

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 650

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

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Inhalt

TEIL I: BEGRÜNDUNG	4
1 RECHTSGRUNDLAGEN	4
2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFGESTELLUNG	4
3 VERFAHREN	5
4 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS	6
5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	7
6 MASTERPLAN DER STADTENTWICKLUNG	11
7 STADTRÄUMLICHE SITUATION	13
8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN	15
9 ERSCHLIESSUNG	17
10 VERKEHRLICHER NACHWEIS	20
11 VER- UND ENTSORGUNG	23
12 DENKMALSCHUTZ	24
13 EINZELHANDEL	25
14 BODENSCHUTZ	27
15 ATLASTEN	28
16 KAMPFMITTEL	30
17 IMMISSIONSSCHUTZ	30
18 KLIMASCHUTZ	34
19 NATUR UND LANDSCHAFT	36
20 ARTENSCHUTZRECHTLICHES GUTACHTEN UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG	36
21 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	38
22 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	40
23 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	48
24 WASSERRECHTLICHE SATZUNG	49
25 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	50
26 STÄDTEBAULICHE BILANZ	50
27 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	50

28	BODENORDNUNG	51
29	VERZEICHNIS DER PLANUNGEN UND GUTACHTEN	51
TEIL II: UMWELTBERICHT		52
30	GESETZLICHE GRUNDLAGE	52
31	SCOPING	52
32	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	54
33	UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND -PLANUNGEN SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG	56
34	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES, DER UMWELTAUSWIRKUNGEN UND DER MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG	65
35	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	72
36	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	72
37	BESCHREIBUNG DER VORGEHENSWEISE / SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTLUNG	73
38	ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	73
39	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	74
40	QUELLEN	75

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 650 (ohne Maßstab)	6
Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt	7
Abbildung 3: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main gemäß Lärmschutzbereichsverordnung 2011	9
Abbildung 4: Auszug Bebauungsplan B 642 Vorentwurf	9
Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept mit Verortung des Plangebietes...	11
Abbildung 6: Masterplan Offenbach 2030 (Auszug)	12
Abbildung 7: Luftbild des Plangebietes (Quelle Hessische Verwaltung für Bodenmanagement)	13
Abbildung 8: Haupt-, Neben- und Randlagen gemäß Vergnügungsstättenkonzept.....	14
Abbildung 9: Baufelder (Quelle: Machbarkeitsstudie Mäckler Architekten)	15
Abbildung 10: Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Mäckler Architekten)	17
Abbildung 11: Übersicht der durchgeführten Bohrsondierungen der Dr. Hug Geoconsult GmbH	29
Abbildung 12: Lageplan der untersuchten Besonnungspunkte (Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe)	44
Abbildung 13: Horizontogramm der Südfassade des Gebäudes Ziegelstraße 22 im 1. Obergeschoss (Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe)	45
Abbildung 14: Horizontogramm der Ostfassade des Gebäudes Ziegelstraße 22 im 1. Obergeschoss (Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe)	45

Abbildung 15: Luftbild vom Plangebiet (ohne Maßstab), Quelle: HVBG, Stand Januar 2018.....	55
Abbildung 16: Freiflächenplan - Bestand	64

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063)

Hessische Bauordnung (HBO)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I, S. 198)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

vom 20.12.2010 (GVBl. I 2011, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert am 28.05.2018 (GVBl. I S. 184)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I, S. 3370)

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG)

vom 03.04.1971, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I, S. 2550)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. Nr. 18 S. 211)

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Anlass der Planung ist der Abriss des bestehenden Geschäfts- und Parkhauses in der Berliner Straße und der Neubau von zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit öffentlichem Parkhaus und Kindertagesstätte. Die bestehende kerngebietstypische Nutzung soll erhalten bleiben. Ebenso die Kindertagesstätte und das Parkhaus.

Der Stadt Offenbach am Main wird als Oberzentrum im Rhein-Main-Gebiet eine langfristige Bevölkerungszunahme prognostiziert. Daher soll das Vorhaben dazu beitragen, den zusätzlichen Bedarf an Wohnraum auf dem freiwerdenden Areal zu integrieren.

Gemäß § 12 (3) BauGB wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser umfasst die Flurstücke 887/10, 887/11, 575/1 sowie Teile der Straßengrundstücke der Ziegelstraße, des Großen Biergrund, der Berliner Straße und der

Schloßstraße als Vorhabengebiet. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird es einen Durchführungsvertrag geben, in dem die Übernahme der Planungskosten, eine Realisierungsverpflichtung und weitere Vereinbarungen bezüglich der Erschließung zwischen der Stadt Offenbach und dem Vorhabenträger geregelt sind.

Durch den Abriss und die Neubebauung des Bereiches wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung durchzuführen sowie dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB erforderlich, da die geplante Struktur insbesondere mit ihrem Hochpunkt an der Berliner Straße sich nicht gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen und Zwecken des von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main beschlossenen Masterplans Offenbach 2030. Dieser sieht für die Innenstadt u.a. zusätzliche Wohnbauflächen vor.

Durch den Bebauungsplan werden gemäß dem Aufstellungsbeschluss u.a. folgende allgemeine städtebauliche Ziele festgesetzt:

- Abriss und Neubau des Wohn- und Geschäftshauses,
- Steuerung der Bebauungsdichte,
- Steuerung der Bebauungsstruktur,
- Steuerung des Nutzungsmixes (u.a. des Einzelhandels),
- Sicherung der Verbindung zwischen Berliner Straße und Sandgasse durch Anlage einer öffentlich nutzbaren Platzfläche (Aufnahme der historischen Straßenachse),
- Erschließung/Andienung des Vorhabens,
- Einrichtung einer mindestens erdgeschossigen Arkade entlang der Berliner Straße mit zweigeschossigen Betonungen im Bereich der Eckgebäude, des Hochhauses sowie der Eingänge,
- Einrichtung und Betrieb eines öffentlichen Parkhauses,
- Umsetzung von Barrierefreiheit und Behindertengerechtigkeit im gesamten öffentlich zugänglichen Bereich des Vorhabens sowie die Einrichtung eines Anteils an barrierefreier und behindertengerechter Wohnungen,
- Umsetzung des Vergnügungstättenkonzepts der Stadt Offenbach (u.a. Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros),
- Festsetzungen für die städtebauliche und architektonische Gestaltung des Vorhabens.

Verschiedene Kriterien der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ (Beschluss 2016-21/DS-I(A)0217) werden berücksichtigt. An verschiedenen Stellen in dieser Begründung wird darauf eingegangen.

3 VERFAHREN

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 650 wurde am 22.06.2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main beschlossen und am 24.07.2017 in der Offenbach-Post ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Am 25.10.2017 wurde der Scoping-Termin durchgeführt. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde am 10.08.2018 eine Bürgerversammlung durchgeführt, außerdem wurde der Bebauungsplan mit ergänzenden Unterlagen vom 23.07.2018 bis zum 22.08.2018 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 11.07.2018 unterrichtet.

4 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Innenstadtbereich der Stadt Offenbach am Main, südlich des Mains zwischen Schloßstraße, Ziegelstraße, Großer Biergrund und Berliner Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12.800 m².

Der Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB umfasst die Flurstücke der Gemarkung Offenbach Flur 2 mit den Nrn. 887/10, 887/11, 575/1 sowie Teile der Straßengrundstücke der Ziegelstraße, des Großen Biergrund, der Berliner Straße und der Schloßstraße (Flurst.-Nrn. 887/12, 869/4, 887/22, 884/6) (Siehe Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 887/12 (Ziegelstraße)
- Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 869/4 (Großer Biergrund)
- Im Süden: durch eine Parallele im Abstand von 10 m südlich entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 887/22 (Berliner Straße)
- Im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 884/6 (Schloßstraße)

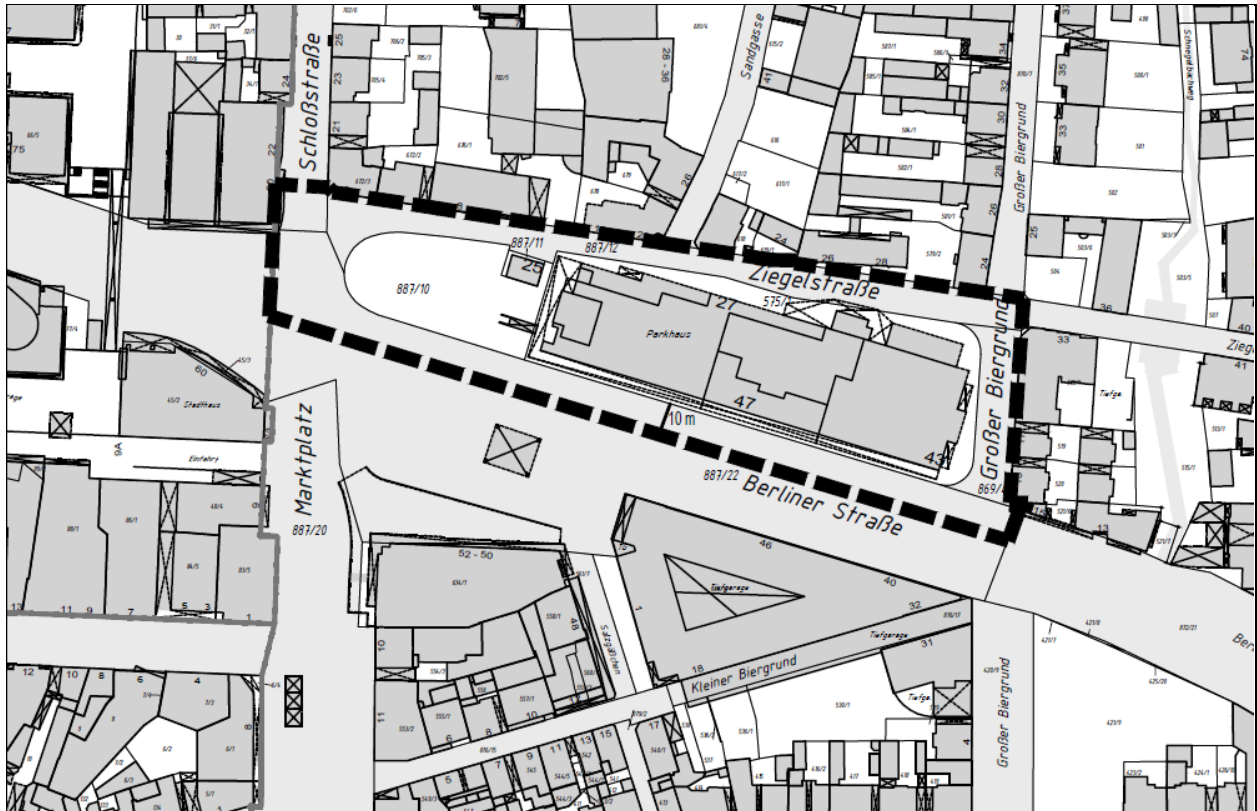


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 650 (ohne Maßstab)

5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan verknüpft als Planungsinstrument des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain die Aussagen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans im Verbandsgebiet.

Im RegFNP ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 650 ist das Plangebiet als „Kerngebiet“ festgesetzt. Der Bebauungsplan ist dementsprechend aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Frankfurter Flughafens. In diesem Gebiet ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt. Das Vorhaben auf einer bereits gewerblich genutzten Fläche ist eine städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme.

Weitere Darstellungen sind: Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr im Nordwesten und „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Das „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ wird unter anderem getroffen für Gebiete hinter Schutzeinrichtungen (an Rhein und Main), die überflutungsgefährdet sind und bei denen mit Wasserständen bis 3 m eine Gefahr für Leib und Leben beherrschbar ist und hochwasserangepasstes Bauen (Bauvorsorge) mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

In diesen Gebieten sind aufgrund der geringeren Überflutungshöhe (0 – 3 m) und Überflutungsdauer vertretbare Vorkehrungen zur Schadenspotenzialverminderung möglich (Bauvorsorge). Dabei sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um hochwassersichere Einrichtungen zu schaffen. Dies gilt insbesondere auch für genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG. In den Vorbehaltsgebieten erforderliche Nutzungen sollen so gestaltet werden, dass sie eventuell eintretenden Überflutungen standhalten, Menschen sowie Sachwerten ausreichenden Schutz gewähren und keine Beeinträchtigung der Umwelt im Schadensfalle verursachen.

In der Beikarte „Regionaler Einzelhandel“ ist das Plangebiet als zentraler Versorgungsbereich und Versorgungskern ausgewiesen. (Siehe Abbildung 5)



Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt

Siedlungsdichtewerte des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RegFNP 2010)

Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,28 ha. Die Planung sieht unter anderem die Errichtung von ca. 160 Wohneinheiten vor. Bezogen auf die Größe des Baugrundstücks resultiert daraus ein Siedlungsdichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von ca. 125 WE je ha. Mit ca. 136.000 Einwohnern ist Offenbach eine Großstadt. Durch die vorliegende Bebauung wird der o.g. Mindestwert deutlich überschritten.

Fluglärmschutzgesetz / Lärmschutzbereichsverordnung

Durch das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in der Fassung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550), sollen in der Umgebung von Flugplätzen bauliche Nutzungsbeschränkungen und baulicher Schallschutz zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm sichergestellt werden.

