

Anlage 2

zur Mag.-Vorl.-Nr.: .....

# **Bebauungsplan Nr. 628 A**

## **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 628 „Spessartring / Rheinstraße“**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

**Begründung**  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 09.09.2013

## INHALT

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG .....	2
2. VERFAHREN .....	2
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	3
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG .....	3
5. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 628 .....	4
6. SCHUTZAUSWEISUNGEN .....	5
7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT / ERSCHLIESSUNG .....	5
8. UMFANG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN .....	6
8.1 ÄNDERUNGEN DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	6
8.2 ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	7
9. NATUR UND LANDSCHAFT .....	9
10. WASSERWIRTSCHAFT .....	9
11. IMMISSIONSSCHUTZ .....	9
12. KLIMASCHUTZ .....	9
13. BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LAND- SCHAFT UND ERFORDERLICHER AUSGLEICHSMABNAHMEN NACH § 1A BAUGB .....	10

**Die Begründung des mit Bekanntmachung vom 16.07.2009 in Kraft getretenen Bebauungsplans 628 „Spessartring/ Rheinstraße“ gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 628 mit den nachfolgend aufgeführten Ergänzungen fort.**

## **1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG**

Das Land Hessen plant, die z.Zt. auf mehrere Standorte in Offenbach verteilten Dienststellen des Polizeipräsidiums für den Bereich Südosthessen an einem zentralen Standort in Offenbach zusammen zu fassen. Hierfür ist der Bau eines neuen Polizeipräsidiums geplant. Diese Maßnahme stellt einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Offenbach dar.

Außerdem soll in Fortführung der westlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Bebauung auch im Plangebiet eine Gewerbenutzung sowohl im Ganzen als Anschlussnutzung als auch in Teilen zum Polizeipräsidium möglich sein.

Das erforderliche Planungsrecht hierfür wurde durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 628 geschaffen.

Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden besonderen hydrogeologischen Bodengegebenheiten sind erhöhte Gründungs-, Abdichtungs- und Wasserhaltungsaufwendungen hinsichtlich erdberührter Bauteile zu erwarten. Daher sind unterirdische Geschosse und Tiefgaragen nur mit einem deutlich erhöhten Aufwand realisierbar. Die oberirdische Kompensation der Tiefgaragenstellplätze führt dadurch, aufgrund der Berücksichtigung bei der festgesetzten maximalen Geschossfläche, der Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse, zu einer starken Einschränkung der Grundstücksausnutzung.

Um die Errichtung von Stellplätzen und Garagen in oberirdischen Geschossen zu erleichtern, soll durch entsprechende Ergänzungen und Änderungen im zeichnerischen Teil und in den textlichen Festsetzungen geregelt werden, dass die Grundflächen von Garagengeschossen bis maximal 6.500 m<sup>2</sup> nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet werden, im nördlichen Teil des Baufensters eine höhere Gebäudehöhe zulässig ist und Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden.

## **2. VERFAHREN**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 628 nicht berührt. Die Voraussetzungen für die Durchführung des Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB liegen vor, da

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.
- Die Zulässigkeit des Vorhabens wurde bereits mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 628 begründet und wird durch die Änderung im Bebauungsplan Nr. 628 A nicht neu begründet.



Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb des „Siedlungsbeschränkungsbereiches“ des Frankfurter Flughafens. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes steht dieser Darstellung jedoch nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 18/2011, S. 438 ff.) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 2, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen. Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 gilt das Bauverbot für Wohnungen nicht für Betriebsleiterwohnungen etc. Somit sind die im Bebauungsplan Nr. 628 A festgesetzten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen möglich.

Die Lage im Lärmschutzbereich führt aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet somit nicht zu Zielkonflikten.

## 5. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 628

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird der seit 16.07.2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring / Rheinstraße“ geändert.

