

„In den gekennzeichneten Flächen sind bei Neu, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Ein rechnerischer Nachweis, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ausreicht, ist für alle Fassadenbereiche zu führen, die dem Lärmpegelbereich II oder einem höheren Lärmpegelbereich zugeordnet werden.“

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden nach DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zu Grunde gelegt, denen die jeweils zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Im Plangebiet ist an den Außenfassaden der Gebäude der Lärmpegelbereich II und III ausgewiesen (siehe Abbildung 12).

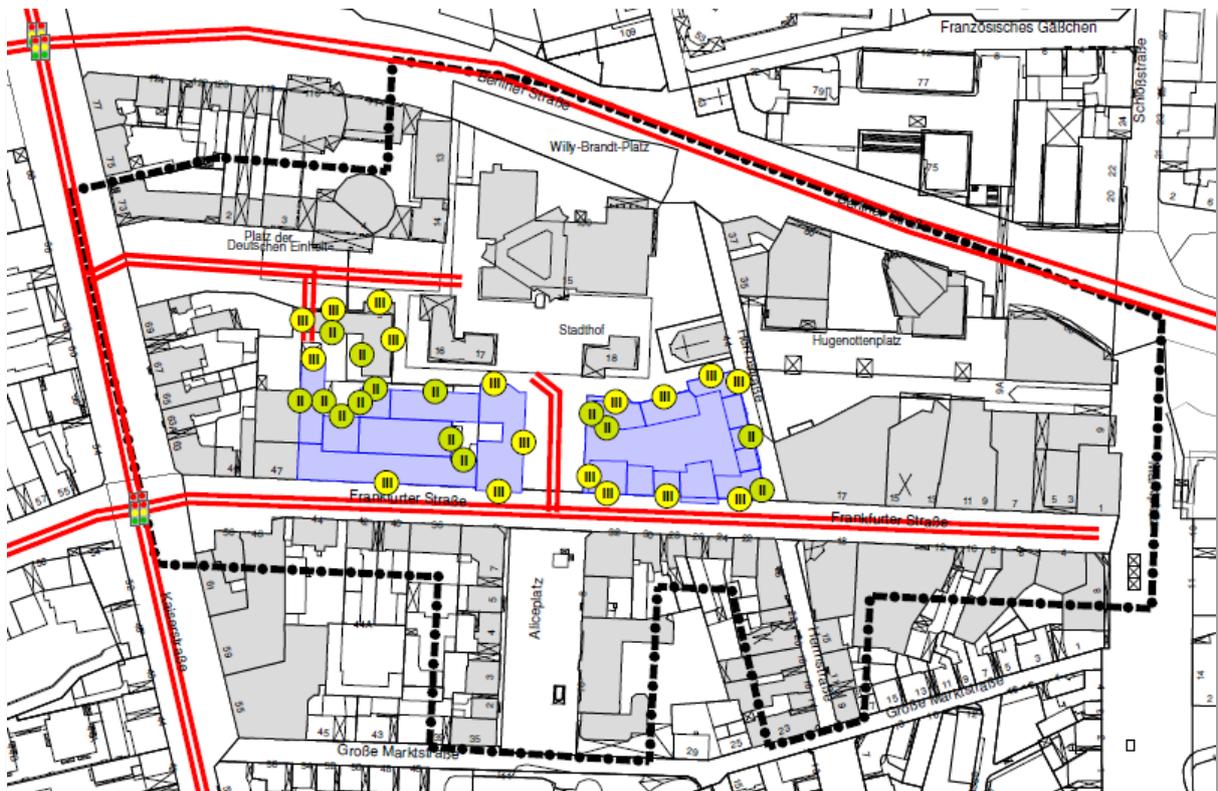


Abbildung 12: Lärmpegelbereiche Luft- und Straßenverkehr

Gewerbelärm

Die durch den Bebauungsplan möglichen, gewerblichen Nutzungen (Büroflächen, Einzelhandel etc.) können äußere Konflikte auf die vorhandene schutzwürdige Bebauung im Umfeld und die mögliche Wohnnutzung übertragen. Die maßgeblichen Immissionen im Planfall werden durch Fahrzeugbewegungen und Andienungsvorgänge verursacht.

Da im Rahmen des Bebauungsplans keine konkreten Angaben zu der Anzahl und der Art der Anlieferungen gemacht werden können, wurde zur Emissionsermittlung für die Andienung durch LKW auf Erfahrungswerte für typische Geräuschemissionen durch den Anlieferverkehr im Einzelhandel zurückgegriffen. Bei den LKW-Anlieferungen wird davon ausgegangen, dass 4 LKW pro Tag das Grundstück Frankfurter Straße 39-45 über den Platz der Deutschen Einheit andienen, was einer oberen Abschätzung entspricht. Bei den Geräuschen durch Be- und Entladetätigkeiten wird davon ausgegangen, dass je LKW im Mittel 20 Paletten sowie 10 Rollcontainer be- bzw. entladen werden.

Für die von Gewerbelärmeinwirkungen maßgeblich betroffenen Nutzungen sind demnach die Immissionswerte gemäß TA Lärm für Misch- und Kerngebiete von 60 dB(A) am Tag im Bereich des Innenhofs auf dem Grundstück Frankfurter Straße 39-45 um 7 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassaden wird der Immissionswert eingehalten (siehe Abbildung 13). Die schalltechnische Untersuchung schlägt als aktive Lärmschutzmaßnahme die Überdachung des Innenhofs vor.



Abbildung 13: Gewerbelärm am Tag

Zusätzlich können durch die vorhandenen und geplanten Gastronomiebetriebe Kommunikationsgeräusche verursacht werden. Dies kann durch Außenbewirtschaftungsflächen hervorgerufen werden oder auch durch Gäste, die sich außerhalb des Gastraumes, z. B. durch Rauchen im Freien, aufhalten. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die im Plangebiet vorhandenen und nach Bebauungsplan möglichen Flächen angesetzt. Bei den Emissionsberechnungen wird unterstellt, dass sich insgesamt 50 Personen aufhalten.

Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der Immissionsrichtwert im Nahbereich der Außenbewirtschaftungsflächen um 2 dB(A) überschritten (siehe Abbildung 14). Da Schallschutzmaßnahmen nur bedingt möglich sind, müssen Außenbewirtschaftungsflächen im Beurteilungszeitraum Nacht geschlossen werden. Eine Wohnnutzung im Einwirkungsbereich von Eingängen zu Gastronomiebetrieben ist zu vermeiden oder durch entsprechende Grundrissorientierung darauf zu reagieren.