Auf Grundlage des Gesetzes werden in der Umgebung von Flugplätzen Lärmschutzbereiche eingerichtet. Die Hessische Landesregierung hat auf Grundlage von § 4 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 FluLärmG für den erweiterten Verkehrsflughafen Frankfurt Main einen Lärmschutzbereich durch Rechtsverordnung festgesetzt. Am 26.09.2011 hat das Kabinett die Lärmschutzbereichsverordnung verabschiedet und sie ist am 13.10.2011 in Kraft getreten.

Mit der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main (GVBl. II 65-14) wurde für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main außerhalb des Flughafengeländes ein Lärmschutzbereich festgesetzt. Der Lärmschutzbereich besteht aus den Tag-Schutzzone 1 und 2 sowie der Nacht-Schutzzone nach § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Tag-Schutzzone 2 und außerhalb der Nachschutzzone. (Siehe Abbildung 3)

Gemäß § 5 FluLärmG dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen in einem Lärmschutzbereich nicht errichtet werden. Die Obere Baugenehmigungsbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Die Ausnahmeerteilung ist im Vorfeld beim Regierungspräsidium einzuholen. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung für die geplante Kindertagesstätte nach § 5 Abs. 1 FluLärmG gestellt.

Gemäß § 6 FluLärmG dürfen Wohnungen in der Tag-Schutzzone 2 nur errichtet werden, sofern sie den nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen.

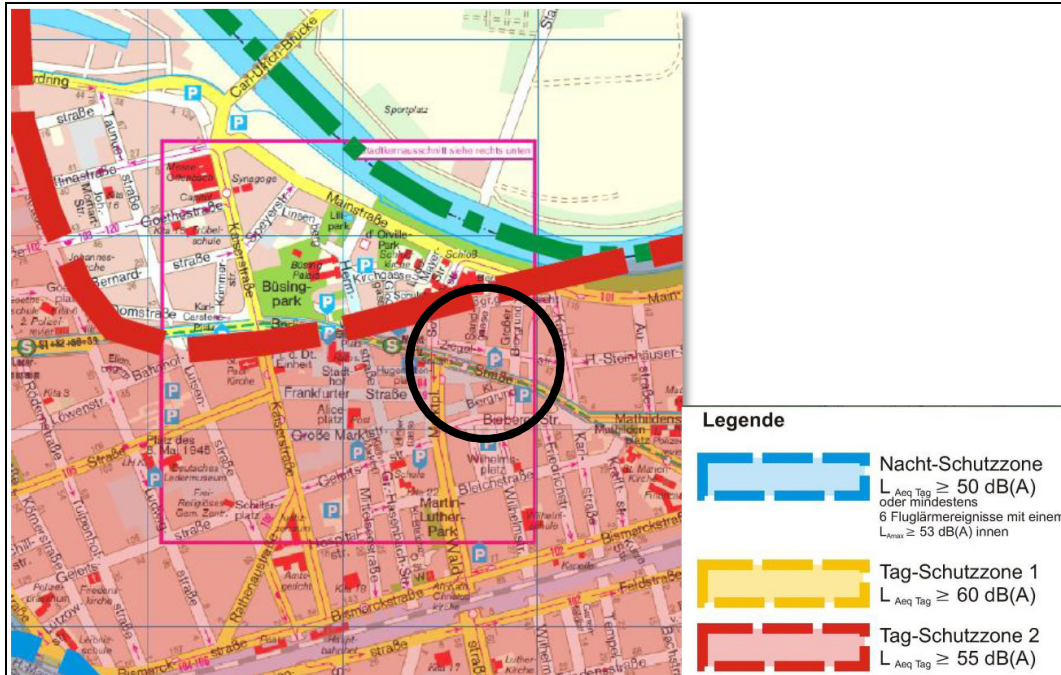


Abbildung 3: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main gemäß Lärmschutzbereichsverordnung 2011

Örtliche Planung

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt demnach durch die Maßgabe des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“ in der Aufstellung. (Siehe Abbildung 4) Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 642 entsprechend geändert werden.

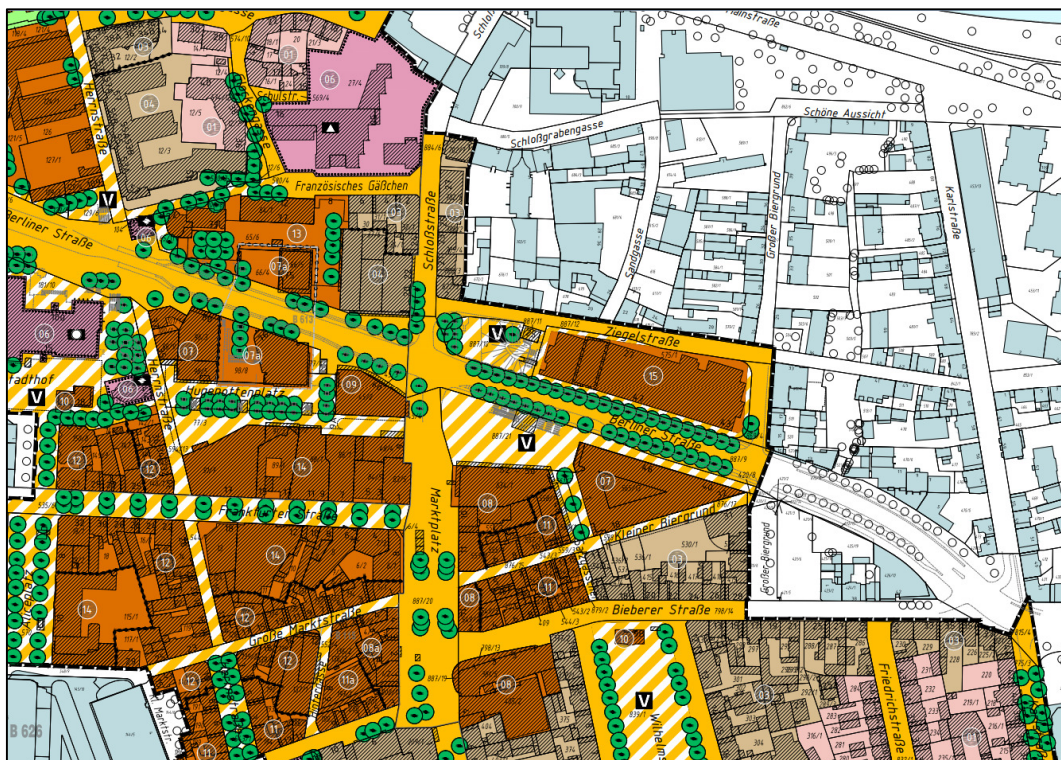


Abbildung 4: Auszug Bebauungsplan B 642 Vorentwurf

Aktive Innenstadt Offenbach

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 650 liegt im Programmgebiet der „Aktiven Innenstadt Offenbach“, das übergreifend auf eine Verbesserung der Attraktivität und die funktionale Aufwertung der Innenstadt zielt. Das Programm ist Bestandteil des Städtebauförderprogramms „Aktive Kernbereiche“ und wird vom Land Hessen bezuschusst. Das Integrierte Handlungskonzept der Aktiven Innenstadt Offenbach sieht u.a. als Entwicklungsziel vor, dass die Innenstadt in ihrer Gesamtheit als Standort für Wohnnutzungen gestärkt werden soll.

Einzelhandel

Der Bebauungsplan verfolgt u.a. das Ziel, die Handels- und Dienstleistungsfunktion in der Innenstadt zu stärken. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan in zentraler Lage Kerngebiet fest, um insbesondere die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO im Bestand zu sichern bzw. Neuansiedlungen in diesem Bereich zu ermöglichen.

In der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist der Versorgungskern (*vgl. Abbildung 5, rote Umrandung*) sowie der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Offenbach am Main (*vgl. Abbildung 5, rote Schraffur*) dargestellt.

Gemäß Ziel 3.4.3.-4 des allgemeinen Textteils des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

In der Begründung hierzu heißt es: „Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein zusammenhängender, städtebaulich integrierter Siedlungsbereich, in dem neben dem Einzelhandel auch weitere zentralörtliche Funktionen konzentriert sind. Regional bedeutsame, großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind daher nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Der Versorgungskern ist i.d.R. Teil eines zentralen Versorgungsbereiches. Es handelt sich um die Innenstadt, das Stadt-/Ortszentrum oder den Siedlungskern mit den Hauptgeschäftsstraßen/Fußgängerzonen. Hier konzentrieren sich die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen räumlich. Zum Schutz dieser integrierten Lagen dürfen von Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle keine schädlichen Auswirkungen auf den Versorgungskern in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein (vergleiche § 34 Abs. 3 i.V.m. Abs. 3a BauGB).“

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Offenbach am Main.

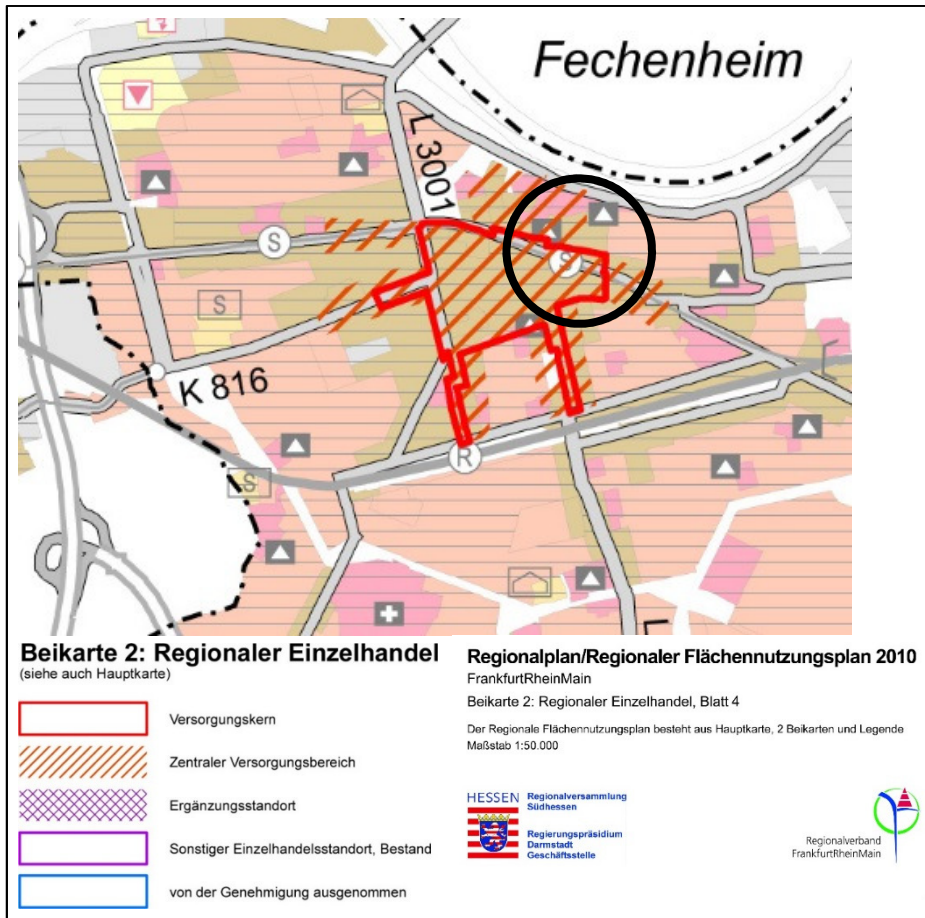


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept mit Verortung des Plangebietes

6 MASTERPLAN DER STADTENTWICKLUNG

Der Masterplan der Stadtentwicklung ist ein informeller Plan, der auf gesamtstädtischer Ebene strategische Aussagen zu den Themenfeldern Wohnen und Wirtschaft trifft. Darüber hinaus setzt er sich vertiefend mit Teilbereichen, die eine herausragende Bedeutung für die städtische Entwicklung haben, auseinander. Der in einem breiten Partizipationsprozess erarbeitete Masterplan dient als Richtschnur und Orientierungsrahmen für die Stadtentwicklung bis 2030.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 25. Februar 2016 wurden die zur Erreichung der Ziele des Masterplans identifizierten Schlüsselmaßnahmen als Handlungskonzept beschlossen. Die Neubebauung des Toys“R“us-Areals ist eine beschlossene Schlüsselmaßnahme des Masterplans. Das geplante Vorhaben weicht im Bereich der Schloßstraße von den strukturellen Darstellungen des Masterplans ab, der hier einen Platzbereich mit Grünfläche und einen kleineren Baukörper im westlichen Bereich des Grundstücks vorsieht.

Im Masterplan Offenbach 2030 wird für die Stadt Offenbach ein jährlicher Bedarf an durchschnittlich 652 neuen Wohnungen bis 2020 prognostiziert. Der Masterplan nimmt eine Profilierung der Wohnbauflächen je nach Lage im Stadtraum vor. Die inneren Stadtquartiere, in denen das Plangebiet liegt, sollen sich durch Urbanität, hohe Dichte und einem Nutzungsmix im Sinne der kompakten Stadt der kurzen Wege auszeichnen. Der Masterplan sieht u.a. im Plangebiet eine Erhöhung des Wohnanteils, der Kaufkraft und Steigerung der Aufenthaltsqualität vor, um das Gesamtbild und das Image der Stadt zu verbessern.