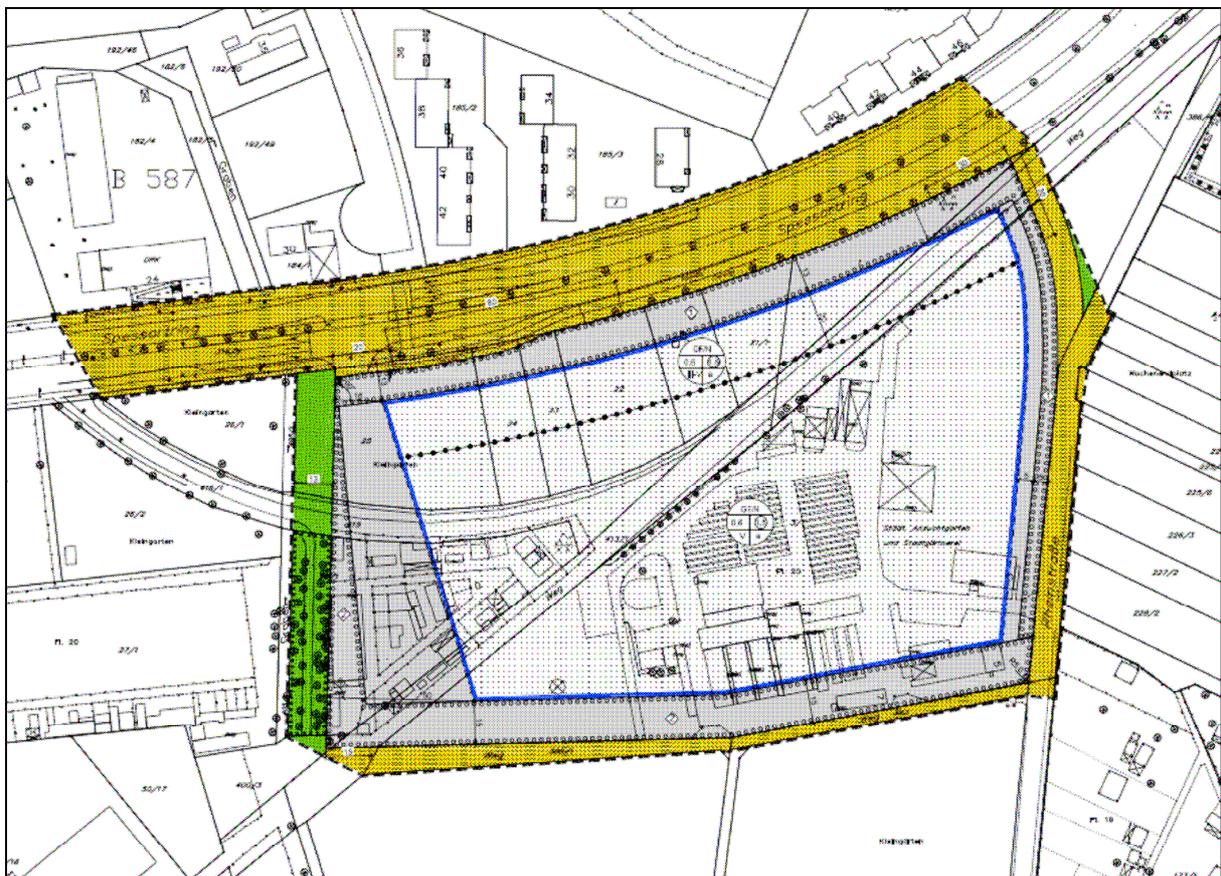


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring / Rheinstraße“

Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet und eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude werden Mindest- und Höchstmaße für die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen über NN festgesetzt. Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe mit 128,00 m ü. NN festgesetzt.

Um entlang des Spessartringes eine ausreichend hohe Raumkante zu definieren, wird in einer Tiefe von 33 m ab Straßenkante eine Bebauung mit mindestens drei und maximal fünf Vollgeschosse festgesetzt. Im übrigen Bereich ist eine Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen zulässig.

Zur Betonung des Haupteinganges und von Ecksituationen, sind bis zu einer Tiefe von 33 m zur Straßengrenzungsline des Spessartringes auf einer Grundfläche von 500 m<sup>2</sup> auch bis zu VII Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe einer Bebauung von maximal VII Vollgeschossen darf 140,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Bei den Festsetzungen der Gebäudehöhen wird als Höhenbezugspunkt von einer mittleren Höhe des Plangebietes 110,00 m ü. NN ausgegangen.

