fläche wieder versiegelt und bebaut genutzt. Die neue Nutzung wird in der denkmalgeschützten Sheddachhalle untergebracht. Im Bereich des Parkplatzes werden neue Bäume gepflanzt.
c	Abfallerzeugung.
	Im Rahmen der Einzelhandelsnutzung sind keine Besonderheiten hinsichtlich der Abfallerzeugung zu erwarten.
d	Umweltverschmutzung und Belästigungen.
	Aus der geplanten Einzelhandelsnutzung werden keine Besonderheiten erwartet, die zu Umweltverschmutzungen oder Belästigungen führen könnten. Im Rahmen der Bearbeitung wurde eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt. Die Immissionen durch den Parkplatz des Einzelhandelsvorhabens wurden berechnet und dargestellt. Insgesamt sind die Immissionen für die angrenzende Bebauung in der Gustav-Adolf-Straße in der bestehenden Gemengelage zu vertreten, da die Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete zwar überschritten, die für Mischgebiete aber eingehalten werden. Geräuschemissionen infolge gewerblicher Nutzungen im westlichen und zentralen Teil des Plangebietes oder anderer nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen im Sinne des BImSchG, z.B. durch Tiefgaragen, führen weder an der Neubebauung noch an der umliegenden, bereits bestehenden Wohnbebauung zu Immissionskonflikten.
e	Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien
	Durch das Einzelhandelsvorhaben sind keine besonderen Unfallrisiken zu erwarten.
	5.2 Standort
	Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes, das durch das Vorhaben oder den Bebauungsplan möglicherweise beeinträchtigt werden kann, wird insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien und unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben und Bebauungsplänen in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich beurteilt:
a	Nutzungskriterien: Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

	Der potentielle Standort für das Einzelhandelsvorhaben befindet sich im Bereich des ehemaligen Werksgeländes MAN-Roland mit einer momentan nahezu vollständigen Versiegelung. Durch das Vorhaben werden bestehende Werksgebäude genutzt, zudem wird im Umgriff des Einzelhandelsvorhabens eine Entsiegelung, unter anderem für eine öffentliche Grünfläche stattfinden.
b	Qualitätskriterien: Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes
	Nach den anzuwendenden Qualitätskriterien ist von einer geringen Empfindlichkeit auszugehen, da es sich um einen bebauten Standort mit hohem Versiegelungsgrad handelt. Auf dem vollständig bebauten Gebiet sind keine wertvollen Biotoptypen zu vermuten, ebenso wie sich durch die Vornutzung keine faunistischen Vorkommen eingestellt haben. Unter der heute fast vollständig versiegelten Fläche befindet sich eine Altlast (Schwermetalle und LHKW), deren Sanierung mit der Umsetzung des Projektes betrieben werden soll. Das oberste Grundwasserstockwerk liegt im Bereich des Untersuchungsgebiets zwischen 2,0 und 2,8 Meter unter der Geländeoberkante. Dieser Horizont kann bis zu 2,5 Meter mächtig sein, wird aber gleichsam durch das ausgeprägte Relief der stauenden Tonschicht unterbrochen. Das Landschaftsbild bzw. Stadtbild ist durch die industrielle Vornutzung geprägt, die allerdings mit den umliegenden Wohnquartieren gut harmonisiert.
c	Schutzkriterien: Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes.
	folgende Gebiete:
	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
	Im Plan- und Vorhabengebiet und im wirkungsnahen Umfeld befindet sich kein entsprechendes Gebiet.
	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits erfasst,
	Im Plan- und Vorhabengebiet und im wirkungsnahen Umfeld befindet sich kein entsprechendes Gebiet
	Nationalparks gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits erfasst,
	Im Plan- und Vorhabengebiet und im wirkungsnahen Umfeld befindet sich kein entsprechendes Gebiet
	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
	Im Plan- und Vorhabengebiet und im wirkungsnahen Umfeld befindet sich kein entsprechendes Gebiet
	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
	Weder im Plan- und Vorhabengebiet selbst noch im näheren Umfeld finden sich Biotope, auf die Auswirkungen bestehen könnten.
	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,