Abbildung 14: Gewerbelärm in der Nacht

Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tag und 20 dB(A) in der Nacht sind in keinem Fall gegeben. Das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm kann im gesamten Plangebiet erfüllt werden.

15) WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten o.Ä.. Auf Grundlage des gemeinsamen Erlasses des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familien und Gesundheit und des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 23.04.1997 zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung werden im Folgenden die wasserwirtschaftlichen Belange zum Bebauungsplan Nr. 639 dargestellt:

Wasserversorgung

Das Plangebiet war bereits in der Vergangenheit baulich genutzt und liegt in der Innenstadt von Offenbach mit Anschlussmöglichkeiten an alle erforderlichen technischen Infrastruktur-

anlagen. Gleiches gilt für Anlagen zur Bereitstellung von Löschwasser. Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Für die Verteilung innerhalb des Stadtgebietes ist die Energieversorgung Offenbach zuständig.

Durch die Planung ergeben sich grundsätzlich keine zusätzlichen Anforderungen an die technische Infrastruktur. Gegebenenfalls erforderliche kleinräumige Anpassungen der Leitungsnetze und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen durch Umbau-, Nachverdichtungs- oder Neubaumaßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger zu übernehmen. Eine genaue Bedarfsermittlung ist Teil der technischen Planungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden im Aufstellungsverfahren wurden seitens der zuständigen Versorgungsträger und der Feuerwehr keine Bedenken vorgebracht. Seitens des Versorgungsträgers (Energieversorgung Offenbach) ist somit von einer dauerhaft ausreichenden quantitativen wie qualitativen Wasserversorgung auszugehen.

Versickerung

Aufgrund der Lage in der hoch verdichteten Innenstadt (Kerngebiet) und der bereits im Bestand nahezu voll versiegelten Grundflächen im Geltungsbereich sind lediglich geringe Versickerungs- und Entsiegelungsmaßnahmen, wie die Begrünung von nicht überbauten und als Flächen für Stellplätze oder Andienung genutzte Grundstücksflächen, möglich. Zudem wird die Begrünung der hierfür geeigneten Dachflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus stellt das Vorhaben mit der Wiedernutzung bereits versiegelter Flächen im Innenbereich einen nachhaltigen Beitrag zum Ressourcenschutz dar, da auf die Inanspruchnahme von für die Wasserwirtschaft bedeutsamen Freiflächen verzichtet wird.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet war bereits in der Vergangenheit baulich genutzt und liegt in der Innenstadt von Offenbach mit Anschlussmöglichkeiten an alle erforderlichen technischen Infrastrukturanlagen. Entsprechende Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden, zudem wird zur Reduzierung der Abwassermenge die Begrünung der hierfür geeigneten Dachflächen bestimmt. Durch die Planung ergeben sich grundsätzlich keine zusätzlichen Anforderungen an die technische Infrastruktur. Gegebenenfalls erforderliche, kleinräumige Anpassungen der Leitungsnetze und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen sind vom jeweiligen Vorhabenträger zu übernehmen. Eine genaue Bedarfsermittlung ist Teil der technischen Planungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden im Aufstellungsverfahren wurden seitens des zuständigen Entsorgungsträgers (Eigenbetrieb Stadt Offenbach) keine Bedenken vorgetragen. Sonstige Hinweise auf fehlende Kapazitäten liegen nicht vor. Eine dauerhaft ausreichende quantitative wie qualitative Abwasserentsorgung kann daher als gesichert angesehen werden.

Sparmaßnahmen

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.12.1993 beschlossen, dass in

zukünftigen Bebauungsplänen wassersparende Einrichtungen (z.B. Zisternen, Schluckbrunnen etc.) grundsätzlich vorzusehen sind. Im Sinne des Beschlusses setzt der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen eine Sammlung des Niederschlagswassers in Regenwassernutzungsanlagen und eine Nutzung als Brauchwasser wie folgt fest:

Das Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Es wird empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zu verwenden (Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine etc.). Zur Ermittlung des Fassungsvermögens der Zisternen ist von mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche auszugehen. Die Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Hinweis

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z.B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. Sie sind gesondert zu beantragen.

16) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird in allen Plangebietsteilen Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Innenstadt der Stadt Offenbach am Main liegt. In der Umgebung befinden sich weitere Bebauungspläne, Nr. 581 / 581B „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Berliner Straße – Rathaus – Platz der Deutschen Einheit und Kaiserstraße“ / „Änderung des Bebauungsplans Nr. 581 – Berliner Straße / Platz der Deutschen Einheit“, Nr. 613 „Hugenottenplatz / Berliner Straße“ und Nr. 626 „Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße“, die für Ihren gesamten Geltungsbereich Kerngebiet festsetzen. Zudem sind die sonstigen Bereiche in der Umgebung des Bebauungsplans Nr. 639, die aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, als faktisches Kerngebiet einzuschätzen. Hier finden sich zum Beispiel das Rathaus und das Stadthaus als zentrale Einrichtungen der Verwaltung, sowie eine Vielzahl an großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Unzulässig sind im gesamten Geltungsbereich Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Dies begründet sich vor allem damit, dass es sich bei allen öffentlichen Verkehrswegen im Plangebiet um Fußgängerbereiche handelt.

Unzulässig sind im gesamten Geltungsbereich Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der ge-

werbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikel oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.

Ausnahmsweise zulässig sind im gesamten Geltungsbereich sonstige Vergnügungsstätten in unterirdischen Geschossen sowie im Plangebietsteil 4 auch in oberirdischen Geschossen, insofern eine Störung der Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikel oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Sie decken sich nicht mit den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans. Diese beinhalten vor allem eine hochwertige, attraktive Gestaltung und Belebung des Kernbereichs und des Rathausvorplatzes von Offenbach am Main als Aufenthaltsort. Die Zunahme von Spielhallen im Stadtgebiet, insbesondere in der Innenstadt, führt zu merklichen „Trading Down“-Effekten mit Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen und konterkariert die genannten Zielsetzungen. Dazu trägt auch die großflächige Verklebung der Schaufensterflächen solcher Nutzungen bei, die sich durch optische Abschottung negativ auf das städtebauliche Umfeld auswirkt. Daher ist der Ausschluss bestimmter Vergnügungsstätten und gewerblicher bzw. handlungsgewerblicher Nutzungen notwendig, da diese grundsätzlich geeignet sind, diesen hochwertigen und publikumsintensiven Innenstadtstandort rund um das Rathaus durch negative städtebauliche Wirkungen auf das Umfeld abzuwerten und den Einzelhandel zu verdrängen. Zudem stehen diese Nutzungen im Konflikt mit der laut Bebauungsplan zulässigen und im Bestand vorhandenen Wohnnutzung, insbesondere in Bezug auf die für ihre Nutzung typischen Öffnungszeiten, wodurch für die Wohnnutzung auch in den lärmsensiblen Nachtstunden erhebliche Störungen entstehen können. Die BauNVO lässt deshalb für Gebiete, die durch Wohnnutzung geprägt sind, keine Vergnügungsstätten zu. Aus diesem Grund sind auch sonstige Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise nur in unterirdischen Geschossen zulässig sowie im Plangebietsteil 4, wenn eine Störung der Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Dies ist gutachterlich zu untersuchen und nachzuweisen. Der Gebietscharakter, der gemäß § 7 BauNVO durch die vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur geprägt ist, wird weiterhin gewahrt.

Die im Kerngebiet gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den Plangebietsteilen 2, 3, 6 und 7 sind Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses allgemein zulässig. Im Plangebietsteil 4 sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig, wenn eine

ausreichende Belichtung der Räume gewährleistet ist. Der Anteil an Wohnungen darf insgesamt maximal 60 % der Gesamtgeschossfläche eines Gebäudes betragen.

Im Plangebietsteil 5 sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Tankstellen und Wohnungen, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil für Tankstellen aufgrund der bestehenden Fußgängerzone die verkehrsgerechte Erschließung fehlt und Wohnungen nicht nur ausnahmsweise im Plangebiet vorgesehen sind.

Im Plangebietsteil 2 und 3 sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses, im Plangebietsteil 5 oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. Der Anteil an Wohnungen in Plangebietsteil 2 und 3 darf gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 BauNVO insgesamt maximal 60 % der Gesamtgeschossfläche eines Gebäudes betragen. Im Bestand ist in den Obergeschossen des Gebäudes in der Frankfurter Straße 35 sowie am Stadthof 1 bereits Wohnnutzung vorhanden, im Gebäude am Platz der Deutschen Einheit 5 wird ein Teil des Gebäudes momentan temporär im Rahmen des Projekts „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ als Wohnraum genutzt.

Zwar ermöglicht der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich einen überwiegenden Wohnanteil, allerdings bleibt der Gebietscharakter im Gesamtzusammenhang des innerstädtischen Kerngebiets gewahrt. Denn im faktischen Kerngebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO andere Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig und damit den kerngebietstypischen Nutzungen deutlich untergeordnet. Auch der Bebauungsplan Nr. 626 lässt darüber hinaus keine weitere Wohnnutzung i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 7 zu. Im Bebauungsplan Nr. 613, dessen Geltungsbereich einen Teilbereich östlich des Stadthofs umfasst, sind im Plangebietsteil „MK3“ Wohnungen ab dem 26. Geschoss zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 581 / 581B, dessen Geltungsbereich im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 anschließt, ermöglicht durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 581B Wohnungen in den Obergeschossen. Diese städtebauliche Intention, innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, hat viele Gründe: Zum Einen befindet sich Offenbach im Rhein-Main-Gebiet, eine der wenigen Regionen in Deutschland mit Bevölkerungszuwachs. Aufgrund dessen muss zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Dies kann entweder durch Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen oder durch Nachverdichtung im Innenbereich, wie im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639, geschehen, wobei eine Nachverdichtung aus Gründen der Nachhaltigkeit, des Umweltschutzes und des Schutzes vorhandener Ressourcen unbedingt vorzuziehen ist. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Nahversorgung im Plangebiet werden Wege minimiert und somit Verkehr, insbesondere der motorisierte Individualverkehr in Verbindung mit dem guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr, reduziert. Zum Anderen bekämpft es die „Verödung der Innenstädte“, die nach den Öffnungszeiten der im Kerngebiet vorhandenen Nutzungen eintritt. Hierbei handelt es sich eine städtebauliche Folgeentwicklung aufgrund der Verdrängung der Wohnnutzung aus der Innenstadt, der heute mit entsprechenden Festsetzungsmöglich-

keiten in Bebauungsplänen entgegengesteuert werden kann. Dies ist u.a. die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 639.

Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die Festsetzung eines Höchstmaßes bzw. Mindest- und Höchstmaßes für die Traufhöhe geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ)

In allen Plangebietsteilen wird entsprechend § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Sie berücksichtigt damit die bestehende und weiterhin angestrebte, hohe bauliche Dichte in der Innenstadt von Offenbach am Main. Bereits im Bestand gibt es ein Grundstück, das eine GRZ von 1,0 aufweist und mehrere Grundstücke, die annähernd vollständig überbaut und komplett versiegelt sind.

Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Traufhöhen passen sich den Höhen der städtebaulich prägenden, baulichen Bestandsanlagen an, wodurch ein urbaner Platzcharakter geschaffen werden kann. Die Ermittlung der Bestandshöhen erfolgte durch Auswertung der Daten aus der Laserscannerbefliegung im Jahr 2007 des Vermessungsamtes, wonach für die Bestandsgebäude folgende Höhen ermittelt wurden¹:

Objekt	Traufhöhe letztes Vollgeschoss	Traufhöhe Staffelgeschoss (falls vorhanden)
Frankfurter Straße 35	17,20 m	19,90 m
Stadthof 1	16,70 m	18,30 m
Platz der Deutschen Einheit 5	21,30 m	-

Tabelle 4: Höhen Bestandsgebäude

Da sich die Festsetzung der Traufhöhen auf die tatsächlichen Höhen in der Örtlichkeit bezieht, wird bei einer vorhandenen örtlichen Abweichung der Höhen der Bestandsgebäude auch eine Abweichung von dieser Festsetzung zugelassen.

Die maximale Traufhöhe von 4,5 m im Plangebietsteil 1 bezieht sich auf das vorhandene, vorspringende Erdgeschoss des Gebäudes am Stadthof 1, das eine Traufhöhe von ca. 3,2 m aufweist. Die Traufhöhe ist daher auf einen erdgeschossigen Baukörper begrenzt, ermöglicht

¹ Die Daten des Laserrasters werden als Höhen ü. NN. angegeben. Für eine nachvollziehbare Darstellung werden hier die Höhen der baulichen Anlagen - ermittelt aus den Gelände- und Gebäudehöhen ü. NN. - aufgeführt.

aber aufgrund der Höhe auch die Ausbildung eines hohen Geschosses, was für großflächige Einzelhandelsnutzungen notwendig sein kann. Die Traufhöhe im Plangebietsteil 2 muss gemäß den Festsetzungen mindestens 16,0 m und darf maximal 17,5 m hoch sein. Dies gewährleistet zum Einen eine ausreichende Höhe zur Schließung des Blockrands, indem sie sich auf die städtebaulich prägenden Traufhöhen der Bestandsgebäude (siehe Tabelle 4, Traufhöhe letztes Vollgeschoss) bezieht. Zum Anderen lässt dieses Maß noch einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung der Raumhöhen zu. Grundsätzlich ist damit die Umsetzung einer fünfgeschossigen Bebauung möglich. Im Plangebietsteil 3 ist gegenüber Plangebietsteil 2 durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe auf 20,5 m die Errichtung eines weiteren Geschosses möglich. Auch diese lässt sich aus der Umgebung ableiten (siehe Tabelle 4, Traufhöhe Staffelgeschoss). Bei den Plangebietsteilen 6 und 7 verhält es sich mit den Höhen analog zu den Festsetzungen in den Plangebietsteilen 2 und 3, nur dass gemäß dem städtebaulichen Konzept in diesem Bereich durch die Festsetzung der Mindesthöhe auf 13,0 m auch ein Geschoss weniger errichtet werden kann. Es bezieht sich damit auf das zukünftig nach dem städtebaulichen Konzept mögliche Maß des nördlichen Blockrands des Blocks zwischen Stadthof, Frankfurter Straße und Herrnstraße. Die maximale Traufhöhe im Plangebietsteil 4 ist auf die Mindesthöhe der Plangebietsteile 6 und 7 begrenzt, so dass der Baukörper im Blockinneren entweder unter der Traufhöhe der Blockrandbebauung bleibt oder maximal das gleiche Maß aufweist. Da hier kein Mindestmaß angegeben ist, kann der Baukörper in diesem Bereich auch nur eingeschossig sein. Die Bebauung auf dem westlich angrenzenden Grundstück, Frankfurter Straße 47, weist im hinteren Bereich eine Höhe von ca. 12,75 m auf. Aufgrund der im Plangebietsteil 4, 6 und 7 festgesetzten maximalen Traufhöhen von 13,0 m, 17,5 m und 20,5 m kann eine potentielle Bebauung in den genannten Plangebietsteilen bis zur Höhe der baulichen Anlagen auf dem Nachbargrundstück grenzständig errichtet werden. Sollte die Höhe überschritten werden, sind die Abstandsflächen gemäß § 6 Hessischer Bauordnung einzuhalten, was aufgrund der fehlenden Wahrnehmung vom öffentlichen Raum aus keine städtebaulichen Nachteile ergibt. Alternativ müssten zur Unterschreitung der Abstandsflächen die Bauaufsicht sowie der Nachbar zustimmen.

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe im Plangebietsteil 5 orientiert sich am Bestandsgebäude, das mit einer Traufhöhe von 21,3 m das absolute Höchstmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 darstellt. Aus diesem Grund wird hier die maximale Traufhöhe auf 21,5 m begrenzt. Ein möglicher Neubau kann aber auch nur – analog zur Blockrandbebauung der anderen Plangebietsteile – eine Mindesttraufhöhe von 16,0 m aufweisen.

Die Traufhöhe bemisst sich vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand / Dachhaut oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete technische Nebenanlagen auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.

Da aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen, der daher möglichen Anzahl an Geschossen, der Herstellung von Stellplätzen in Tiefgaragen sowie der Pflicht zur Herstellung von barrierefreiem Wohnraum gemäß Hessischer Bauordnung die Errichtung von Personenaufzügen

teilweise unabdingbar ist, kann die festgesetzte Gebäudehöhe entsprechend im untergeordneten Umfang durch technische Nebenanlagen überschritten werden.

Im Plangebietsteil 5 darf die maximale Höhe baulicher Anlagen durch eine filigrane, nach allen Seiten offene Überdachung (Flugdach) auf bis zu 50 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.

Das Bestandsgebäude am Platz der Deutschen Einheit 5 wurde in den 1950er Jahren errichtet. Ursprünglich war das Gebäude noch mit einem prägenden Flugdach versehen, ein architektonisches Merkmal jener Zeit. Um den Wiederaufbau dieses Daches zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der maximalen Höhe durch eine filigrane Überdachung möglich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der kerngebietstypischen Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 in Verbindung mit der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen, insbesondere die Einhaltung einer Mindesthöhe in bestimmten Plangebietsteilen, lässt eine Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO bestimmten Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) eines Kerngebiets von 3,0 zu.

Dies begründet sich gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO vor allem in der Lage des Plangebiets – es handelt sich hierbei um einen Standort höchster Zentralität innerhalb der Region – und der städtebaulich gewollten Schließung des Blockrands unter Berücksichtigung der prägenden Gebäudehöhen in der Umgebung. Letzteres dient der gestalterischen Aufwertung des südlichen und westlichen Platzrandes des Stadthofs, einem der wichtigsten innerstädtischen öffentlichen Plätze, und trägt zur Attraktivitätssteigerung der gesamten Innenstadt bei. Diese Maßnahme liegt somit im gesamtstädtischen Interesse. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen bzw. –tiefen in Verbindung mit einer GRZ von 1,0, der Möglichkeit zur Unterbringung von großflächigem Einzelhandel im Kerngebiet und zur Nachverdichtung im Bestand kommt es folglich zu einer Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Bereits im Bestand gibt es Grundstücke, bspw. das am Platz der Deutschen Einheit 5, mit einer GFZ von 3,6 und am Stadthof 1 mit einer GFZ von 4,8, die eine deutliche Überschreitung der GFZ von 3,0 aufweisen. Diese relativ hohe Dichte ist in Anbetracht der zentralen Innenstadtlage angemessen, zumal sie durch große zusammenhängende Freiflächen des Stadthofs und Büsingparks im gesamtstädtischen Gefüge gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ausgeglichen wird. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden ebenso gewahrt. Gegenüber Teilen des Bestands, der nach §34 BauGB zulässigen Ausnutzung und der Umgebung ergeben sich keine andersartigen Verhältnisse. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch Dachbegrünungen und Bäume auf den öffentlichen Verkehrsflächen vermieden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zum Einen durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr – in der näheren Umgebung befinden sich eine S-Bahn-Haltestelle sowie Bushaltestellen verschiedener Linien – sowie zum Anderen durch die Möglichkeit zur Unterbringung von Stellplätzen auf den Grundstücken ausreichend berücksichtigt. Zudem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in

der innerstädtischen Fußgängerzone der Stadt Offenbach am Main. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GFZ nicht entgegen.

Bauweise

In den Plangebietsteilen 1 bis 4 sowie 6 bis 7 ist nur eine geschlossene Bauweise (g) zulässig.

Im Plangebietsteil 5 wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt, dass die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung bei Anpassungen im Bestand ausnahmsweise unterschritten werden dürfen, wenn keine sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften berührt werden. Es sind sowohl Gebäude unter wie auch über 50 m Länge zulässig.

In den Plangebietsteilen 1 bis 4 sowie 6 bis 7 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um die bestehende, städtebaulich prägende und geschlossene Blockrandbebauung zu bewahren und weiter zu entwickeln. Im Plangebietsteil 5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um der Situation im Bestand Rechnung tragen zu können. Das Gebäude am Platz der Deutschen Einheit 5 weist zwar eine Höhe von ca. 21,3 m auf, hält zur südlichen Grundstücksgrenze aber nur einen Abstand von ca. 3,0 m ein. Die heute erforderliche Abstandsfläche gemäß § 6 HBO beträgt in diesem Fall ca. 8,5 m. Da es sich um eine Bestandssituation handelt, können die erforderlichen Abstandsflächen bei Anpassungen im Bestand ausnahmsweise unterschritten werden. Maßgebend für die Beurteilung der Ausnahme ist, dass es sich bei den Anpassungen um qualitative Verbesserungen (Raumverhältnisse, Schaffung von privaten Freibereichen, o.ä.) handelt und dass sie sich nicht störend auf das städtebauliche und architektonische Erscheinungsbild auswirken. Desweiteren dürfen sie nicht dazu führen, dass die Bebauung oder Belichtung des Nachbargrundstücks eingeschränkt wird oder sonstige bauordnungsrechtliche Vorschriften berührt werden. Bei der Bebauung am Platz der Deutschen Einheit handelt es sich im Bestand um ein Gebäude über 50 m Länge, zukünftig sind auch Gebäude unter 50 m Länge in diesem Bereich zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen – auch geschossweise – bestimmt.

Die Baulinien entlang der Frankfurter Straße und im Bereich des Stadthofs sichern planerisch die bestehenden und prägenden Raumkanten der Blockrandbebauung. Die Baulinie auf der Nordseite der Blockrandbebauung orientiert sich an der Raumkante, die durch die vier Obergeschosse des Gebäudes am Stadthof 1 entsteht, und wird konsequent in Richtung Westen weitergeführt. Durch die Festsetzung einer Baugrenze an der Grundstücksgrenze kann analog zur Bebauung am Stadthof 1 das Erdgeschoss vor diese Raumkante treten und eine klare Trennung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und privatem Grundstück vollziehen. Aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks am Platz der Deutschen Einheit 5 mit einer Breite von teilweise lediglich ca. 9,0 m bis maximal ca. 19,0 m werden in diesem Bereich Baulinien festgesetzt, um eine sinnvolle Bebauung des Grundstücks überhaupt zu ermöglichen und den Bestand zu sichern. Auf diesem Grundstück kann bei Anpassungen im Be-

stand von der Verpflichtung zum Anbau an die südliche Baulinie auf der Grundstücksgrenze abgesehen werden (siehe auch Begründung unter „Bauweise“).

Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen zwischen Stadthof, Frankfurter Straße westlicher und nördlicher Grundstücksgrenze der Frankfurter Straße 39-45 das gesamte Grundstück. Der Blockrand (Plangebietsteil 2, 3, 6 und 7) kann in einer Tiefe von maximal 13,0 m bebaut werden. Dies ist zum Einen ausreichend für eine Wohn- oder Büronutzung und zum Anderen ermöglicht es – falls keine mehrgeschossige Bebauung des Blockinnenbereichs erfolgt – eine zweiseitige Belichtung der Blockrandbebauung.

Die festgesetzten Baulinien dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Balkone oder Loggien um bis zu 1,0 m überschritten werden, insofern eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,0 m und ein ausreichender Abstand zu den Bäumen bzw. Baumkronen auf der öffentlichen Verkehrsfläche gegeben ist. Balkone dürfen nicht mehr als 50 % der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Erdgeschosses durch auskragende Vordächer um bis zu 1,5 m überschritten werden, insofern eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,0 m gegeben ist.

Die festgesetzten Baulinien dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen oberhalb des Erdgeschosses durch auskragende Gebäudeteile um bis zu 0,5 m auf maximal 50 % der Fassadenlänge aus Gründen der Fassadengestaltung überschritten werden, insofern eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,0 m gegeben ist.

Die festgesetzten Baugrenzen und insbesondere die Baulinien sollen städtebauliche Raumkanten definieren. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile, die der Schaffung von Freibereichen (Balkone, Loggien), dem baulichen Sonnen- und Wetterschutz von verglasten Schaufensterbereichen im Erdgeschoss oder der Gliederung und Gestaltung der Fassade dienen, ist in geringem Umfang, so dass die städtebauliche Wirkung des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigt wird, möglich. Die Tiefe der auskragenden Bauteile orientiert sich bei den Vordächern an bereits bestehenden Elementen in der Umgebung, um eine einheitliche Gestaltung der Erdgeschosszone sicherzustellen. Die Tiefe der Auskragung der Balkone wurde auf ein Maß reduziert, das eine bessere Belichtung und Besonnung der Freibereiche ermöglicht und gleichzeitig Verschattungen der Nachbarschaft und öffentlichen Verkehrsfläche minimiert. Die Überschreitung der Baulinien durch auskragende Gebäudeteile aus Gründen der Gestaltung der Fassade wurde auf ein Minimum reduziert, um nachbarliche Belange nicht zu beeinträchtigen, aber dennoch eine Gliederung der Fassade unter Beibehaltung der städtebaulichen Raumkanten zu ermöglichen.

Stellplätze und Garagen

In allen Plangebietsteilen sind Stellplätze und Parkgeschosse nur unter der Geländeoberfläche zulässig.

In den Plangebietsteilen 3, 4, 5 und 7 sind Stellplätze auch oberirdisch zulässig, insofern sie von einer baulichen Anlage umgeben und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

Das zulässige Maß der Bebauung ermöglicht einen hohen, innerstädtisch typischen Ausnutzungsspielraum. Zudem kann die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze aufgrund der Vielzahl an möglichen Bebauungsvarianten und Nutzungsmischungen je nach späterer Bebauung stark differieren. Daher verbleiben wenige Flächen für eine vergleichsweise hohe Anzahl an Stellplätzen, so dass die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen präferiert wird. In Plangebietsteil 3, 4, 5 und 7 können Stellplätze unter bestimmten Voraussetzungen auch oberirdisch untergebracht werden. Mit der Einschränkung soll die Entstehung von großflächigen, den öffentlichen Raum prägenden Stellplatzanlagen auf den Grundstücksflächen verhindert werden. Die Festsetzung zielt nicht darauf ab, die Erdgeschosszone in einer solch attraktiven Geschäftslage als Stellplatzgeschoss zu verwenden, das vom öffentlichen Raum aus sichtbar ist.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil als „öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Alle öffentlichen Erschließungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden, wie im Bestand vorhanden, als Fußgängerbereich festgesetzt. Damit wird die bestehende Fußgängerzone bezeichnet. Motorisierter Individualverkehr darf diese Bereiche nur befahren, wenn er Gewerbe- oder Ladennutzungen andient, hierfür gelten festgelegte Lieferzeiten in den Morgen- und Abendstunden, oder wenn er einen nachweislichen Stellplatz, bspw. zugehörig zu einer Wohnnutzung, auf einem Grundstück in der Fußgängerzone hat. Der Verkehr beschränkt sich somit auf bestimmte Ziel- und Quellverkehre.

Außerdem werden Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Im Rahmen der verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung wurden die bestehenden Zufahrten zu den Grundstücken betrachtet. Insbesondere soll die einzige, bestehende nördliche Zufahrt zum Grundstück in der Frankfurter Straße 39-45 erhalten und auch zukünftig aller Stellplatzverkehr hierüber abgewickelt werden. Dies begründet sich zum Einen damit, dass möglichst kein Verkehr – vor allem kein Anliegerverkehr und nach Möglichkeit auch kein weiterer Andienungsverkehr – über die Frankfurter Straße erfolgen soll, da es sich um eine der Haupteinkaufsstraßen in der Fußgängerzone handelt. Zusätzlicher Verkehr in der Frankfurter Straße, der aufgrund der Erschließung des Grundstücks von zwei Seiten auch über den von Fußgängern weniger frequentierten Platz der Deutschen Einheit erfolgen kann, soll unbedingt vermieden werden, um die Funktion der Fußgängerzone nicht stärker als unbedingt notwendig einzuschränken. Gemäß Verkehrszählung, die im Rahmen der Erstellung des Verkehrsgutachtens durchgeführt wurde, wird der Platz der Deutschen Einheit um ein Vielfa-

ches mehr frequentiert als der Bereich der Frankfurter Straße unmittelbar östlich der Kaiserstraße. Zudem ist der Platz der Deutschen Einheit im Querschnitt wesentlich breiter als die Frankfurter Straße, wodurch Verkehr einfacher aufgenommen werden kann und aufgrund der Ausweichmöglichkeit weniger Konflikte mit Fußgängern zu erwarten sind. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens bei einer Nachverdichtung oder Neubebauung des Grundstücks in der Frankfurter Straße 39-45, was aufgrund der Grundstücksgröße in Verbindung mit einer im Bestand vergleichsweise geringen Ausnutzung zu erwarten ist, ist daher aus verkehrspolitischer Sicht wesentlich verträglicher. Um eine Andienung und verkehrstechnische Erschließung desselben Grundstücks über den neu gestalteten, von Fußgängern wesentlich stärker frequentierten und als Aufenthaltsbereich genutzten Stadthof zu verhindern, wurde im Bebauungsplan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Gleiches gilt für das Grundstück am Platz der Deutschen Einheit 5, das ebenso über den Platz der Deutschen Einheit erschlossen und angedient werden kann.

Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Flächen für Stellplätze oder Andienung genutzt werden, zu begrünen.

Das auf den nicht bebauten Teilen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Flachdächer für Haupt- und Nebenanlagen sind zu mind. 50 % ihrer Fläche zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm.

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat auf Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen.

Die Festsetzungen zur Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen und Dachflächen mit einer Neigung bis 10° haben eine erhebliche Bedeutung für das innerörtliche Klima, denn sie wirken Luftverunreinigungen und der Aufheizung der Luft entgegen, bewirken eine Entstaubung der Luft, fördern die Sauerstofferneuerung und dienen mithin dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Darüber hinaus kann über die Dachbegrünung ein verzögerter Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers erreicht werden. Eine Begrenzung der erforderlichen Fläche zur Begrünung der Dachflächen begründet sich in der Möglichkeit, Dachterrassen realisieren zu können.

Die dezentrale Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen.

Einsatz erneuerbarer Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere Solarenergie, ermöglicht werden kann.

Die Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsame und effiziente Umgang mit Energie soll baulich umgesetzt werden. Immer knapper werdende fossile Brennstoffe sollen im geringstmöglichen Umfang – insbesondere zu Heizzwecken – verwendet werden. Dies bedeutet baulich z.B. die Berücksichtigung einer ausreichenden Statik der Dächer für den Aufbau von thermischen Solar- und Photovoltaikanlagen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den gekennzeichneten Flächen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Ein rechnerischer Nachweis, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ausreicht, ist für alle Fassadenbereiche zu führen, die dem Lärmpegelbereich III zugeordnet werden.

Zwar werden die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 (Straßenverkehrslärm) für Kerngebiete im Plangebiet um 6 dB(A) gemäß den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung des Büros Fritz GmbH unterschritten, zum Schutz der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Wohnnutzung werden jedoch passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Darüber hinaus ist gemäß § 5 FluLärmG die Errichtung von Wohnungen in der Tag-Schutzzone 2 nur mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen möglich.

Eine Übersicht zu den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 im Plangebiet ist den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen auf der öffentlichen Verkehrsfläche werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen in der Frankfurter Straße und am Stadthof werden bestehende zu erhaltende Bäume und auf einer Teilfläche des Stadthofs neu anzupflanzende Bäume festgesetzt, die im Rahmen der Neugestaltung des Stadthofs geschaffen werden sollen. Damit wird die Begrünung, naturverbundene Gestaltung und stadträumliche Gliederung des öffentlichen Raums gesichert. Entsprechend der räumlichen Dichte und der Nähe zu baulichen Anlagen sind vorrangig Bäume mit geringem Kronendurchmesser zu wählen.

Höhenlage

Zur Bestimmung der Höhenlage wird als Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 Satz 1 Hessische Bauordnung ein Bezugspunkt definiert. Dieser liegt in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes auf der Straßenoberkante (Endausbau). Bei Eckgrundstücken ist das Mittel beider Straßen maßgebend

Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage wird die Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes auf der Straßenoberkante definiert. Damit sind die Höhenfestsetzungen für Gebäude einheitlich.

17) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In allen Plangebietsteilen sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

In den Plangebietsteilen 2, 3, 6 und 7 sind zusätzlich Satteldächer mit einer Dachneigung bis 35° zulässig. Die Satteldächer sind traufständig zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und –einschnitte darf maximal ein Drittel der Trauflänge betragen. Die Einzelbreite darf 3,0 m nicht überschreiten.

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und -gestaltung lassen einerseits genügend Spielraum für eine individuelle Baugestaltung, geben jedoch andererseits den erwünschten stadtgestalterischen Maßstab für das Plangebiet vor.

In Anlehnung an den Bestand sind in allen Plangebietsteilen Flachdächer zulässig. Da die Blockrandbebauung in der weiteren Umgebung auch durch traufständige Satteldächer geprägt ist, sind auch diese im Bereich des Blockrands zulässig. Die Beschränkung der Dachneigung auf maximal 35° gewährleistet auch bei maximaler Ausnutzung der Tiefe des Baufensters und der Traufhöhe ein verträgliches Maß der Firsthöhe.

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.

Die Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsame und effiziente Umgang mit Energie soll baulich umgesetzt werden. Immer knapper werdende fossile Ressourcen sollen im geringstmöglichen Umfang insbesondere zu Heizzwecken verwendet werden.

Die verkehrsflächenzugewandte Fassade im Erdgeschoss muss verglaste Öffnungen (Fenster oder Türen) mit einem Anteil von mindestens 30 % an der erdgeschossigen Fassadengesamtfläche aufweisen.

Die erdgeschossige Fassade in einer zentralen und hochwertigen Lage der innerstädtischen Fußgängerzone in Offenbach am Main hat erheblichen Einfluss auf die Attraktivität und Be-

lebung des öffentlichen Raums. Aus diesem Grund ist bei der Gestaltung der Erdgeschosszone eine offene und gegliederte Fassadengestaltung von großer Bedeutung. Lange, geschlossene Fassadenabschnitte, die den Innenraum vom öffentlichen Raum abschotten und keinen Bezug zwischen Innen und Außen herstellen, sind zu vermeiden. Der Begriff der „verkehrsflächenzugewandten Fassade“ definiert die jeweiligen Fassadenabschnitte eines Gebäudes in eine Himmelsrichtung. Beispielsweise sind bei der Bebauung am Stadthof 1 jeweils im Bereich der nördlichen und östlichen erdgeschossigen Fassade mindestens 30 % verglaste Öffnungen vorzusehen.

Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind alle Arten von geschlossenen Einfriedungen sowie Einfriedungen als freiwachsende und geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Die geschlossenen Einfriedungen sind an die Gesamtgestaltung der baulichen Anlagen anzupassen.

Hiermit soll gewährleistet werden, dass Einfriedungen gestalterisch nicht dem Ziel der Schaffung einer attraktiven Platz- bzw. Blockrandbebauung in einer zentralen Lage in der Innenstadt von Offenbach am Main entgegenstehen. Die Festsetzung der Höhe orientiert sich an den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Mülltonnen-Stellplätze

Offene Mülltonnenstellplätze sind unzulässig.

Mit der Festsetzung zur Gestaltung der Mülltonnenstellplätze soll gewährleistet werden, dass diese gestalterisch nicht dem Ziel der Schaffung einer attraktiven Platz- bzw. Blockrandbebauung in einer zentralen Lage in der Innenstadt von Offenbach am Main entgegenstehen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die einzelne Werbeanlage darf eine Höhe von maximal 0,8 m und eine Breite von maximal zwei Drittel der Straßenfassade der jeweiligen Nutzungseinheit betragen. Sie darf dabei eine Größe von maximal 8,0 m² nicht überschreiten.

Je Nutzungseinheit sind maximal zwei Werbeanlagen, einschließlich eines Ausstecktransparents, zulässig.

Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich Gestaltung und Material in die Fassadengestaltung einfügen. Die Werbeanlagen (Ausstecktransparente ausgenommen) sind flach an der Fassade des Gebäudes oberhalb des Schaufensters des Erdgeschosses bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses anzubringen. Wenn sich die Brüstungshöhe nicht aus der Architek-

tur ergibt, so ist als fiktive Brüstungshöhe die Höhe von 1,0 m über der Oberkante Fertigfußboden im ersten Obergeschoss anzunehmen.

Farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen (z. B. Lauflichter) sind unzulässig.

Ausstecktransparente als Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie ein Lichtraumprofil von mindestens 2,5 m über Gehweg und eine maximale Breite von 1,0 m (inkl. Befestigungsvorrichtung) aufweisen. Sie sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² und einer Tiefe von maximal 0,1 m zulässig.

Werbung, die flächig auf Schaufenster aufgebracht wird, ist ausschließlich im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Die flächig aufgebrachte Werbung darf höchstens 30 % der gesamten Schaufensterfläche bedecken.

Alle Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden mit dem Entwurf zum Gestaltungshandbuch der Aktiven Innenstadt abgestimmt, zu dem noch in diesem Jahr ein Beschluss der Stadtverordneten erfolgen soll und dessen Ziel die Attraktivität der Offenbacher Innenstadt ist. Mit den Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gestalterisch nicht dem Ziel der Schaffung einer attraktiven Platz- bzw. Blockrandbebauung in einer zentralen Lage in der Innenstadt von Offenbach am Main entgegenstehen. Zudem wurden auch farblich variierende und blinkende Werbeanlagen ausgeschlossen, um die bestehende Wohnnutzung in der Umgebung und die nach Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche Wohnnutzung vor Lichtimmissionen zu schützen. Die Festsetzung zur zulässigen Höhe der Anbringung von Werbeanlagen dient dazu, die Werbeanlagen auf den von Fußgängern wahrnehmbaren Raum zu beschränken, da im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsfläche Fußgängerbereich festgesetzt ist. Die Beschränkung der Fläche von Werbung auf Schaufenstern soll zur Attraktivität der Schaufensterflächen im Erdgeschoss beitragen und verhindern, dass sich Nutzungen nur nach innen orientieren und sich vom öffentlichen Raum abschotten.

18) WASSERRECHTLICHE SATZUNG

Das Niederschlagswasser von nicht begrüntem Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Es wird empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zu verwenden (Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine etc.). Zur Ermittlung des Fassungsvermögens der Zisternen ist von mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche auszugehen. Die Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG, in der aktuellen Fassung vom 14.12.2010) soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewäs-

ser geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

TEIL II: UMWELTBERICHT

1) GESETZLICHE GRUNDLAGE

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dies geschieht in Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie im Vorfeld in Form eines Scopings (siehe Punkt 2).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Bestandteile des Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind in Anlage 1 zum BauGB aufgeführt und werden im Folgenden abgehandelt.

2) SCOPING

Der Scopingtermin zum Bebauungsplan Nr. 639 „Platz der Deutschen Einheit / Stadthof / Frankfurter Straße“ fand am 08.05.2012 mit Vertretern des Regionalverbands Frankfurt, dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz sowie dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement im Stadthaus in Offenbach statt. Die Ergebnisse wurden in einem Protokoll schriftlich festgehalten und allen Gesprächsteilnehmern zugesandt.

Seitens des Regionalverbands Frankfurt wurden im Rahmen des Scopings folgende Punkte angesprochen:

Die Umweltprüfung des Regionalverbands hat **keine gravierenden Probleme** aufgezeigt. Die Unterlagen zur Konfliktanalyse werden dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement zur Verfügung gestellt.

- Die Unterlagen enthalten Angaben zu voraussichtlichen Auswirkungen auf das Vorhaben bzgl.
 - Vorbelastungen durch den Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt (Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 befindet sich vollständig in der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs des Flughafens Frankfurt am Main.),
 - Gebiete mit hoher Luftschadstoffbelastung (Stickstoffdioxid-Konzentration > 40 µg/m³ im Jahresmittel),
 - Gebiete mit hoher Wärmebelastung (Bioklima) und
 - Gewerbeflächen oder Versorgungsflächen im Bestand.
-

Anmerkungen:

- *Für den Bebauungsplan Nr. 639 ist zur Untersuchung der Lärmimmissionen, u.a. auch Fluglärm, ein Schallgutachten erarbeitet worden. In der Tag-Schutzzone 2 ist die Errichtung von Wohnungen gemäß § 6 FluLärmG zulässig, sofern die die nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen.*
 - *Nicht nur im Geltungsbereich des Bebauungsplans sondern im gesamten Innenstadtbereich liegt eine hohe Luftschadstoffbelastung vor. Das Plangebiet befindet sich dabei in einem Bereich, der im Vergleich zu anderen Bereichen in der Innenstadt aufgrund seiner Lage innerhalb der Fußgängerzone weniger belastet ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer wesentlichen Erhöhung der Luftschadstoffbelastung kommen wird.*
 - *Für die Beurteilung der Wärmeverbelastung wird die Klimafunktionskarte sowie das Klimagutachten der Universität Kassel zum Umbau des Stadthofs herangezogen.*
 - *Für Gewerbe- oder Versorgungsflächen sind keine Einschränkungen zu erwarten. Das Schallgutachten untersucht auch die Auswirkungen des Gewerbelärms auf die geplante Wohnbebauung.*
- Die Unterlagen enthalten desweiteren Angaben zu voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche) durch
 - *Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers durch Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserabsenkung und -verunreinigung sowie Schadstoffimmissionen.*
 - *Flächen- und Funktionsverluste für Bodendenkmäler (In der Planfläche können sich Bodendenkmäler einer mittelalterlichen/neuzeitlichen Siedlung befinden.) durch Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung sowie Vegetationsänderung.*
 - *Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung für potentielle Überflutungsgebiete (88% der Fläche befindet sich im potentiellen Überflutungsbereich des Mains) durch Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserunreinigung sowie Schadstoffimmissionen.*

Anmerkungen:

- *Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 sind bereits vollständig bzw. nahezu vollständig versiegelt.*
 - *Der Unteren Denkmalschutzbehörde sind keine direkten Erkenntnisse bekannt, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern schließen lassen. Ein entsprechender Hinweis zum möglichen Vorhandensein von Bodendenkmälern wurde im Bebauungsplan aufgenommen.*
 - *Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 sind bereits vollständig bzw. nahezu vollständig versiegelt.*
-

- Die Unterlagen enthalten Angaben zu voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone) durch
 - Funktionsbeeinträchtigung für Bodendenkmäler, Biotope, Baudenkmäler mit Fernwirkung, Wohnumfeld: Wohnbauflächen oder Grünflächen im Bestand sowie Landschaftsschutzgebiete.

Anmerkung:

- *Es sind keine Auswirkungen für Biotope und Landschaftsschutzgebiete ersichtlich. Aufgrund der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan ist keine Beeinträchtigung für Baudenkmäler mit Fernwirkung zu erwarten. Die Funktion vorhandener Wohnbauflächen wird durch die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnungen in einem Kerngebiet gestärkt. Im Bestand ist lediglich auf einem Grundstück eine minimale Grünfläche vorhanden, die als Nachverdichtungspotential genutzt werden kann. Als Kompensationsmaßnahme ist die Begrünung von Dächern im Bebauungsplan festgesetzt.*

Seitens des Amtes für Umwelt, Energie und Klimaschutz wurden im Rahmen des Scopings folgende Punkte angesprochen:

- Wünschenswert ist eine geringere Versiegelung im Plangebiet, um die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser zu erhöhen. Zusätzlich sind Festsetzungen zur Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser für Betriebe sinnvoll.

Anmerkung:

- *Aufgrund der Festsetzung eines Kerngebiets im Bebauungsplan mit einer GRZ von 1,0, der bereits im Bestand vorhandenen, hohen Versiegelung und aufgrund der bereits nach § 34 BauGB zulässigen Schließung der Baulücke am Stadthof ist in der Gesamtbetrachtung von zusätzlicher Versiegelung bzw. Nachverdichtung auszugehen. Eine Nachverdichtung im Innenbereich ist einer Bebauung auf neuen Flächen unbedingt vorzuziehen. Für die Verwendung von Brauchwasser wurde eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.*

- Aufgrund des Fluglärms und der Lärmemissionen ansässiger Betriebe sind hinsichtlich geplanter Wohnungen entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Anmerkung:

- *Für den Bebauungsplan Nr. 639 ist zur Untersuchung der Lärmimmissionen, u.a. Fluglärm und Gewerbelärm, ein Schallgutachten in Auftrag gegeben worden. In der Tag-Schutzzone 2 ist die Errichtung von Wohnungen gemäß § 6 FluLärmG zulässig, sofern die nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen. Die Lärmvorsorgewerte gemäß TA Lärm für ein Kerngebiet werden eingehalten.*

- Eine stärkere Begrünung ist wünschenswert.

Anmerkung:

- *Die Begrünung von Dächern ist im Bebauungsplan vorgesehen. Im Rahmen der Umgestaltung des Stadthofs werden an der südlichen Platzkante weitere Bäume auf öf-*
-