Wenn funktionale Erfordernisse es erfordern, sind ausnahmsweise auch bis zu II Vollgeschosse zulässig.

## **6. SCHUTZAUSWEISUNGEN**

Teilflächen der Flurstücke 435/1, 435/3 und 416/2 liegen im Landschaftsschutzgebiet "Stadt Offenbach am Main" (Verordnung vom 18.01.2013, StAnz. 7/2013 S. 315).

Bei baulichen/gestalterischen Vorhaben im Schutzgebiet sind die Bestimmungen der geltenden Landschaftsschutzverordnung grundsätzlich zu beachten. Abstimmungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

## **7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT / ERSCHLIESSUNG**

Das Bau- und Nutzungskonzept, das im Plangebiet einen Neubau des Polizeipräsidiums Südosthessen vorsieht, bleibt im Grundprinzip unverändert. Es sollen jedoch neben Tiefgaragen auch Stellplätze und Garagen in oberirdischen Geschossen möglich sein, ohne die festgesetzte Geschossfläche zu überschreiten.

Auch am Erschließungs- und Verkehrskonzept wurden keine Änderungen vorgenommen. Die verkehrstechnischen Anforderungen sind im Gutachten „Verkehrerschließung Polizeipräsidium Südosthessen in Offenbach am Main“ (Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH 22.09.2008) untersucht und dargestellt.

## 8. UMFANG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

### 8.1 ÄNDERUNGEN DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die gegenüber der bisher rechtskräftigen Planzeichnung nicht geänderten zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin rechtswirksam.

Folgende Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen werden getroffen:

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird per Darstellung einer zusätzlichen Linie zur Abgrenzung verschiedener Nutzung in drei Bereiche geteilt. Im nördlichen und mittleren Bereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 132,00 m ü.NN nicht zu überschreiten, im südlichen Bereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 128,00 m ü.NN nicht zu überschreiten. Im nördlichen Bereich ist zudem bei Herstellung von maximal VII Vollgeschossen auf maximal 500 m<sup>2</sup> Grundfläche eine maximale Gebäudehöhe von 140,00 m ü.NN nicht zu überschreiten.

#### **Begründung:**

Aufgrund der im Plangebiet vorzufindenden besonderen hydrogeologischen Bodengegebenheiten (u.a. kein geschlossener Grundwasserhorizont, grundwasser-stauende Tone, oberflächennahe Sicker- und Schichtwasserführungen, Stauwasser-gefahr), wären unter Beibehaltung der bisher für die geplante fünfgeschossige Bebauung festgesetzten Gebäudehöhe von 128,00 m ü. NN beim Bau erhöhte Gründungs-, Abdichtungs- und Wasserhaltungsaufwendungen hinsichtlich erdberührter Bauteile erforderlich.

Um diese Aufwendungen durch größtmöglichen Verzicht auf unterirdische Geschosse / Tiefgaragen zu minimieren und dadurch niedrigere Gründungskosten zu erzielen, benötigen die Gebäude bei gleicher Baumasse in Teilen der überbaubaren Grundstücksfläche eine höhere Gebäudehöhe.

- Als nachrichtliche Übernahme wird der bisher als Öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich im Westen des Plangebiets entlang des Hainbachs durch Symbol und Umgrenzung zusätzlich als Teil eines Landschaftsschutzgebietes gekennzeichnet.

#### **Begründung:**

Innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets sind ergänzend zum Planungsrecht die Bestimmungen der geltenden Landschaftsschutzordnung zu beachten.

## 8.2 ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung nicht geänderten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin rechtswirksam.

Folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen werden getroffen:

- **Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1 „Zahl der Vollgeschosse“ wird wie folgt ergänzt (*Änderungen kursiv*):**

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 und § 21 a Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des nördlichen Bereichs der überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich III-V Vollgeschosse) sind, ausnahmsweise zur Betonung des Haupteinganges und von Ecksituationen, auf einer Grundfläche von 500 m<sup>2</sup> bis zu VII Vollgeschosse zulässig.

Wenn funktionale Erfordernisse vorliegen, können in dieser vorderen Zone für Gebäudeteile von max. 35 m Länge ausnahmsweise auch nur bis zu II Vollgeschosse zugelassen werden.