	Das Plan- und Vorhabengebiet liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten nach dem Wasserhaushaltsgesetz.
	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
	Eine bestehende Überschreitung festgesetzter Umweltqualitäten ist für das Plan- und Vorhabengebiet nicht bekannt.
	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,
	Die Stadt Offenbach ist als Oberzentrum eingestuft. Die innerstädtische Ansiedlung von Wohnen entspricht dieser Funktion. In diesem Bereich der Blockrandbebauung der Jahrhundertwende besteht eine erhöhte Dichte, jedoch schafft die Planung mit ihrer Mischung aus Wohnungen sowie Einzelhandel und einer Grünfläche eine sinnvolle und wichtige Ergänzung für das Gebiet. Die Planung unterstützt Offenbachs oberzentrale Funktion.
	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.
	<p>Das MAN-Roland-Werk ist als Sachgesamtheit geschützt. Hierzu zählen alle Gebäudeteile, die die Blockrandbebauung bilden und in den Nachkriegsjahren von 1953 – 60 errichtet wurden. Neuere Hallen im Blockinnenbereich sowie eine stark überformte historische Werkshalle stehen nicht unter Schutz. Die Fabrikationshallen der MAN-Roland entlang der Senefelderstraße, Christian-Pleiß-Straße und Gustav-Adolf-Straße ist als zweigeschossiger Bau entstanden. Während die Erdgeschosszone der Produktion diente, waren im Obergeschoss die Sozialräume untergebracht. Dieser Werksbau nimmt die Blockrandstruktur der Umgebung auf und interpretiert ihn im Stil der 1950er Jahre mit einer regelmäßigen Fassadengliederung. Die Blockrandbebauung geht schließlich im Innenbereich in eine Sheddachhalle über, die zur Sachgesamtheit gehört. Ebenso zählt der Verwaltungsbau an der Christian-Pleiß-Straße dazu, der dreigeschossig mit flachem Walmdach ausgeführt wurde.</p> <p>In der Planung wird weitestgehend versucht die denkmalgeschützte Substanz mit einzubeziehen. Die eigentlichen Werksgebäude in Blockrandbebauung sollen im festgesetzten SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE unter anderem dem Einzelhandel dienen. Im Bereich des MISCHGEBIETES muss mit den zuständigen Behörden der Umgang mit dem denkmalgeschützten ehemaligen Verwaltungsgebäude geklärt werden. Die Bauleitplanung gibt mit seinen Festsetzungen einen Rahmen vor, der sowohl bei Beibehaltung des Bestandsgebäudes als auch mit einem Ersatzbau umzusetzen ist.</p>

6 Beteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in ihrem Aufgabenbereich durch die Planung berührt sind, wurden gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB mit Einladung vom 15.09.2009 zu einem Abstimmungstermin am 02.10.2009 gebeten. Mit der Einladung wurden die „Vorabinformationen für die Einzelfallprüfung zur Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB“ zur Verfügung gestellt.

Folgende Ämter und Träger öffentlicher Belange waren geladen:

- Stadt Offenbach am Main, Amt 33 (Umweltamt)
- Planungsverband Frankfurt / Rhein-Main (heute Regionalverband)
- Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV/F 41.1 – Arbeitsschutz und Umwelt
- Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. III – Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft und Verkehr

Das Protokoll der Sitzung wurde am 02.10.2009 an die Beteiligten versandt.

Da sich die Planung im Detail noch änderte, wurde am 19.01.2012 ein zusätzlicher Abstimmungstermin mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt.

Die vom Gesetz vorgesehene Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist hinreichend erfolgt.

7 Ergebnis

Die Durchführung der Planung wird nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentlichen Auswirkungen auf Nutzungen, Schutzgüter etc. am Standort oder in dessen Wirkungsbereich haben. Geplant ist die Umstrukturierung eines aufgelassenen Gewerbestandortes hin zu einem Standort für Wohnen, Schule und Einzelhandel. Außerdem soll eine kleine Grünanlage eingerichtet werden. Aufgrund der aktuellen örtlichen Situation und der beabsichtigten Planung sind keine erhebliche Auswirkungen auf die in § 1 (7 a-i) BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten.

Zur Altlastensituation durch die Vornutzung fanden gutachterliche Untersuchungen statt. Dem Umgang mit den Altlasten vom Regierungspräsidium Darmstadt mit bodenschutzrechtlichem Sanierungsbescheid vom 02.06.2009 zugestimmt. In der verbindlichen Bauleitplanung ist dies zu berücksichtigen.

In Bezug auf die auf das Gebiet einwirkenden und von dem Gebiet ausgehenden Emissionen müssen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gutachterlich geeignete Maßnahmen festgestellt werden und in den Bebauungsplan überführt werden.

Im Ergebnis Vorprüfung wird davon ausgegangen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes B627 (Senfelderstraße / Christian-Pleiß-Straße) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen kann.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben.