

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 650

„WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT ÖFFENTLICHEM PARKHAUS UND KITA AN DER BERLINER STRAÙE 43-47“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)

Kerngebiet MK
(§ 7 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO erst ab dem 2. Obergeschoss.

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Vergnügungstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind,
- Werbeanlagen (außer an der Stätte der Leistung). Siehe hierzu auch II „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ Nr. 3.

2 Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Lkw-Andienung ist nur im Tagzeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) zulässig. Während der Be- und Entladearbeiten innerhalb des Gebäudes ist das Tor der Verladezone geschlossen zu halten (Schalldämm-Maß im betriebsfertig eingebauten Zustand $R_w \geq 15$ dB).

3 Fläche mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Im Baufeld 2 ist als besonderer Nutzungszweck ein Parkhaus mit mindestens 191 öffentlich nutzbaren Einstellplätzen zulässig.

4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

4.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Die maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte als Kerngebiet festgesetzte Fläche und die als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen unter den Arkaden.

Die zulässige Grundfläche darf durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

4.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Die maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die gesamte als Kerngebiet festgesetzte Fläche und die als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen unter den Arkaden.

4.3 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) wird durch Eintrag in die Planzeichnung bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 99,30 m ü. NN festgesetzt.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudeteils (Oberkante Attika).

Maximal vier Treppenhäuser und technische Anlagen wie Antennen, Solaranlagen, sowie Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten sowie Absturzsicherungen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m überschreiten.

5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

5.1 Baulinien

Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien ist nicht zulässig.

Eine Unterschreitung der festgesetzten Baulinien ist durch Gebäuderücksprünge bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m zulässig.

5.2 Arkaden

Die durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzten Arkaden müssen eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m aufweisen.

6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

An den mit AF gekennzeichneten Baulinien wird das von § 6 Abs. 5 HBO abweichende Maß der Tiefe der Abstandsfläche durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

7 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit „TG“ festgesetzten Flächen zulässig.

Die Lage der Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen und der Andienung werden durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

8 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen in Form von (überdachten) Fahrradabstellanlagen und Platzmöblierung bis zu einer Höhe von 2,50 m (bezogen auf den Höhenbezugspunkt) zulässig.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen

Rodungen (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig.

Bauarbeiten in den Frühjahr- und Sommermonaten (März bis September) dürfen nicht in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlichteinsatz) durchgeführt werden.

Der Abriss darf nur innerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. in der frostfreien Zeit und außerhalb der Wochenstubenzeit stattfinden. Abrisszeitraum ist Anfang März bis Anfang April oder September bis Oktober.

Zur Betreuung und Dokumentation der Rodungs- und Abrissmaßnahmen ist vor und während des Abrisses eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Prüfung vor Ort durchzuführen. Für die ökologische Baubegleitung ist in Absprache mit dem Umweltamt ein Konzept zu erarbeiten.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Für Fledermäuse sind an Gebäuden und / oder Bäumen zwei zur Überwinterung geeignete Quartiere aufzuhängen.

Es sind außerdem mindestens acht Spaltenquartiere, z.B. in Form von Spalten- oder Flachkästen in vier verschiedenen Expositionen (Norden, Süden, Osten, Westen) anzubringen. Zwei dieser Quartiere müssen auch als Winterquartiere geeignet sein. Für jedes darüber hinaus im Zuge des Abrisses gefundene Quartier müssen zwei weitere Quartierkästen angeboten werden. Die Standorte der Fledermausquartiere sind zu dokumentieren und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Kanäle hat auf max. 10 l/s*ha, bezogen auf das Vorhabengebiet, gedrosselt zu erfolgen. Insoweit sind entsprechend Rückhaltungen auf dem Grundstück vorzunehmen. Die Gesamteinleitmengen sind möglichst entsprechend der Grundstücksfrontmeter an die anliegenden Straßen in die dortigen Kanäle zu verteilen.

10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit „GFL“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger öffentlich-rechtlich und privatrechtlich zu belasten. Auf der Platzfläche zwischen Berliner Straße

und Ziegelstraße ist ein mindestens 5,00 m breiter Streifen frei von Außengastronomie, Werbeanlagen und baulichen Anlagen z.B. Platzmöblierung zu halten. Die Rechte sind im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach am Main und den entsprechenden Versorgungsträger sowie durch Eintragung einer Baulast zu sichern.

Die im zeichnerischen Teil mit „G“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlich und privatrechtlich zu belasten. Die Rechte sind im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach am Main und durch Eintragung einer Baulast zu sichern.

11 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Außenwohnbereiche (Loggien) an Fassaden entlang der Berliner Straße sind als geschlossene (öffnbare) Wintergärten auszuführen (Schalldämm-Maß im betriebsfertig eingebauten Zustand $R_w \geq 15$ dB).

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Umgebungslärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung nachts,
- Immissionshöhe 1. OG.

Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" auszubilden. Grundlage hierzu sind die in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	$> 80^a$

a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung

der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche tags und nachts fassadenweise für ausgewählte Geschosslagen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 17-2747/2/V1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Darmstadt, Oktober 2018).

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Nacht-Beurteilungspegel fassadenweise für ausgewählte Geschosslagen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 17-2747/2/V1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Darmstadt, Oktober 2018).

12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachbegrünung

Mindestens 80 % aller Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Höhe der Substratschicht mind. 10 cm) anzulegen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur zulässig für die Errichtung von Solaranlagen (soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 50 % nicht unterschreitet) und Regenwassernutzungsanlagen. Die Regenwassernutzung gemäß dem aktuellen Stand der Technik wird empfohlen.

13 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Erforderliche Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Bäume sind nach DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - und der ZTV Baumpflege (Ausgabe 2017) durchzuführen.

14 Bedingte Zulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Errichtung der im gekennzeichneten Bereich zulässigen baulichen Anlagen und die Aufnahme der dort zulässigen Nutzungen sind, auch nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, erst zulässig, wenn das planungsrechtliche Zulassungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz durchgeführt und abgeschlossen ist.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 91 HBO

1 Dächer

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig.

2 Fassadengestaltung

Glänzende, selbstleuchtende und reflektierende Verkleidungen sowie die Verwendung von Signalfarben sind nicht zulässig.

3 Hinweisschilder und Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich Gestaltung und Material in die Fassadengestaltung einfügen. Die Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der zweigeschossigen Sockelzone zulässig.

Farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen (z.B. Lauflichter, Lichtwerbeanlagen mit bewegtem Licht) sowie Beachwings und Kundenstopper sind unzulässig.

Ausstecktransparente als Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie ein Lichtraumprofil von mindestens 2,5 m über Gehweg und eine maximale Breite von 1,00 m (inkl. Befestigungsvorrichtung) aufweisen.

Werbung, die flächig auf Schaufenster aufgebracht wird, ist ausschließlich im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Die flächig aufgebrachte Werbung darf höchstens 25 % der gesamten Schaufensterfläche bedecken.

4 Anzahl der Stellplätze

Für Verkaufsstätten werden die nachzuweisenden Stellplätze wie folgt festgesetzt:

Für Verkaufsstätten unterhalb der Großflächigkeit gilt: 1 Stellplatz je 85 m² Nutzfläche, mindestens 1 Stellplatz je Nutzungseinheit, Anteil an Besucherstellplätzen 89%.

Für großflächige Verkaufsstätten, Einkaufszentren gilt: 1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche, mindestens 2 Stellplätze je Nutzungseinheit, Anteil an Besucherstellplätzen 87%.

5 Windschutz

Zur Abmilderung der Windböigkeiten und Erhöhung des Aufenthaltskomforts sind an den Gebäuden Windschutzbauten z.B. Arkaden und Vordächer vorzusehen.

III WASSERRECHTLICHE SATZUNG GEM. § 37 ABS. 4 HWG

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548), zuletzt geändert am 28.05.2018 (GVBl. I S. 184) ist das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und zu sammeln.

Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. wird empfohlen. Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 UND 6A BAUGB

1 Kulturdenkmäler (§ 2 i.V.m. § 20 HDSchG)

Aufgrund der Nähe des Kulturdenkmals Ziegelstraße 2 ist ein Genehmigungsverfahren nach § 18 Abs. 2 HDSchG (Umgebungsschutz) notwendig.

2 Risikogebiet des Mains im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Main wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Main erstellt. Die entsprechende Hochwassergefahrenkarte kann auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) abgerufen werden. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen, z.B. einem Dammbrech, überschwemmt werden kann.

Der nordwestliche Bereich des Plangebiets liegt außerdem in der HQ100 Überflutungsfläche und das gesamte Gebiet in der HQextrem Überflutungsfläche (mit Ausnahme der höher liegenden Fußwege zum oberen Eingang des Gebäudes). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen gegen Überschwemmungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Menschen und Sachwerten ausreichenden Schutz zu gewähren und den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

V HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Örtliches Satzungsrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass verschiedene örtliche Satzungen zu beachten sind. Für die Nutzung von Grundstücken sind dies insbesondere die Stellplatzsatzung (Siehe hierzu auch II Nr. 4) und die Satzung zum Schutz der Grünbestände.

2 Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Im Bereich des Plangebiets und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich Bodendenkmäler (Vorgängerbebauung des mittelalterlich-neuzeitlichen Stadtkerns). Im Vorfeld des Abrisses ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG durch einen sachverständigen Archäologen durchzuführen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so ist dies Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3 Altlasten

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen folgende Eintragungen für das Planungsgebiet vor:

- Altis-Nummer: 413.000.010-003.153, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Adresse/Lage überprüft (validiert),
- Altis-Nummer: 413.000.010-001.843, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Fläche nicht bewertet“,
- Altis-Nummer: 413.000.010-003.522, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Adresse/Lage überprüft (validiert)“ sowie
- Altis-Nummer: 413.000.010-001.842, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Adresse/Lage überprüft (validiert)“.

Hierzu gibt es zurzeit keine laufenden Verfahren.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrunds festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 zu informieren.

4 Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt Main

Das Plangebiet liegt innerhalb der Tag-Schutzzone 2 und außerhalb der Nachschutzzone gemäß der Lärmschutzbereichsverordnung des Flughafens Frankfurt Main.

Gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) bestehen bei bestimmten baulichen Nutzungen Bauverbote mit besonderen Genehmigungsausnahmeverhalten.

5 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt bittet bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Der Kampfmittelräumdienst bittet zudem nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei. Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes bezogen werden: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst).

6 Nutzung erneuerbarer Energien und sonstige ökologische Maßnahmen

Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich der weitgehende Einsatz von erneuerbaren Energien und weiteren Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenschonenden Techniken empfohlen.

Bei Neubauten wird als energetische Zielgröße der Passivhausstandard empfohlen, staatliche Förderung ist möglich. Außerdem wird im Zusammenhang mit Bauvorhaben generell empfohlen, eine Energieberatung wahrzunehmen. Eine kostenlose Energieberatung erhalten Sie beim Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz (Tel. 069/8065-4260 oder umweltamt@offenbach.de).

Weiterhin wird auf die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz hingewiesen.

7 Leitungsschutzmaßnahmen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern, sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

8 Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten

Bei der Errichtung und beim Betrieb von Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräten, Mini-Blockheizkraftwerken und vergleichbaren Anlagen ist über die geltenden Normen und Verordnungen hinaus auch der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" zu beachten.

9 Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn AG

Aufgrund der umfangreichen/komplexen Planungen innerhalb des Geltungsbereiches, die auch Bahnanlagen betreffen, sind sowohl eigentumsrechtliche, wie auch baurechtliche Sachverhalte mit der Deutsche Bahn AG abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Rechte der Deutsche Bahn AG an fremden Grundstücken

Auf den Flurstücken 887/9 (Berliner Straße) und 887/10 lastet eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Tunnel- und S-Bahnrecht“ zugunsten der DB Netz AG. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der Deutsche Bahn AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der Deutsche Bahn AG erfolgen.

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke/im Einflussbereich von Bahnanlagen müssen mit der DB Station & Service AG und der DB Netz AG abgestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB Station & Service AG und der DB Netz AG auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Eine endgültige Zustimmung zum Vorhaben kann erst nach Vorlage von detaillierten Plänen, die auch die der Art der Gründung, den Abstand zur Tunnelröhre etc. darstellen sowie eines Bodengutachtens gegeben werden. Die DB behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bahnanlagen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Bauvorhabens zum S-Bahntunnel mit der Station „Offenbach Marktplatz“ sind Sicherheitsabstände zu Bauwerken (Abdichtung, Spritzbetonschicht, Grundwasserdüker o. ä. gelten als Teil des Bauwerkes) von mindestens 1,50 m in jede Richtung einzuhalten.

Es dürfen weder seitliche Verschiebungen, Verdrehungen noch Beschädigungen an Abdichtungen und Fugenkonstruktionen des S-Bahnbauwerkes eintreten. Mögliche Setzungen bzw. Hebungen des S-Bahnbauwerkes durch die Baumaßnahme sind auszuschließen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten.

Beweissicherungsverfahren

Durch die Ausführung der Baumaßnahmen werden vorhandene Anlagen der DB Netz AG und der DB Station & Service AG tangiert. Zur Sicherung der Bahnanlagen muss ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden. Diese Unterlagen werden Bestandteil des Baudurchführungsvertrages. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Zugang zur S-Bahn Station Marktplatz

Im westlichen Baufeld soll der bestehende Zugang zur S-Bahn Station ins Erdgeschoss integriert und auf die Berliner Straße geführt werden. Für die Verbindung des Neubaus mit der S-Bahn-Station sind weitere Prüfungen und Festlegungen im Rahmen späterer Planungsphasen erforderlich. Die Abstimmung der Planung für den Bereich „Anschluss an die Station - Treppenhaus von der Station bis ins Freie“ - ist in allen Planungsphasen mit dem Bahnhofsmanagement vorzunehmen.

Der Anschluss des Bauvorhabens an die S-Bahn-Station muss beweglich sein, um Setzungen aufzunehmen sowie dauerhaft wasserdicht sein. Es sind darüber hinaus Vorkehrungen zu treffen, damit kein Oberflächenwasser über die in das neue Gebäude integrierte Treppe in die Station gelangt.

Die Anlagen der DB Station & Service AG wie Bahnsteige, Parkplätze, Fahrradständer, Fahrkartenautomaten, Beschallungs- und Beleuchtungsanlagen, Zugzielanzeiger, Zugänge und Zufahrten, behindertengerechte Zugänge und Zufahrten sowie weitere Einrichtungen für Kunden der Deutschen Bahn dürfen durch die künftige Flächennutzung nicht beeinträchtigt werden.

Die Zugänge zu den Bahnsteigen und Serviceeinrichtungen für Reisende dürfen durch die geplante Maßnahme nicht behindert werden und müssen jederzeit gefahrlos gewährleistet sein. Das Betriebs- und Brandschutzkonzept der Verkehrsstation darf durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Zugänglichkeit während der Bauarbeiten und die Abschließbarkeit nach Fertigstellung sind sicher zu stellen. Auch während der Bauarbeiten ist die Entfluchtung zu gewährleisten, ggf. sind mit dem Brandschutzkonzeptersteller Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Haftungspflicht des Vorhabenträgers

Für Schäden, die der Deutsche Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Vorhabenträger / Bauherr verschuldensunabhängig für alle Schäden am Tunnelbauwerk / S-Bahn-Station sowie aller betrieblichen Ausfälle und damit verbundene Aufwendung jedweder Art. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf DB-Gelände ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.