*Garagengeschosse sind auf die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.*

### **Begründung:**

Aufgrund der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe im nördlichen und mittleren Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen von 128,00 m ü.NN auf 132,00 m ü.NN in Verbindung mit der im Plangebiet vorzufindenden topographischen Situation, ist es nicht ausgeschlossen, dass die geplanten Garagengeschosse im unteren Geschoss des Bauvorhabens zu Vollgeschossen im Sinne der Hessischen Bauordnung werden.

Um die geplante Bebauung unter Beibehaltung der bisher festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 1,5 zu ermöglichen, wird von § 21a Abs. 1 BauNVO Gebrauch gemacht. Danach sind Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

Garagengeschosse sind nach der in § 12 Abs. 4 BauNVO gegebenen Begriffsbestimmung „Geschosse, die nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen“ enthalten.

▪ **Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.2 „Höhe baulicher Anlagen“ wird wie folgt geändert (*Änderungen kursiv*):**

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

*Innerhalb des nördlichen und mittleren Bereichs der überbaubaren Grundstücksfläche darf die maximale Gebäudehöhe 132,00 m ü. NN nicht überschreiten.*

*Innerhalb des südlichen Bereichs der überbaubaren Grundstücksfläche darf die maximale Gebäudehöhe 128,00 m ü. NN nicht überschreiten*

Die maximale Gebäudehöhe einer Bebauung von maximal VII Vollgeschossen darf 140,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

**Begründung:**

Siehe Begründung zu 7.1.

- Folgende textliche Festsetzung wird unter der Überschrift 2.4 „Zulässige Geschossfläche (§ 20 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO und § 21a Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO)“ für den Geltungsbereich der 1. Änderung zusätzlich getroffen:

*2.4 Zulässige Geschossfläche (§ 20 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO und § 21a Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO)*

*Flächen von Stellplätzen und Garagen in oberirdischen Geschossen bleiben bis zu einer maximalen Fläche von 6.500 m<sup>2</sup> bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl unberücksichtigt.*

**Begründung:**

Aufgrund der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe im nördlichen und mittleren Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche von 128,00 m ü.NN auf 132,00 m ü.NN in Verbindung mit der im Plangebiet vorzufindenden topographischen Situation, ist es nicht ausgeschlossen, dass die geplanten Garagengeschosse im unteren Geschoss des Bauvorhabens zu Vollgeschossen werden.

Da durch die höhere Gebäudehöhe größere Geschossflächen entstehen und trotz der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe die Geschossflächenzahl von 1,5 unverändert bleibt, wird von § 21 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO Gebrauch gemacht und festgesetzt, dass Flächen von Stellplätzen und Garagen in oberirdischen Geschossen bis zu einer maximalen Fläche von 6.500 m<sup>2</sup> bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

Somit gilt diese Regelung sowohl für reine Garagengeschosse, als auch für sog. Teilgaragengeschosse, die neben Stellplätzen und Garagen noch anders genutzte Räume enthalten.

Auch wenn es sich bei dem betreffenden Geschoss um ein auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnendes Vollgeschoss handelt, weil es kein ausschließliches Garagengeschoss ist, bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in diesen Geschossen bis zu einer maximalen Fläche von 6.500 m<sup>2</sup> bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt.

## **9. NATUR UND LANDSCHAFT**

Die naturräumlichen Grundlagen sowie die landschaftsplanerische Bewertung und Zielkonzeption sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 628 dargestellt. Es wird darauf verwiesen.

Die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft im Hinblick auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden ab Kapitel 13 dargelegt.

## **10. WASSERWIRTSCHAFT**

Die wasserwirtschaftlichen Belange zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 628 dargestellt. Es wird darauf verwiesen.

## **11. IMMISSIONSSCHUTZ**

Die Belange des Immissionsschutzes zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 628 dargestellt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich zu den Geräuschemissionen und zu den Kfz-bedingten Luft-Emissionen keine Änderungen.

## **12. KLIMASCHUTZ**

Da das benachbarte Areal „Buchhügel“ vom DWD als relevant für die Belüftung der Stadt Offenbach eingestuft wurde, wurde die „TÜV SÜD Industrie Service GmbH“, Umwelt Service, beauftragt, die Einflüsse des Neubaus auf die Frischluftzufuhr der Stadt Offenbach zu untersuchen und zu beurteilen (Gutachten über den Einfluss der geänderten Gebäudehöhe des Polizeipräsidiums Südosthessens am Spessarttring in Offenbach am Main auf die nächtlichen Kaltluftabflüsse vom Buchhügel und die damit verbundene Frischluftzufuhr in die Stadt Offenbach, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Mannheim, 29.04.2013).

Gegenstand der Untersuchung ist die Änderung der Höhe des geplanten Polizeipräsidiums.

### Ergebnisse:

„Die Kaltluftabflüsse setzen unmittelbar nach Beginn der meteorologischen Bedingungen für Kaltluftbildung ein. Die Strömungsgeschwindigkeit ist sehr gering (< 1 m/s). Das zu untersuchende Gelände wird von Kaltluftabflüssen aus südöstlichen Richtungen überströmt. Die Geschwindigkeiten nehmen im Laufe der Nacht weiter

ab, die Höhe der Kaltluftschicht nimmt kontinuierlich zu. Das Stadtgebiet von Offenbach, welches auch das Bauareal einschließt, liegt in einem Kaltluftsammlgebiet mit einer maximalen Schichtdicke von ca. 59 m.

Bei den Simulationen für den IST- und den PLAN-Zustand mit dem Kaltluftabflussmodell KLAM\_21 zeigt sich nur ein geringer Unterschied im direkten Umfeld des geplanten Neubaus. Im Luv und Lee des Gebäudes sind die Geschwindigkeiten etwas geringer, an den Seiten etwas höher. Direkt am Gebäude unterscheidet sich die Höhe der Kaltluftschicht nur geringfügig. Im Luv des Gebäudes staut sie sich etwas, im Lee ist sie etwas niedriger. Diese Unterschiede bauen sich im Laufe eines Kaltlufteignisses ab.

Für diese Betrachtung wurde auf detailliertere Modellrechnungen zur Gebäudeumströmung verzichtet, da diese detaillierteren Betrachtungen aus dem vorhergehenden Gutachten (TÜV SÜD Projekt-Nr.: 1060393 vom 03.03.2008) die Ergebnisse aus den Simulationen mit KLAM\_21 bestätigt haben. Die neuen Modellrechnungen mit der größeren Gebäudehöhe zeigen vergleichbare Ergebnisse wie die vorhergehenden Simulationen.

Aus den Ergebnissen der neuen IST- und PLAN-Simulation mit KLAM\_21 und den Erkenntnissen aus den vorhergehenden Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass die Belüftung der Stadt Offenbach durch den Neubau des Polizeipräsidiums Südost Hessen mit einer Gebäudehöhe von 22 m ü. G. (entspricht 132 m ü. NN) am Spessartring nicht negativ beeinträchtigt wird.“

### **13. BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT UND ERFORDERLICHER AUSGLEICHSMABNAHMEN NACH § 1A BAUGB**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit durch die Änderung gegenüber dem bis dahin geltenden Plan ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. So weit die beabsichtigten Änderungen keine zusätzlichen Eingriffe ermöglichen, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Daher wird im Folgenden verbal-argumentativ vor und nach der 1. Änderung aufgezeigt, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich ist.

Durch die Veränderung der Höhe baulicher Anlagen und der Nichtanrechnung von Garagengeschossen werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht, da die überbaubaren Grundstücksflächen und die Grundflächenzahl von 0,6 und damit die zulässige Überbauung der Grundstücke unverändert bleibt.

Die Änderungen werden ausschließlich auf bereits überplanten Baugrundstücken vorgenommen. Höhere Gebäudeteile sind nur im nördlichen und mittleren Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und damit nicht im für das Landschaftsbild bedeutsamen südlichen Teil.

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft waren bereits durch den Ursprungsbebauungsplan zulässig. Da die getroffenen Festsetzungen die mögliche Versiegelung und damit die Eingriffe in die Naturgüter Boden und Wasser nicht erhöhen werden, werden durch die Änderungen nicht mehr Eingriffe zulässig, als vorher bereits zulässig waren.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB somit nicht erforderlich.