Der Masterplan fordert zwar eine Konzentration des Einzelhandels im Karree Offenbach im City-Kern, er umfasst den Bereich „Einkaufen + (Er)leben“ jedoch etwas größer entsprechend Abb. 6. Gleichzeitig wird als Leitziel im Masterplan die „Umnutzungsoption z.B. für das ToysRus-Areal als Chance“ formuliert.

Aus diesen Gründen hat sich die Stadtverordnetenversammlung mit dem Aufstellungsbeschluss bewusst für die geplanten Nutzungen an diesem Standort, speziell auch für den Einzelhandel entschieden. So ist ein Ziel des Beschlusses die „Steuerung des Nutzungsmixes (u.a. des Einzelhandels)“ Siehe Kapitel 2.



Abbildung 6: Masterplan Offenbach 2030 (Auszug)

7 STADTRÄUMLICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt in der Offenbacher Innenstadt südlich des Mains, nördlich entlang der Berliner Straße zwischen Schloßstraße und Großer Biergrund.

Bestehende Nutzungen

Im Planbereich befindet sich ein Geschäftshaus, bestehend aus Gewerbeflächen, einem ehemaligen Spielwarengeschäft im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie Dienstleistern und einem darüber liegenden 6-geschossigen öffentlichen Parkhaus mit ca. 750 Stellplätzen. Im 7. Obergeschoss befindet sich eine Kindertagesstätte mit Außenbereichen auf dem Dach des Parkhauses. Im Untergeschoss sind zahlreiche Technikflächen sowie Lagerräume der Gewerbeeinheiten untergebracht.

Westlich des Geschäftshauses befindet sich der S-Bahn Zugang Marktplatz.

Auf dem vorgelagerten Platz im Westen befinden sich außerdem eine E-Mobilitäts-Station, Fahrradboxen für Pedelecs und ein zur Ziegelstraße zurückversetzter Trafo der Energieversorgung Offenbach (EVO).

Bestehende Baulasten

Das Grundstück ist mit einer Baulast bzgl. 191 öffentlicher Stellplätze zugunsten des City-Towers belastet. Die Baulast kann umgewandelt werden. Stattdessen ist das Grundstück mit einer Baulast zugunsten der Stadt für die Bereitstellung von 191 ausschließlich öffentlichen Stellplätzen zu belasten.

Frei- und Grünflächen

Im westlichen Bereich des Gebietes ist eine kleine aufgeschüttete, mit Bäumen und Sträuchern bewachsene, Grünfläche vorhanden (Feldherrnhügel). Auf dem Hügel steht ein Schriftzug „Offenbach“ weiß lackierten Aluminiumbuchstaben in Betonfundamenten.

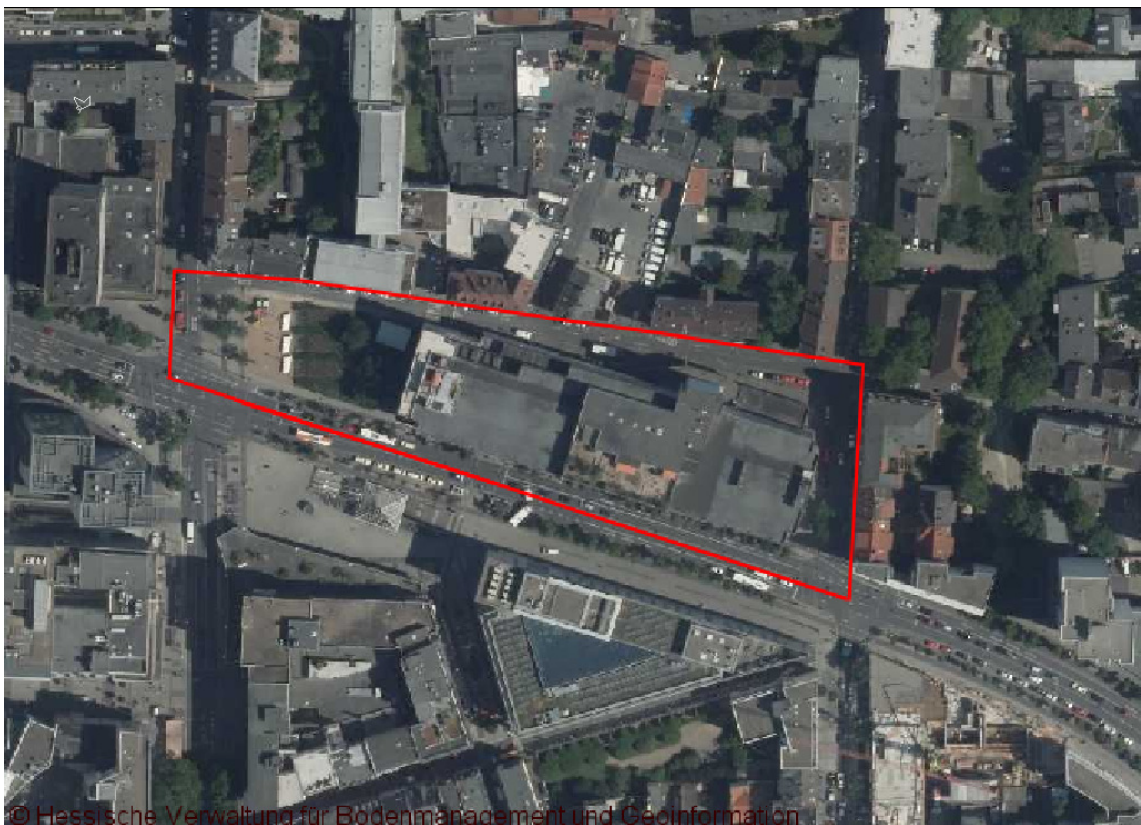


Abbildung 7: Luftbild des Plangebietes (Quelle Hessische Verwaltung für Bodenmanagement)

Gebietsprägung

Das Plangebiet mit seiner Umgebung hat die Funktion des Übergangs vom Citykern zum Mathildenviertel und ist durch eine innerstädtische Mischnutzung geprägt. Dabei ist eine kleinteilige, meist geschlossene Blockrandbebauung vorherrschend. In den Blockinnenbereichen finden sich untergeordnete Nebengebäude, nachverdichtende Neubauten und Kfz-Stellplatzflächen. In einigen Bereichen ergeben sich Flächen für eine Hofbegrünung. Das Straßenraster wird südwestlich des Plangebiets durch den trapezförmigen Marktplatz unterbrochen.

Kerngebiet

Das Plangebiet ist Teil des faktischen Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO nach § 34 BauGB, das fast das gesamte Stadtzentrum zwischen Berliner Straße, Marktplatz, Geleitsstraße und Kaiserstraße einnimmt. Das Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Es ist hauptsächlich durch großflächige Einzelhandelsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden geprägt. Auch das Rathaus der Stadt Offenbach steht in diesem Bereich. In den Obergeschossen lassen sich schon im Bestand nicht nur vereinzelt Wohnungen finden.

Vergnügungsstätten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 650 dient auch der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts, das die Feinsteuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Offenbach vorsieht. Das Vergnügungsstättenkonzept wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main am 15.05.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit der Zielsetzung beschlossen, dass die Ergebnisse als Grundlage für weitere bauleitplanerische Entwicklungen im Stadtgebiet dienen. Das Konzept sieht im Speziellen für den Innenstadtbereich vor, dass die Neben- und Randlagen von Vergnügungsstätten freizuhalten sind, wohingegen sie in der Hauptlage im Untergeschoss, in den Obergeschossen sowie im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden sollen (vgl. Abbildung 10).



Abbildung 8: Haupt-, Neben- und Randlagen gemäß Vergnügungsstättenkonzept

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Im Zuge der Neuentwicklung auf dem Grundstück soll das Bestandsgebäude vollständig abgerissen werden. Das neue Untergeschoss orientiert sich an der Bestandssituation um Konflikte in Hinsicht von Leitungsführungen etc. im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden.

Die Planung sieht zwei Baukörper vor, die sich in den Baufeldern 1 und 2 befinden. Baufeld 3 stellt eine Freifläche zwischen den Gebäuden dar (siehe Abbildung 9).

Entsprechend des städtebaulichen Konzepts wird die Bebauung im Westen bis zur Schloßstraße vorgezogen und der heute im Westen gelegene öffentliche Platz, als der Öffentlichkeit weiterhin zugänglicher Platzbereich, ins Zentrum des neuen Quartiers gelegt. Die historische Anbindung der Sandgasse wird wieder aufgenommen und in dessen Verlängerung eine neue Verbindung zum Marktplatz über den zentralen Platz hergestellt. Einen städtebaulichen Akzent bildet ein an diesem Platz angeordneter Hochpunkt mit 14 Geschossen.

Die neue Bebauung zwischen der Berliner Straße im Süden und der Ziegelstraße im Norden stellt einen Übergang der unterschiedlichen Höhenentwicklung in der Umgebung dar und vermittelt mit 6-7 Geschossen zur Berliner Straße und 4 Geschossen plus Staffelgeschoss zur Ziegelstraße.

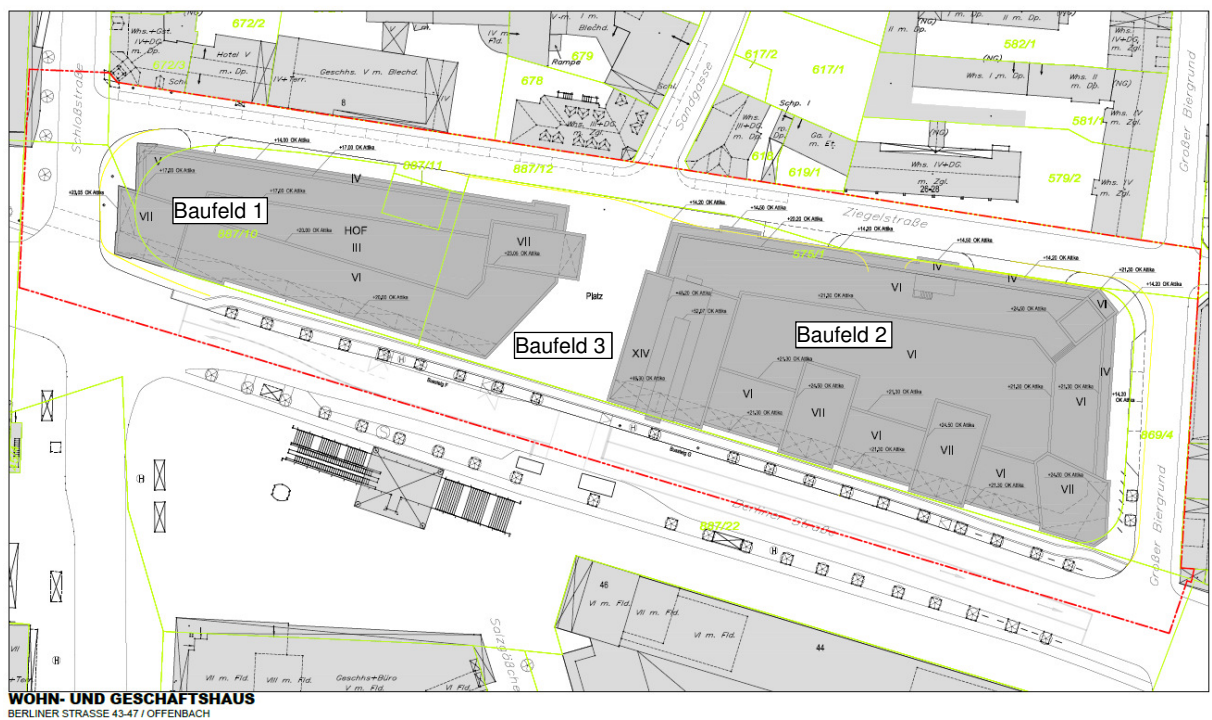


Abbildung 9: Baufelder (Quelle: Machbarkeitsstudie Mäckler Architekten)

Die beiden durch den zentralen Platz geteilten Bauvolumen werden über die gesamte Länge an der Berliner Straße mit ein- bis zweigeschossigen Arkaden versehen. Durch die Ausbildung der Arkaden zur Berliner Straße wird ermöglicht, dass unter den beengten Rahmenbedingungen des öffentlichen Raumes der erforderliche öffentliche Gehweg (mit einer öffentlichen Verkehrsfläche auf Privatgrund) realisiert werden kann. Dadurch entsteht ein Übergang vom öffentlichen Raum zum halböffentlichen Raum, der zur Adressbildung der Wohn- und Gewerbeeinheiten dient.

Der öffentliche Raum erfährt eine Aufwertung zur heutigen Situation und eine mögliche Erweiterung des zentralen ÖPNV-Umsteigepunktes durch weitere Bushaltespositionen entlang der Berliner Straße kann ebenfalls aufgenommen werden. Der Trafo, der heute auf dem öffentlichen Platz an der Ziegelstraße steht, wird ins Untergeschoss integriert. Im westlichen Baublock wird der bestehende Zugang zur S-Bahn Haltestelle Marktplatz ins Erdgeschoss integriert und auf die Berliner Straße geführt. Zudem ist beabsichtigt einen Fahrradladen im Erdgeschoss und ein Fahrradparkhaus im 1. Untergeschoss anzubieten.

Als Dachform der Neubebauung sind Flachdächer geplant, auf denen entsprechend der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ eine Dachbegrünung anzulegen ist.

Das bestehende Kunstwerk „Schriftzug OFFENBACH“ soll an geeigneter Stelle im Stadtgebiet auf Kosten des Vorhabenträgers neu installiert werden.

Die neu entstehenden Gebäude bieten vielfältige unterschiedliche Nutzungen an. In den Sockelgeschossen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) befinden sich die Gewerbeeinheiten mit großzügigen Ladenfassaden zur Berliner Straße. Zur Ziegelstraße im Norden und zum Großen Biergrund im Osten sind Büroeinheiten, sowohl im Hochparterre als auch in den Obergeschossen vorgesehen. Die heutige Kita findet einen neuen Platz in den Obergeschossen zur Ziegelstraße und zum Großen Biergrund im Baufeld 2. Es werden mindestens 3 Gruppen in Abstimmung mit dem Betreiber Internationaler Bund (IB) ermöglicht. Das öffentliche Parkhaus befindet sich oberirdisch in 4 Geschossen im Baufeld 2 und ist allseitig mit Wohn- und Büroeinheiten umbaut. Durch dieses Konzept entsteht keine Rückseite und die städtischen Fassaden werden durch die Fensteröffnungen und Eingänge der Wohnnutzungen lebendig.

Insgesamt werden 162 Wohnungen geschaffen. Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss und der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ wird im Sinne der Inklusion ein Anteil an barrierefreien Wohnungen geplant. Von den insgesamt 162 Wohneinheiten werden 35% barrierefrei nach DIN 18040-2 und 5% rollstuhlgerecht DIN 18040-2 -R geplant.

Die barrierefreien Wohnungen werden in den Gebäuden verteilt angeordnet. Die gesetzliche Vorgaben im Hinblick auf barrierefreie Wohnungen (§ 54 HBO „Barrierefreies Bauen“) werden eingehalten.

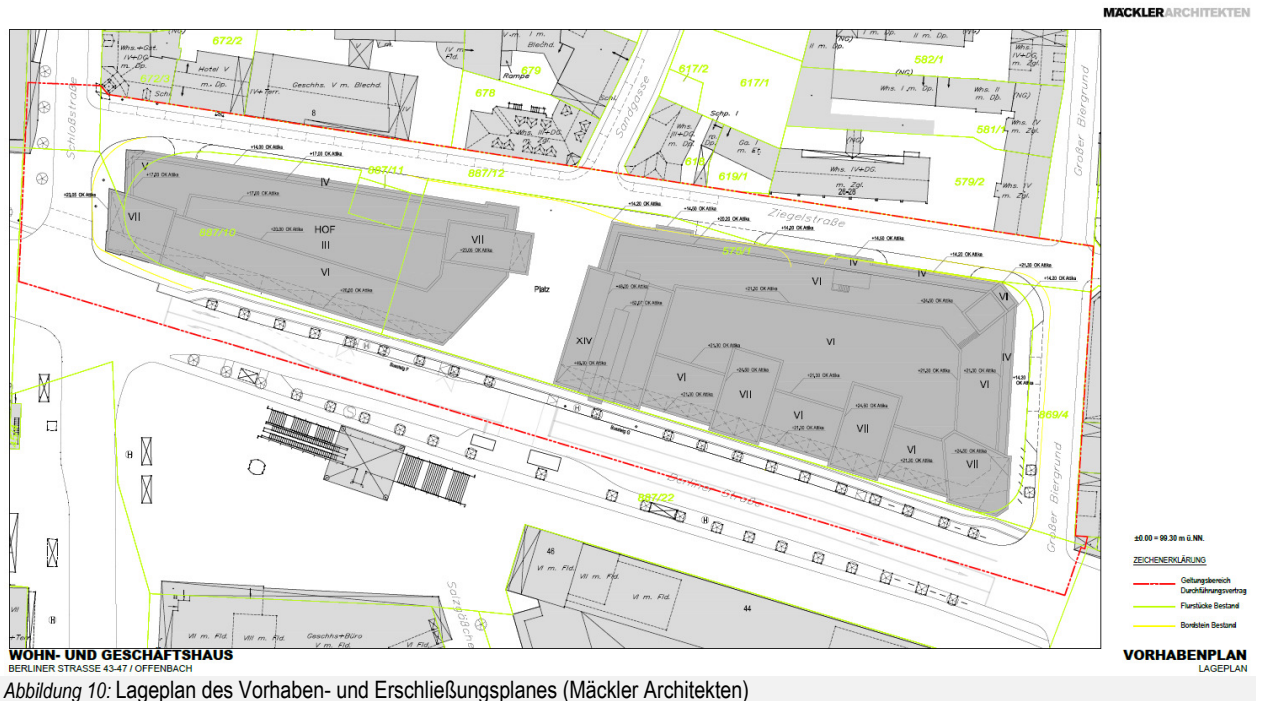
Entsprechend der „Wohnungspolitische Leitlinien 2011“ und der „Ersten Fortschreibung der Bedarfsplanung für ältere Menschen in Offenbach am Main“, 2017 ist die Sicherung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher und älterer Haushalte eine zentrale Aufgabe der kommunalen Wohnungspolitik. Um jedoch flexibel auf die Nachfrage des Wohnungsmarktes reagieren zu können und keine starren Vorgaben zu treffen, wird auf eine entsprechende Festlegung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet. Es ist Zielsetzung des Bebauungsplans, im Plangebiet ein Angebot für unterschiedliche Nachfragen anbieten zu können.

Gemäß den im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielen, sind bei diesem Vorhaben die entsprechend der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ festgelegten geförderten Wohnungen explizit nicht vorgesehen.

Adressbildung

Zur Schaffung städtischer Qualitäten, werden an jeder umgebenden Straße Zugänge in die Gebäude geschaffen. Zur Berliner Straße entstehen qualitätsvolle Ladenfassaden für flexibel teilbare Gewerbeeinheiten und Zugänge zu den Wohneinheiten in den Obergeschossen. Im westlichen Baufeld werden zudem die Zugänge S-Bahn und Fahrradparkhaus (in Verbindung mit einem Fahrradladen) integriert. Zur Ziegelstraße werden die Zugänge zu Büros gelegt.

Am zentralen Platz in Verlängerung der Sandgasse orientieren sich Eingänge der Gewerbeeinheiten sowie die Eingangslobby des Wohnturms. Es wird beabsichtigt das Angebot um gastronomische Nutzung zur Belebung des öffentlichen Platzes zu erweitern.



9 ERSCHLIESSUNG

Motorisierter Individualverkehr

Das Gebiet wird über die bestehenden Straßen Berliner Straße, Großer Biergrund, Ziegelstraße und Schloßstraße erschlossen.

Die Tiefgarage im Untergeschoss und das öffentliche Parkhaus in den Obergeschossen des Baufeldes 2 bekommen Zufahrten und Ausfahrten über die Ziegelstraße. Durch die Anordnung der Zu- und Abfahrten ist eine Flexibilität auch bei einer möglichen Fahrtrichtungsänderung in der Ziegelstraße gegeben.

Anlieferung

Für die Andienung der Gewerbeeinheiten sind eingeschränkt nutzbare Anlieferungszone in die Gebäude integriert.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr kann, wie im Bestand vorhanden, in Tiefgaragen und Parkhäusern untergebracht werden. Im Vergleich zum Bestand entstehen weniger Stellplätze im Gebiet. Hierzu trägt auch die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach bei, wonach in den Einzugsbereichen der S-Bahn-Haltestellen (in den sog. Sonderzonen) weniger Stellplätze nachgewiesen werden müssen, als in anderen Bereichen des Stadtgebiets.

Das bisher für den zentralen Innenstadtbereich im Bestand vorhandene Angebot an öffentlichen Stellplätzen von 750 Stellplätzen wird reduziert.

Es werden bei dem Bauvorhaben insgesamt 381 Kfz-Stellplätze hergestellt. Entsprechend einer Baulast bzgl. öffentlicher Stellplätze zugunsten des City-Towers, werden im Parkhaus auch bei einer Umwandlung der Baulast zukünftig mindestens 191 öffentlich nutzbare Einstellplätze entstehen.

Durch einen Stellplatznachweis werden für die geplanten 162 Wohnungen 81 Stellplätze, für Büro- und Verwaltungsräume 25 Stellplätze, für Gaststätten 5 Stellplätze, für die Kindertagesstätte 3 Stellplätze und für den Einzelhandel 75 Stellplätze nachgewiesen. Für den Einzelhandel

kann der Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main aufgrund von Verbund- und Konkurrenzeffekten reduziert werden. Siehe hierzu auch Kapitel 23.4.

Gemäß der Stellplatzsatzung müssen bei Vorhaben ab einem regulären Stellplatzbedarf von 20 Einstellplätzen mindestens 25% der Einstellplätze mit einer Stromzuleitung für die Ladung von Elektro-Fahrzeugen versehen werden.

Gemäß Stellplatzsatzung werden nachgewiesen durch einen Stellplatznachweis für die geplanten Nutzungen 179 Fahrradstellplätze im Bauteil 1 und 304 Fahrradstellplätze im Bauteil 2 hergestellt.

Elektromobilitäts-Station

Durch Planung müssen die vorhandenen PKW-Stellplätze für Elektromobilität und die Pedelecboxen verlagert werden.

Von der NiO (Nahverkehr in Offenbach GmbH) wurden alternativ verfügbare Flächen rund um den Marktplatz daraufhin geprüft, ob dort die Elektromobilitäts-Station aufgebaut werden könnte.

Regelungen zur Kostentragung werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Herstellung des neuen Standortes obliegt nicht dem Vorhabenträger.

Rad- und Fußverkehr

Der Anschluss des Fahrradverkehrs an das Plangebiet wird über die umliegenden Erschließungsstraßen ermöglicht. Entlang der Berliner Straße führt zudem ein Fahrradweg. Eine Wegeverbindung zwischen Berliner Straße und Sandgasse ist durch die Freifläche zwischen den geplanten Gebäuden, dem Quartiersplatz, vorgesehen. Damit wird die historische Achse und Wegeverbindung aus dem Stadtgrundriss des 19. Jahrhunderts nachempfunden, um verlorene Wegebeziehungen wiederzugewinnen und ehemalige, kleinteilige Bereiche der Innenstadt besser zugänglich zu machen.

Die sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt ergebende Fahrradabstellanlagen werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Im Untergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses ist ein Fahrrad-Parkhaus mit ca. 150 Abstellplätzen geplant.

ÖPNV

Das Plangebiet ist sehr gut an den lokalen und regionalen öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle „Marktplatz“ befindet sich unmittelbar südlich des Plangebiets in der Berliner Straße. Es verkehren die Stadtbuslinien 101, 103, 104, 105, 106, 108 und 120 sowie die Linien OF-30, 41, 551, X83, n62, n63, n65 und n66.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der S-Bahn-Station Marktplatz. Der Offenbacher Hauptbahnhof liegt in etwa 600 m südlicher Entfernung.

Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn AG aufgrund der S-Bahn-Station Marktplatz

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 vorgenannten 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.

10 VERKEHRLICHER NACHWEIS

Zum Nachweis der Funktionsfähigkeit umliegender Verkehrsanlagen liegt eine Verkehrsplanerische Bewertung vor (Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, November 2018). Ziel der Untersuchung ist der Nachweis der gesicherten Erschließung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch Abschätzung der zu erwartenden Verkehrsmengen und Bewertung von deren Auswirkungen auf die relevanten Knotenpunkte. Maßgeblicher Aspekt dabei ist es, die prognostizierten Verkehrsmengen in Bezug zum heutigen Bestand zu setzen.

Zusammenfassung der wesentlichen Rahmenbedingungen des Verkehrsgutachtens

Um die verkehrliche Situation beurteilen zu können, wurden aktuelle Verkehrsdaten verwendet. Diese liegen durch Grundlagen der Stadtverwaltung Offenbach (Knotenpunkte K 1 und K 2) und vom Maßnahmenträger veranlasste Verkehrszählungen (ein- und ausfahrender Verkehr Parkhaus Ziegelstraße) vor.

Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der genannten Knotenpunkte liegt nach Auskunft der Stadtverwaltung im Bestand im Grenzbereich, zeitweilig darüber; sie ist nicht zu jeder Zeit für alle Ströme gegeben. Ursache hierfür ist die Koordinierung der städtischen Knotenpunkte und die dadurch nicht optimal „einstellbare“ Situation am Einzelknoten – dies ist für zentrale innerstädtische Knotenpunkte häufig unvermeidbar, insbesondere im Rhein-Main-Gebiet. Gleichwohl besteht aus der Bestandssituation heraus Handlungsbedarf. Jedoch würde eine Ertüchtigung Mehrverkehr hervorrufen, der aufgrund fehlender Leistungsfähigkeit derzeit andere Routen wählt; in ausgelasteten städtischen Netzen stellt sich stets ein Gleichgewicht ein.

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das umgebende Straßennetz (Berliner Straße, Großer Biergrund, Ziegelstraße) sowie auf die entsprechenden Knotenpunkte wird der zukünftige Kfz-Neuverkehr (Zu- und Abfluss) für die Vor- und für die Nachmittagspitze in Stärke und Richtung abgeschätzt. Zusätzlich ist in diesem Zusammenhang die allgemeine, von der geplanten Maßnahme unabhängige Situation zu prognostizieren. Der vorliegenden Untersuchung wird der Prognosehorizont 2030 zugrunde gelegt.

Die Abschätzung der zu erwartenden Verkehre erfolgt auf Grundlage des Planungskonzepts von Mäckler Architekten und der hierzu relevanten Fachliteratur. Damit ist eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehrssituation möglich. In Abhängigkeit von der Branche der Nutzung werden ebenda Kennwerte vorgegeben, mit denen sich über die Bruttogeschos- und/oder Verkaufsfläche die Anzahl der Bewohner, der Kunden und/ oder der Beschäftigten abschätzen und daraus der entsprechend induzierte Verkehr ermitteln lässt. Die Wirkungen des öffentlichen Parkhauses werden in einem separaten Schritt bewertet.

Für die Anbindung der geplanten Nutzungen wird gemäß Baukonzept davon ausgegangen, dass es eine im westlichen Bereich liegende Zufahrt für die Tiefgarage geben wird, die den Wohnnutzungen vorbehalten ist; im östlichen Bereich wird es eine Zufahrt für die übrigen Nutzungen geben. Die Ausfahrt wird ebenfalls im östlichen Bereich des Parkhauses liegen, jedoch wird diese innerhalb des Gebäudes baulich getrennt für Wohn- und sonstige Nutzungen.

Im Bestand wird die Ziegelstraße im westlichen Abschnitt im Einrichtungsverkehr (Fahrtrichtung Ost) betrieben. Für die Anbindung der Planfall-Situation werden drei Varianten „angedacht“: in

Variante 1 wird die Verkehrsführung des Bestandes beibehalten, in Variante 2 wird die Fahrtrichtung umgekehrt, während in Variante 3 Zweirichtungsverkehr in der gesamten Ziegelstraße unterstellt wird.

Aus diesen drei grundsätzlichen Varianten wird im Folgenden **Variante 1**, die der Bestandssituation entspricht, weiter verfolgt. Ergänzend war in Vorüberlegungen festgestellt worden, dass Variante 3 durchaus positive Effekte aufweisen würde, jedoch mit dem Verlust aller Längsstellplätze im westlichen Abschnitt der Ziegelstraße einhergeht; des Weiteren entsteht ein kaum lösbares Problem mit der vorhandenen Hotelvorfahrt; und schließlich lässt sich keine Stauraum vorhalten für Fahrzeuge, die aus der Ziegelstraße von Osten nach Süden in die Schlossstraße einbiegen wollen. Da das letztgenannte Problem ebenfalls entsteht, wenn die Einbahnstraßen-Richtung umgekehrt werden würde (Variante 2), ergibt sich so die Bestandsvariante als planerische Empfehlung. Die Andienung durch Schwerverkehr (Ver- und Entsorgung, Warenanlieferung,...) erfolgt von/nach Osten über die Ziegelstraße von/zu Großer Biergrund.

Verkehrsplanerische Einschätzung

Das Vorhaben wird Neu-Verkehrsmengen von rund 2.350 Kfz/24h hervorrufen. Dabei ist berücksichtigt, dass aufgrund der integrierten Lage im Stadtzentrum einerseits relativ hohe Anteile an nicht-motorisierten Fahrten sowohl bei Kunden als auch bei Beschäftigten erwartet werden dürfen und dass andererseits Effekte greifen werden, die die rechnerisch mögliche Fahrtenanzahl reduzieren (Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekt). Dem durch das Objekt induzierten Neuverkehr steht ein Wegfall von Fahrten entgegen, die im Bestand auf die Fläche gerichtet sind.

Es ist festzustellen, dass der für das Vorhaben ermittelte Neuverkehr an den Knotenpunkten K 1 und K 2 (Berliner Straße mit Schlossstraße bzw. Großer Biergrund) verkehrliche Mehrbelastungen von drei bis zehn Prozent hervorrufen wird; der höhere Zuwachs entfällt mit insgesamt 251 Kfz/h (Ziel- und Quellverkehr) auf die nachmittägliche Spitzenstunde und verteilt sich auf die beiden genannten Knotenpunkte. Die so ermittelte Mehrbelastung liegt im Grenzbereich der Möglichkeiten und Genauigkeiten von Prognosen, also auch von Verkehrsprognosen; Schwankungen (tageszeitlich, wöchentlich und/oder jahreszeitlich bedingt), die bereits bei Verkehrszählungen an zwei verschiedenen Stichtagen eintreten können, werden üblicherweise bis zehn Prozent akzeptiert – mithin mehr, als hier ermittelt worden ist (s.o.). Des Weiteren ist darauf zu verweisen, dass der allgemeine, vom Maßnahmenträger nicht beeinflussbare Verkehrszuwachs etwa die Größenordnung des hier hergeleiteten spezifischen Zuwachses erreicht.

Bewertung der Leistungsfähigkeit

Für die beiden signalgesteuerten Knotenpunkte der Berliner Straße mit der Schlossstraße (K 1) bzw. mit der Straße Großer Biergrund (K 2) zeigt der Alltag, dass die Leistungsfähigkeit mit den Bestandszahlen (Verkehrsbelastungen ca. 1.100 bis 1.800 Kfz/h) abgewickelt werden kann – auch wenn die Knotenpunkte rechnerisch teilweise überlastet sind; diese Situation stellt einen in Ballungsräumen üblichen Zustand dar. Insbesondere der Knoten K 1 (Prognosebelastung ca. 1.540 Kfz/h vormittags bzw. 1.870 Kfz/h nachmittags) stellt einen Leistungsfähigkeitsengpass dar – dieser ist durch die häufigen Bus-Anforderungen sowie durch den relativ starken Fußgängerverkehr zu begründen. Der Zuwachs ist nicht ursächlich für die geringe Verkehrsqualität. Würde der höher belastete Knoten K 1 als Einzelknoten bewertet, nicht eingebunden in die städtische Koordinierung, so könnte eine Verkehrsqualitätsstufe B erzielt werden; gleiches gilt für den Planfall.

Die Stadtverwaltung Offenbach betreibt derzeit Planungen zur Verbesserung der verkehrlichen Gesamtsituation. Diese Maßnahmen werden durch verkehrsplanerische Untersuchungen begleitet. Zur Einschätzung der verkehrlichen Wirkungen der ermittelten Mehrbelastungen durch das Vorhaben wurden diese in dieses gesamtstädtische Projekt eingespeist. Die entsprechenden HBS-Nachweise wurden für den Knotenpunkt Berliner Straße/Marktplatz/Schlossstraße geführt, indem die Bestandssituation den Mehrbelastungen durch die Maßnahme gegenübergestellt worden ist. Ergänzend wurden die Signalprogramme durch unterschiedliche Umlaufzeiten modifiziert (80 bzw. 90 s). In der morgendlichen und der abendlichen Spitzenstunde erreicht oder überschreitet der Knotenpunkt im Bestand jeweils seine Kapazitätsgrenze (Morgenspitze Qualitätsstufe F,

Abendspitze Qualitätsstufe E). Durch eine Verlängerung der Umlaufzeit auf 90 Sekunden (die Modifizierungen sind noch in Bearbeitung) ergibt sich in der Morgenspitze die Qualitätsstufe E, in der Abendspitze die Qualitätsstufe D.

Bei unveränderter Umlaufzeit (80 s) wird mit den durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Mehrbelastungen (Planfall) das gleiche Ergebnis erzielt, wie im Bestand (Morgenspitze Qualitätsstufe F, Abendspitze Qualitätsstufe E); bei erhöhter Umlaufzeit (90 s) führt der Planfall zur Qualitätsstufe E sowohl in der Morgen- als auch in der Abendspitze. Durch die derzeit in Planung befindliche vollverkehrsabhängige Lichtsignalsteuerung sind Potentiale in der Leistungsfähigkeit im Bereich von bis zu zehn Prozent zu erwarten.

Verkehrliche Empfehlung

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 650 vorgesehene Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses ist aus verkehrlicher Sicht realisierbar. Die induzierten Verkehrsmengen erscheinen für ein städtisches Straßen- bzw. Verkehrsnetz üblich. Die mit den neuen Nutzungen verbundenen induzierten Verkehrsströme können in der Berliner Straße abgewickelt werden, ohne dass sich die verkehrliche Situation gegenüber dem Bestand maßgeblich verändert. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund von Verlagerungen kaum spürbare Wirkungen im umgebenden Netz einstellen werden.

Anzahl der Stellplätze für das Vorhaben

Würde die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach auf das Vorhaben undifferenziert angewendet werden, müssten zweifellos mehr Stellplätze hergestellt werden, als de-facto erforderlich sind. Nach Satzung ist wie folgt zu verfahren:

Wohnen:	0,5 Stp/WE	à 162 WE =	81 Stellplätze
Büro- + Verwaltungsgebäude:	1 Stp/120 m ² Nutzfläche	à 2.960 m ² =	25 Stellplätze
Verkaufsstätten unterhalb der Großflächigkeit (Verkaufsstätten A):	1 Stp/60 m ² Nutzfläche	à 2.693 m ² =	45 Stellplätze
Großflächige Verkaufsstätten (Verkaufsstätten B):	1 Stp/50 m ² Nutzfläche	à 3.010 m ² =	60 Stellplätze
Schank- + Speisewirtschaft,...:	1 Stp/60 m ² Nutzfläche	à 277 m ² =	5 Stellplätze
Kindergärten, -tagesstätten...:	1 Stp/200 m ² Nutzfläche	à 641 m ² =	3 Stellplätze
Summe:			219 Stellplätze

In der verkehrsplanerischen Bewertung werden Effekte erläutert, die sich auf die Verkehrserzeugung reduzierend auswirken – dies sind der Verbund- und der Konkurrenzeffekt; ersterem werden dort 25 % Minderung, zweitgenanntem 15 % zugeordnet. Diese Einflüsse können auch bei der Festlegung der Stellplatzzahl berücksichtigt werden. Zutreffend sind sie mindestens für die Verkaufsstätten; ergänzend könnten sie (ggf. in reduzierter Form) auch auf gastronomische Betriebe (Cafés. o.ä.) angewendet werden. Um bei dieser Abschätzung jedoch einen gewissen „Puffer“ zu behalten, werden diese Effekte nicht in Gänze angewendet: die Berücksichtigung der gastronomischen Betriebe unterbleibt komplett, Verbund- und Konkurrenzeffekt werden nur mit einem zehnpromzentigen Abschlag berücksichtigt. So lässt sich die Zahl der tatsächlich benötigten Stellplätze wie folgt abschätzen:

$$81 + 25 + ((45 + 60) * 0,75 * 0,85 / 0,9) + 5 + 3 = 188 \text{ Stellplätze}$$

Mithin ist für das Objekt eine Stellplatzzahl von mindestens 188 herzustellen – unter Berücksichtigung der mindernd wirkenden Verbund- und Konkurrenzeffekte, ohne Einbeziehung der gastronomischen Betriebe. Aufgrund der aktuellen Architektur lassen sich auf den dem Parken zugeordneten Flächen bis zu 190 Stellplätze realisieren, die der Maßnahmenträger daher auch umzusetzen anstrebt.

Für die Anwendung der Stellplatzsatzung lässt sich der zugrunde zu legende Stellplatzschlüssel für Verkaufsstätten gemäß voranstehender Abschätzung wie folgt angeben: $(0,75 * 0,85 / 0,9 = 0,71)$:

Verkaufsstätten A: 0,71 Stp/60 m² Nutzfläche à 2.693 m² = 32 Stellplätze

Verkaufsstätten B: 0,71 Stp/50 m² Nutzfläche à 3.010 m² = 43 Stellplätze

Summe (Verkaufsstätten A + B): 75 Stellplätze

Für die Kfz-Stellplatzberechnung des Vorhabens ergibt sich damit folgender, von der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main abweichender, jedoch noch ausreichender Stellplatzschlüssel:

zu Ziffer 3.1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung (Verkaufsstätten A): 1 Stp je 85 m² Nutzfläche

zu Ziffer 3.2 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung (Verkaufsstätten B): 1 Stp je 70 m² Nutzfläche

11 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist sichergestellt. Sie erfolgt grundsätzlich über die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze.

Die ENO (Energienetze Offenbach GmbH) hat zu den vorhandenen Netzen folgende Hinweise gegeben:

Stromversorgung

Im Planbereich des Baugebietes befinden sich Nieder-, Mittel- und Steuerkabel. Die Kabeltrassen verlaufen alle im Gehwegbereich.

Die Bestandstrasse im „Großer Biergrund“ zwischen Berliner-Straße und Ziegelstraße besteht aus 1 Mittelspannungskabel, 1 Niederspannungskabel und 1 Steuerkabel. Aufgrund der Grenzbebauung auf der Westseite des Großen Biergrunds müssen diese Kabel vor dem Abriss der Bestandsimmobilie auf die Ostseite des Gehweges umgelegt werden.

Die Bestandstrasse im Areal zwischen Schloßstraße, Ziegelstraße und Berliner-Straße (im jetzt noch unbebauten Bereich) besteht aus 5 Mittelspannungs-, 13 Niederspannungs- und 3 Steuerkabel. Vor dem Abriss der Bestandsimmobilie müssen diese Kabel umgelegt werden.

Die Kosten für die Umlegung sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Transformatorstation

Die Versorgung des neuen Bauvorhabens mit Strom kann grundsätzlich aus der vorhandenen Transformatorstation 25/0259 aus der Ziegelstraße erfolgen.

Die EVO/ENO wird das Grundstück verkaufen, da die Integration in das Vorhaben ermöglicht wird. Der neue Standort ist unmittelbar direkt neben der alten Station im Keller des Neubaus zu platzieren. Die Zugänglichkeit bei Bau und Wartung wird sichergestellt.

Die Kosten für die Errichtung der Räumlichkeiten sowie die Einbringschächte für die Schaltanlagen und Transformatoren, sowie alle Kabel Neu- und Umlegungen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Straßenbeleuchtung

Grundsätzlich sind Anlagen, die sich im näheren bzw. unmittelbaren Umfeld zum Bauort befinden zu schützen. Die Art der Schutzausführung ist mit der ENO Abteilung Straßenbeleuchtung abzustimmen. Zur Störungsbeseitigung sind entsprechende Zugänge in der Schutzkonstruktion vorzusehen.

Die Kosten für die Umlegung sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Telekommunikation

Die Bestandstrasse entlang der Berliner Straße zwischen Großer Biergrund und Schloßstraße muss vor dem Bau des neuen Gebäudes in den vorgelagerten Radweg umgelegt werden. Weiterhin wird es erforderlich im Bereich des Großen Biergrunds/ Ecke Berliner Straße zwei Einbauplätze für Kabelschächte zu installieren.

Die Bestandstrasse im „Großer Biergrund“ zwischen Berliner Straße und Ziegelstraße muss aufgrund der Grenzbebauung auf der Westseite des Großen Biergrundes vor dem Abriss auf der Ostseite des Gehweges umgelegt werden.

Die Kosten für die Umlegung sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann grundsätzlich aus den vorhandenen Versorgungsanlagen der EVO aus der Berliner Straße erfolgen. Dimensionierung und Art der Anschlussleitung werden noch aus den Anschlussleistungen festgelegt. Eine Abstimmung erfolgt mit dem Vorhabenträger. Für das komplette Areal ist nur ein Hausanschluss im Baufeld 2 vorgesehen.

Allgemeine Hinweise

Sofern beim Abriss und/oder Neubau Kosten für Kabelsicherungs- bzw. Kabelumlegungsarbeiten oder allgemeinen Schutzmaßnahmen der Versorgungseinrichtungen entstehen, sind diese vom Veranlasser zu tragen. Beschädigungen sind unverzüglich der EVO zu übermitteln. Über notwendige Abschaltungen ist frühzeitig (1 Woche) der Netzbetrieb zu informieren.

Nach DIN 18290 sollten Pflanzstandorte von Bäume und Leitungstrassen einen Abstand von mindestens 2,5 m haben. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen (Wurzelschutzplatten) zum Schutz der Stromleitungen vorzusehen. Weiterhin sollten an diesen Stellen keine tiefwurzelnden Bäume, sondern flachwurzelnde Gehölze gepflanzt werden.

12 DENKMALSCHUTZ

Kulturdenkmäler

Nördlich des Plangebietes steht das Gebäude Ziegelstraße 2 (Flurstück 672/3) unter Denkmalschutz. Aufgrund der Nähe dieses Kulturdenkmals ist ein Genehmigungsverfahren nach § 18 Abs. 2 HDSchG (Umgebungsschutz) notwendig.

Bodendenkmäler

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).

13 EINZELHANDEL

Für Einzelhandelsnutzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Mäckler Architekten insgesamt rund 5.700 m² BGF im Erdgeschoss (EG) und ersten Obergeschoss (OG) der beiden Gebäude vorgesehen. Nach überschlägiger Schätzung ergibt sich hieraus mehr als 4.000 m² Verkaufsfläche (als VK abgekürzt). Damit ist das Projekt insgesamt als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu bewerten und gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Ergänzend hierzu sollen im westlichen Gebäude im Erdgeschoss und im 1. OG weitere Ladenflächen für kleinteiligen Einzelhandel sowie Anlagen für sportliche, soziale oder gesundheitliche Zwecke entstehen (z.B. Arztpraxis, Physiotherapiepraxis, Tagespflegeeinrichtung). Unter anderem ist hier ein Fahrradgeschäft vorgesehen.

Es liegt eine „Verträglichkeitsprüfung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts und eines Spielwarenfachmarkts in Offenbach am Main, Berliner Straße 47“ von GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom 12.03.2018 vor.

Geprüft wurden die im östlichen Gebäude geplanten Einzelhandelsnutzungen. Hier waren zum Zeitpunkt des ersten Gutachtens im Erdgeschoss ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter einschließlich Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² und im 1. OG ein Spielwarenfachmarkt mit ca. 1.900 m² zzgl. Lager vorgesehen. Dieser Spielwarenfachmarkt war in großflächigem Umfang am Standort Berliner Straße 43 - 47 ansässig.

Zwischenzeitlich hat sich die Planung geändert: Die Verkaufsfläche von max. 1.500 m² VK für den Lebensmittelmarkt ist nach wie vor aktuell; eine Belegung mit einem Spielwarenfachmarkt (z.B. Toys R Us) kann vor dem Hintergrund der Insolvenz des Unternehmens mittelfristig ausgeschlossen werden, so dass neben dem Lebensmittelvollsortimenter, der im größeren Gebäude zwischen Ziegelstraße, Großer Biergrund und Berliner Straße entsteht, die weitere Belegung im OG offen ist und im kleineren Gebäude zwischen Berliner Straße / Schloßstraße und Ziegelstraße sowohl Unklarheit hinsichtlich des Erdgeschosses als auch hinsichtlich der OG-Flächen besteht.

Zur Untersuchung der ergänzenden Nutzungen wurde eine ergänzende Stellungnahme als Teil des Einzelhandelsgutachtens von GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom 04.10.2018 erstellt.

Für das Bauteil 1 sieht der Gutachter als mögliche größte Verkaufsfläche das EG, das 625 m² BGF umfasst und das auch mehrfach geteilt werden kann. Im Einzelfall dürften demnach max. 550 m² VK für die größte Einheit im EG realistisch sein, ergänzt durch deutlich kleinere Geschäftseinheiten des Handels. Als mögliche attraktive Belegungen im EG kommen alternativ in Frage: Drogeriewaren (z. B. Rossmann), Schuhe (ggf. Fachmarktkonzept), Textilien (ggf. Fachmarktkonzept).

Mit der Verträglichkeitsprüfung wurden die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandelsbetriebs „Lebensmittelmarkt“ dargelegt. Damit wurde untersucht, welche Auswirkungen die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts auf die aktuelle Standortstruktur in Offenbach, insbesondere die Nahversorgungsstruktur hat. Darüber hinaus wurden die städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Offenbach und Nachbarkommunen sowie die raumordnerischen Auswirkungen im Sinne des Regionalplans Südhessen (Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beinträchtigerungsverbot) dargelegt.

13.1 Raumordnerische Bewertung eines Lebensmittelmarkts

Zur Beurteilung der Vereinbarkeit des großflächigen Lebensmittelmarkts mit den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (vgl. hierzu Regionalplan Südhessen 2010, Z3.4.3) sind folgende Punkte wesentlich:

Zentralitätsgebot:

Das Vorhaben entspricht dem Zentralitätsgebot. Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Offenbach am Main, die als Oberzentrum ausgewiesen ist.

Integrationsgebot:

Das Integrationsgebot wird in vorbildlicher Weise eingehalten: Der langjährig etablierte Einzelhandelsstandort im Bereich Berliner Straße 43 - 47 befindet sich innerhalb der regionalplanerischen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Offenbacher Innenstadt. Er liegt in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang innerhalb des Stadtgebietes und in fußläufiger Nähe zu verdichteten Wohnquartieren, für die der geplante Lebensmittelmarkt wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann. Der Standort ist optimal in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (zentrale Bus- und S-Bahn-Haltestelle liegt unmittelbar am Plangebiet) und, wegen der ebenen Topografie, auch mit dem Fahrrad und zu Fuß gut erreichbar. Das Vorhaben kann somit auch zur Vermeidung zusätzlicher Autoverkehre beitragen.

Beeinträchtungsverbot:

Die Vorgaben des Beeinträchtungsverbots werden erfüllt:

Durch den geplanten Lebensmittelmarkt werden keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsbereichs der Stadt Offenbach oder anderer zentraler Orte ausgelöst. Auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Offenbach oder anderen zentralen Orten wird nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird die bestehende Nahversorgungsstruktur, die im Radius von ca. 400 m rund um den Vorhabenstandort Angebotsdefizite aufweist, im Bereich der nördlichen Innenstadt ausgebaut und zukunftsfähig aufgestellt. Auch in qualitativer Hinsicht bedeutet der geplante Lebensmittelvollsortimenter, der wichtige Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im fußläufigen Umfeld erfüllt, eine Verbesserung des Angebots.

In Offenbach besteht ein vielfältiger, räumlich differenzierter Besatz an Lebensmittelmärkten. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen bei Wettbewerbern in Folge des Erweiterungsvorhabens verteilen sich auf mehrere Standorte und Anbieter, wobei alle größeren Lebensmittelmärkte als hinreichend leistungsstark einzuschätzen sind. Im gesamtstädtischen Durchschnitt sind Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 2 - 3 % zu erwarten. Hieraus sind keine Beeinträchtigungen von strukturprägenden Anbietern abzuleiten. Im zentralen Versorgungsbereich von Offenbach erreicht die Umsatzumverteilungen eine Größenordnung von max. 4 - 5 %. Dieser Wert liegt weit unterhalb des Anhaltswerts für städtebauliche Beeinträchtigungen (10 %). Somit sind weder städtebaulichen Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich noch Gefährdungen der Nahversorgungsstruktur absehbar.

Es ist darauf zu verweisen, dass die ermittelten Auswirkungen Maximalwerte darstellen, die im Falle einer geringeren Dimensionierung des Vorhabens oder im Falle einer Verlagerung eines bestehenden Anbieters auch durchaus geringer ausfallen können.

Kongruenzgebots

Auch mit den Vorgaben des Kongruenzgebots ist das Vorhaben vereinbar:

Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt wird bereits rund die Hälfte der Umsatzerwartung mit Kunden aus dem fußläufig erreichbaren Naheinzugsgebiet erzielt. Mindestens 80 % der Umsätze werden von Kunden aus der Standortkommune Offenbach stammen. Zur Einhaltung des Kongruenzgebots trägt auch die standortverträgliche Dimensionierung des projektierten Lebensmittelmarkts bei. Weit über 90 % seiner Sortimente sind als Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf einzustufen. Als Vollsortimenter mit max. 1.500 m² VK ist dieser nicht als regionalbedeutendes Einzelhandelsvorhaben gemäß Regionalplan Südhessen zu bewerten, da er der Sicherung der Grundversorgung dient und die sonstigen Verträglichkeitsanforderungen einhält.

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist der Vorhabenstandort nicht als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung)“ gekennzeichnet sondern als „gemischte Baufläche“ (Bestand). Die Vorgabe des Z3.4.3-3 wird somit eingehalten.

Da es sich bei dem Vorhaben nicht um ein regional bedeutsames großflächiges Einzelhandelsvorhaben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs handelt, erübrigt sich die Prüfung des Ziels Z3.4.3-4.

Insgesamt ist die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit der angestrebten Verkaufsfläche von max. 1.500 m² als raumverträglich zu betrachten.

13.2 Ergänzende Stellungnahme für die Sortimente Drogeriemarkt, Schuhe und Textilien als Teil des Einzelhandelsgutachtens

Da aktuell eine Belegung noch nicht final benannt werden kann, erfolgt die Prüfung im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme zum Gutachten alternativ. Vor dem Hintergrund der aktuellen Wettbewerbssituation erfolgt eine Bewertung der möglichen städtebaulichen Folgen der Veränderung des Konzeptes auf den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich, in welchem das Vorhaben situiert ist. Eine Prüfung der raumordnerischen Komponente ist – wie die aufgezeigten Wirkungen verdeutlichen - für die Vorhaben angesichts der angestrebten Größe nicht notwendig.

Die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der möglichen Angebote erfolgt auf Basis ihrer absehbaren Umsatzleistungen.

1. Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Offenbach

Derzeit sind im fußläufigen Naheinzugsgebiet der Vorhaben vielfältige Angebote in allen drei Warengruppen ansässig. Die Angebote werden durch die Vorhaben komplettiert, aber keinesfalls dominiert, so dass im Einzelfall bei Drogeriewaren und Textilien kaum empirisch messbare Auswirkungen auftreten. Durch die Kombination der Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Drogerieangeboten kann sich die Nahversorgungssituation für die Wohnbevölkerung im fußläufigen Umkreis deutlich verbessern. Auch zur Versorgung der Wohnungen an der Berliner Straße 43 – 47 leisten die Vorhaben einen erheblichen Beitrag. Insofern kann sich die Nahversorgungssituation im Zentralen Versorgungsbereich nach Ansiedlung nur verbessern, wobei die wirtschaftlichen Wirkungen angesichts der geringen zu erwartenden Marktbedeutung der Vorhaben nicht überbewertet werden sollten.

2. Mögliche übergemeindliche Wirkungen

Die Umsatzumlenkungen, welche durch die Planungen ausgelöst werden, werden zuvorderst die Anbieter im fußläufigen Umfeld betreffen, an anderen Standorten werden die Nahversorgungsstrukturen keine empirisch messbaren Verschiebungen zu erwarten haben. Im gesamtstädtischen Durchschnitt beläuft sich die Umsatzumverteilungsquote auf ca. 2 – 3 %, nur bei Schuhen werden bis zu 5 % erreicht werden können. Diese Werte sind als untere Einstiegsschwelle einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung zu werten, eine detaillierte raumbezogene Verträglichkeitsprüfung kann demnach in Folge entfallen.

14 BODENSCHUTZ

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Neubebauung mit ähnlicher Nutzung auf einer Fläche im Innenbereich.

Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine In-

anspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Außerdem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen. Zudem werden mit der fachlichen Entsorgung der durch die ehemaligen Nutzungen vorbelasteten Böden schadstoffhaltige Substanzen aus dem Plangebiet beseitigt.

15 **ATLASTERN**

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), werden Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst.

- 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 Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 zu informieren.

Boden- und Bodenluftuntersuchungen

Das Baugrundstück in der Berliner Straße 43 bis 47 in Offenbach am Main wurde mit Boden- und Bodenluftuntersuchungen umwelttechnisch erkundet. Es liegt eine umwelttechnische Untersuchung (Dr. Hug Geoconsult, Oberursel, 29.11.2017) vor.

Die fünf durchgeführten Sondierungen wurden über die Gesamtfläche verteilt niedergebracht, um einen „Gesamtüberblick“ zu der im Bereich des Betrachtungsgebietes vorliegenden Qualität des Untergrundes zu erhalten. (siehe Abbildung 11)

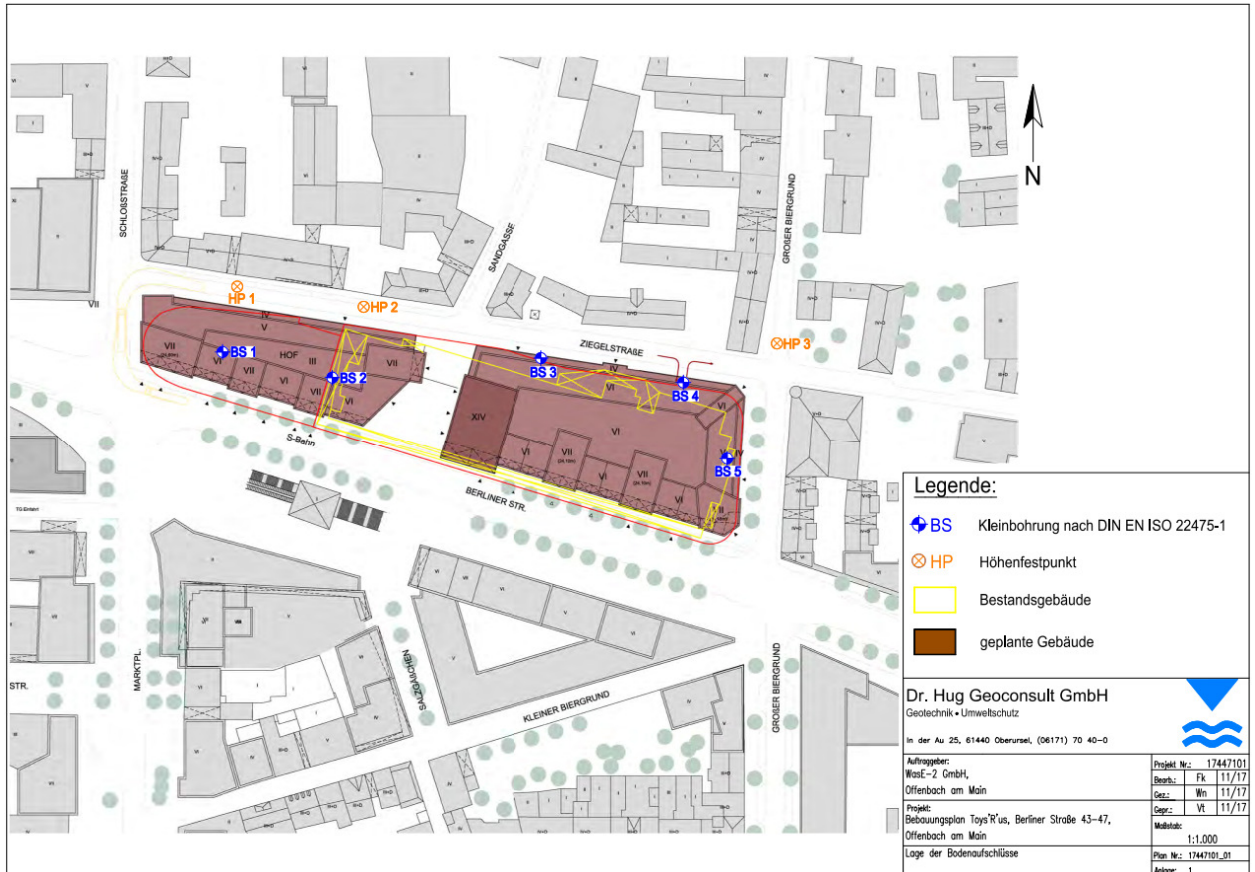


Abbildung 11: Übersicht der durchgeführten Bohrsondierungen der Dr. Hug Geoconsult GmbH

Für alle erkundeten Bereiche haben die mit den Probenahmen bzw. den Laboruntersuchungen ermittelten Erkenntnisse keine Hinweise auf einen in der Vergangenheit stattgefundenen nutzungsspezifischen Übertritt von Schadstoffen in den Untergrund ergeben.

Auch mit den ausgeführten Bodenluftuntersuchungen wurden die in der Bodenluft bestimmten BTEX-Aromaten und LHKW jeweils in keinen nachhaltig erhöhten Gehalten nachgewiesen. Dennoch wurde bereichsweise in den vorhandenen Auffüllungen ein aus gutachterlicher Sicht als leicht erhöht einzustufender Summengehalt der PAK festgestellt, der voraussichtlich auf die in den betreffenden Materialien enthaltenen Schlacken zurückzuführen ist.

Aus dem sich uns darstellenden Gesamtsachverhalt bezüglich der Gefährdungsabschätzung zu den in Kapitel 5.2.1.1 der Untersuchung erläuterten Wirkungspfaden Folgendes festzuhalten:

Bezüglich des Wirkungspfades Boden → Mensch sieht das Gutachten bei einem Fortbestand der derzeitigen Nutzung auch unter Würdigung der stellenweise in den Auffüllmaterialien vorliegenden Beeinträchtigungen keinen akuten Handlungsbedarf. Dies ist vor allem damit zu begründen, dass die potenziell belasteten Auffüllschichten vollständig versiegelt sind und damit ein möglicher Kontakt von Grundstücksnutzern mit den beeinträchtigten Auffüllmaterialien wirksam unterbunden ist. Im Falle einer dauerhaften Entsiegelung der Oberfläche und einem baubedingten Verbleib der beeinträchtigten Materialien sollte jedoch ein Austausch der beaufschlagten Auffüllmaterialien durchgeführt werden, um den "Schutz der Allgemeinheit" in ausreichenden Umfang und dauerhaft zu gewährleisten.

Diese Handlungsempfehlung gilt bei einer Oberflächenentsiegelung auch hinsichtlich des Wirkungspfades Boden → Grundwasser. Gleichwohl die Untersuchung aufgrund des nach aktuellem Kenntnisstand nur punktuellen Charakters der festgestellten Beaufschlagungen nicht davon aus, dass es in der Vergangenheit zu einer nennenswerten Verlagerung von Schadstoffen mit dem Sickerwasser bis in den zusammenhängenden Grundwasserleiter gekommen ist. Diese Aussage ist einerseits damit zu begründen, dass durch die vorhandene Oberflächenversiegelung aus Betonpflastersteinen das Versickern von Niederschlagswasser nahezu vollständig unterbunden

wird. Weiterhin sind die in Schlacken enthaltenen PAK erfahrungsgemäß nur schlecht wasserlöslich, wodurch auch bei einem Anstieg des Grundwassers bis in den Tiefenbereich der potenziell beaufschlagten Auffüllungen mit keinen nennenswerten Stoffübertritten/ Auswaschungen der PAK in das Grundwasser zu rechnen ist.

Fazit:

Zusammenfassend ist auf Basis des vorliegenden Kenntnisstandes festzuhalten, dass danach für das Untersuchungsgebiet kein Handlungsbedarf für vertiefende Untersuchungen besteht. Im Zuge der Neubebauung der Fläche sind allerdings gewisse Sicherungsmaßnahmen einzuhalten, um vor allem eine spätere Verwehung und/oder Verschleppung der potenziell belasteten Auffüllmaterialien wirksam zu unterbinden.

16 KAMPFMITTEL

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesem selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger Koordinaten benötigt. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

17 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrsgeräusche ausgehend von den umgebenen Straßen belastet. Weiterhin sind Geräuschimmissionen durch die geplanten Tiefgaragenzufahrten und die Andienung auf das Plangebiet und dessen Nachbarschaft zu erwarten. Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Frankfurter Flughafens.

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung vor (Dr. Gruschka GmbH, Darmstadt, Oktober 2018). Aufgabe der Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Straßen-, Parkierungs-, Andienungs- und Luftverkehr für die Verkehrsvariante 1 (Beibehaltung der bestehenden Verkehrsführung) der Verkehrsplanerischen Bewertung von Freudl Verkehrsplanung, November 2018. Siehe hierzu Kapitel 10 „Verkehrlicher Nachweis“. Außerdem werden die Grundlagen für die Bemessung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen angegeben.

Die schalltechnische Untersuchung führt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbe-/Anlagenlärm

Durch die vorhabenbedingte Andienung und den Parkierungsverkehr sind im Einwirkungsbereich des Plangebietes die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz eingehalten.

Lkw-Andienung ist nur im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) zulässig. Während der Be- und Entladearbeiten innerhalb des Gebäudes ist das Tor der Verladezone geschlossen zu halten (Schalldämm-Maß $R_w \geq 15$ dB).

Verkehrslärm

Im Tagzeitraum ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen (Straßen-, Parkierungs- und Andienungsverkehr) der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Kerngebiete von tags 65 dB(A) an den geplanten Gebäuden entlang der Berliner Straße und der Schloßstraße um bis zu ca. 10 dB(A) überschritten, entlang der Straße "Großer Biergrund" um bis zu ca. 6 dB(A). An den straßenabgewandten Fassaden, auf den innenliegenden Dachterrassen sowie entlang der Ziegelstraße ist der Tag-Orientierungswert eingehalten.

Im Nachtzeitraum ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 für Kerngebiete von nachts 55 dB(A) an den geplanten Gebäuden entlang der Berliner Straße und der Schloßstraße um bis zu ca. 11 dB(A) überschritten, entlang der Straße "Großer Biergrund" um bis zu ca. 10 dB(A). An den straßenabgewandten Fassaden, auf den innenliegenden Dachterrassen sowie entlang der Ziegelstraße ist der Nacht-Orientierungswert eingehalten.

Die Verkehrslärmeinwirkungen nehmen tags und nachts zu höheren Geschosslagen hin ab.

Zur Konfliktbewältigung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind folgende baulichen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen:

- Riegelförmige Gebäude entlang der Berliner Straße. Hierdurch werden auf den straßenabgewandten Seiten lärmgeschützte Bereiche geschaffen, in denen Außenwohnbereiche angeordnet sind (Hof III im Bauteil 1, Terrasse VI im Bauteil 2 gemäß Abb. 9).
- Außenwohnbereiche (Loggien) an Fassaden entlang der Berliner Straße werden als geschlossene (öffnbare) Wintergärten ausgeführt (Schalldämm-Maß im betriebsfertig eingebauten Zustand $R_w \geq 15$ dB).
- Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume werden da, wo möglich, vorzugsweise an straßenabgewandten Fassaden angeordnet.

Fluglärm

Gemäß den Lärmkarten zur Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt Main, 30. Sept. 2011, liegt das Plangebiet innerhalb der Tag-Schutzzone 2 und außerhalb der Nachtschutzzone. Tags (6 bis 22 Uhr) liegt der äquivalente Dauerschallpegel gemäß den Detailkarten "Tag-Schutzzone" bei ca. $L_{Aeq,Tag} = 55,5$ dB(A). Nachts (22 - 6 Uhr) liegt der äquivalente Dauerschallpegel gemäß den Detailkarten "Nacht-Schutzzone" unter $L_{Aeq,Nacht} = 50$ dB(A) bzw. es treten nachts weniger als 6 Fluglärmereignisse mit einem Maximalwert des Schalldruckpegels von $L_{Amax} \geq 53$ dB(A) innen auf.

Damit sind im Plangebiet hinsichtlich der Fluglärmwirkungen die Orientierungswerte "Verkehr" der DIN 18005 für Kerngebiete von tags/nachts 65/55 dB(A) eingehalten.

Beurteilung der Geräuschbelastungen der Gebäudefassaden

Trotz der sehr hohen Immissionswerte an den straßenzugewandten Fassaden ist eine Entwicklung als Wohnstandort in diesem Bereich möglich und planerisch gewünscht.

Dem Ziel, Wohnraum in dieser innenstadtnahen, hervorragend erschlossenen Lage zu schaffen, wird in der Abwägung besonderes Gewicht gegeben. Das Plangebiet eignet sich durch die innenstadtnahe Lage und die nahe Anbindung an die S-Bahn sowie an Buslinienverkehre in besonderer Weise für eine Wohnraumentwicklung. Insgesamt ist die Entwicklung von Wohnraum in weiten Teilen von Offenbach durch Fluglärmrestriktionen stark eingeschränkt.

Das Vorhaben als innerstädtisches Quartier mit hoher Nutzungsdichte und unmittelbarer Nähe zu einem leistungsfähigen Stadtbahnanschluss erzeugt vergleichsweise weniger Verkehr, da viele Wege im Verkehrsverbund zurückgelegt werden können. Aufgrund kurzer Wege zur tägli-

chen Versorgung kann die „Nahmobilität“ gestärkt und damit die Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung und der damit zusammenhängende Straßenverkehrslärm gedämpft werden. Das Vorhaben leistet damit einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Reduzierung der Individualverkehre und den damit verbundenen Verkehrslärmemissionen.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder ähnliches können aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen werden. Durch die städtebauliche Struktur in Form einer Blockbebauung kann aber ein dem Verkehrslärm abgewandter Bereich geschaffen werden. An den straßenseitigen Fassaden können durch technische/bauliche Maßnahmen an der Fassade sowie den Türen und Fenstern in den Wohnungen die unvermeidlich hohen Lärmwerte gemindert und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Die mit den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verbundenen Einschränkungen (u.a. Konstruktionsmehrkosten, Einbau von Lüftungsanlagen) werden für den Bauherrn als auch für die Bewohner als hinnehmbar bewertet.

Passiver Schallschutz

In Kap. 6.4 der Untersuchung werden die Grundlagen für die Bemessung geeigneter objektbezogener passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sowie die Kriterien für das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern angegeben. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten.

Gemäß den Abbildungen 3.y.1 im Anhang der Untersuchung ($y = 2, 5, 7$) betragen im Plangebiet die maßgeblichen Außenlärmpegel tags ca. 65 bis 78 dB(A) (entsprechend Tab. 3.3 der Untersuchung den Lärmpegelbereichen III bis VI), gemäß den Abbildungen 3.y.2 im Anhang ($y = 2, 5, 7$) nachts ca. 63 bis 80 dB(A) (entsprechend Tab. 3.3 den Lärmpegelbereichen III bis VI).

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Den Abbildungen 2.y.2 im Anhang der Untersuchung ($y = 2, 5, 7$) können für die exemplarisch untersuchten Geschosse jene Fassaden entnommen werden, an denen die Nacht-Beurteilungspegel über 50 dB(A) liegen und somit in Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich sind.

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 im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. 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, 64297 Darmstadt).

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter 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, 64297 Darmstadt).

Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräten, Mini-Blockheizkraftwerken und vergleichbaren Anlagen

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.

18 KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Offenbach und damit in einem klimatisch vorbelasteten Raum. Es ist auf der Stadtklimakarte der Zone 4 als Gebiet mit Überwärmungspotential zugeordnet.

Das Plangebiet ist fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, so dass der Autoverkehr reduziert werden kann. (Siehe Kapitel 9).

Entsprechend der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ wird der Vorhabenträger für die Bebauung ein Energiekonzept unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Einsparung von Energie und der Nutzung erneuerbarer Energien erarbeiten.

Bei der Errichtung des Gebäudes werden ökologische Aspekte beachtet. Geprüft wird derzeit eine Versorgung unter anderem mittels Fernwärme. Die Gebäude werden die Anforderungen der EnEV und das EEWärmeG einhalten, wobei in Bereichen des Wohnungsbaus der KfW 55 Standard angestrebt wird.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Klimagutachten vom Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe (Oktober 2018) erstellt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Gutachtens zusammengefasst.

Für die Einbindung lokalklimatischer Belange in die Bebauungsplanung bestehen keine einheitlichen Vorgaben zu inhaltlichen Themen und zu Beurteilungsgrößen. Dementsprechend werden in den Betrachtungen die lokalen Besonderheiten bezüglich lokalklimatischer Belange herangezogen und die Belange in den Vordergrund gestellt, die durch die Planungen modifiziert werden. Das betrifft beispielsweise die bodennahen Windfelder im Hinblick auf die Belüftungsverhältnisse, d.h. den möglichen Abtransport lufthygienisch oder thermisch belasteter Luftmassen bzw. dem Zuführen frischer Luftmassen. Außerdem werden die Auswirkungen auf die thermischen Belange betrachtet im relativen Vergleich und im Vergleich zu Belastungsindices, verstärkt auch vor dem Hintergrund der erwarteten Auswirkungen des Klimawandels mit verstärkter Häufung von heißen Tagen.

Da die Planungen Gebäude im zentralen Stadtgebiet von Offenbach a. Main vorsehen, wurden Windfeldberechnungen unter Berücksichtigung der Gebäudeumströmungen mit dem dafür geeigneten mikroskaligen Strömungsmodell MISKAM durchgeführt.

Im Bestand bilden sich über flächenhaften und zusammenhängenden Freiflächen in Hofbereichen und in breiteren Straßenräumen relativ günstige Durchlüftungsverhältnisse ab, wie entlang der breiten Berliner Straße. In Straßenräumen oder Freiflächen nahe von Hochhäusern, wie dem Stadthaus westlich des Plangebietes oder dem Rathaus, führt die erzwungene Gebäudeumströmung der Hochhäuser zu höherer mittlerer Windgeschwindigkeit. Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind entlang der Berliner Straße aufgrund des breiten Straßenraumes relativ günstige Durchlüftungsverhältnisse gegeben. Das trifft auch auf die westlich anschließende Freifläche zu, über der aufgrund der Hochhausumströmung auch höhere Windgeschwindigkeiten auftreten. Am östlichen Bereich entlang der Straße Großer Biergrund und der östlichen Ziegelstraße sind ebenfalls relativ gute Durchlüftungsverhältnisse gegeben. Nördlich des Bebauungsplangebietes sind in dem sehr engen Straßenraum der Ziegelstraße geringe Durchlüftungsverhältnisse berechnet; das trifft auch auf die nach Norden abzweigende Sandgasse zu.

Für den Planfall bleiben im Straßenraum mit der einheitlich verlaufenden geplanten Gebäudegestaltung entlang der Berliner Straße und der Straße Großer Biergrund mit dem Bestand vergleichbare Durchlüftungsverhältnisse erhalten. Durch die Unterbrechung des langgestreckten Baukörpers werden die Durchlüftungsverhältnisse in der Mitte des Plangebietes erhöht, was sich auch begünstigend auf den Bereich der nördlich abzweigenden Sandgasse und den Straßenraum der Ziegelstraße auswirkt. Im westlichen Bereich des Plangebietes führt die geplante Überbauung der bisherigen Freifläche zu einer gewissen Einschränkung der Windgeschwindigkeit, wovon

auch der Straßenraum der westlichen Ziegelstraße und der südlichen Schloßstraße betroffen sind. Außerhalb der beschriebenen Bereiche und in der weiteren Umgebung sind keine intensiven Änderungen der mittleren Windgeschwindigkeit gegenüber dem Bestand abgeleitet.

Ergänzend zu den Betrachtungen der mittleren jährlichen Windgeschwindigkeiten wurde der Windkomfort betrachtet, d.h. der Einfluss der Hochhausbebauung auf die Böigkeit in deren Nahbereich.

Im Bestand zeichnen sich an einigen Gebäudeecken an bestehenden Hochhäusern erhöhte Böigkeiten ab, wie beispielsweise im Straßenraum der Berliner Straße am Plangebiet. Dort sind hinsichtlich des Windkomforts Einschränkungen zu benennen, die bis zu der Kategorie „problematisches Laufen“ reichen. Im Gehwegbereich an der bestehenden Bebauung im Plangebiet sind die Ausweisungen „problemloses Laufen“ und „kurzzeitiger Aufenthalt möglich“ entlang der Berliner Straße und geringere Einschränkungen in der Ziegelstraße und der Straße „Großer Biergrund“ berechnet.

Im Planfall sind weiter im Nahbereich der bestehenden Hochhäuser erhöhte Böigkeiten berechnet und werden ergänzt durch weitere Bereiche im Bebauungsplangebiet, indem an der Unterbrechung des Gebäuderiegels mit östlich hohem geplanten Gebäude dort bodennah im Straßenraum und Gehwegbereich die Ausweisungen „problematisches Laufen“ abgeleitet sind. Dort ist aus windtechnischen Gründen von zentralen Zugangsbereichen in die Plangebäude ohne zusätzliche bauliche Vorkehrungen abzuraten, da durch den Winddruck Schwenktüren und Drehtüren teilweise häufig wenig kontrollierbar werden können; in diesem Durchgangsbereich zwischen den geplanten Gebäuden wird eine erhöhte Böigkeit erwartet, die dort verweilende Aufenthalte, wie bewirtschaftete Außengastronomie, häufig als unangenehm empfunden erwarten lassen. Das trifft auch auf Bereiche des Straßenraumes der Berliner Straße am Bebauungsplangebiet zu. Mit der geplanten einheitlichen Gebäudeflucht entlang der Berliner Straße wird die Böigkeit etwas gemildert. In weiteren Bereichen entlang der Berliner Straße, der Ziegelstraße und der Straße Großer Biergrund sind geringere Böigkeiten berechnet und keine Restriktionen für sensible Freiraumnutzungen abgeleitet.

Entsprechend den klimatischen Berechnungen für heiße Sommertage ist festzuhalten, dass in dem städtisch geprägten Gebiet eine intensive Wärmebelastung vorliegt, die durch das Vorhaben mit baulichen Nutzungsänderungen, insbesondere durch räumlich modifizierte und höhere Gebäude, keine intensiven Änderungen der bodennahen Lufttemperatur und der thermischen Bewertungsindices in der Umgebung erwarten lassen. In den Tagstunden kann die gefühlte Hitzebelastung durch die Verfügbarkeit von Aufenthaltsbereichen in Verschattungsbereichen gemildert werden, wie beispielsweise unter Arkaden oder großkronigen Bäumen.

Insgesamt ist aus stadtklimatischer Sicht festzuhalten, dass aufgrund der bestehenden Nutzung im Bebauungsplangebiet und dessen direkter Umgebung eingeschränkte Durchlüftungsverhältnisse vorliegen, die durch die Planungen nicht wesentlich verstärkt werden. An dem geplanten neuen Durchgang im Plangebiet ist aufgrund des geplanten hohen Gebäudes im Straßenraum eine erhöhte Böigkeit zu erwarten; dort sollten keine zentralen Eingangsbereiche ohne besondere bauliche, windschützende Vorkehrungen für die geplanten Gebäude gelegen sein.

Auswirkungen auf die Planung und dessen Umgebung

Aufgrund der erhöhten Böigkeiten ist der geplante Freiraum bzw. Durchgang zwischen den geplanten Baukörpern an Tagen mit geringer vorherrschender Windgeschwindigkeit für empfindliche Nutzungen wie Außengastronomie, kommunikative Aufenthalte etc. nutzbar; bei erhöhter vorherrschender Windgeschwindigkeit lässt die erhöhte Böigkeit und fühlbare Zugigkeit solche Nutzungen nicht zu.

Durch Windschutzbauten sind Abmilderungen der Böigkeiten und Erhöhung des Aufenthaltskomforts möglich. Diese werden im Vorhaben- und Erschließungsplan und in den textlichen Festsetzungen in Form von Arkaden und Vordächern festgesetzt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der baulichen Nutzung auf dem Grundstück sind die Möglichkeiten der Schaffung von Vegetationsbereichen am Boden, die thermische Minderungen

bewirken, sehr eingeschränkt möglich, selbst zusätzliche Baumstandorte sind nur sehr schwer herstellbar.

Um eine Verringerung der Wärmebelastung und der Hitzeempfindung zu erreichen, sind die vorhandenen Straßenbäume zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Im Hinblick auf die zukünftige Wärmeentwicklung und Wasserverfügbarkeit ist für Stadtbäume eine dauerhafte Wasserversorgung erforderlich.

19 NATUR UND LANDSCHAFT

Im westlichen Bereich des Plangebietes besteht eine kleine, künstlich aufgeschüttete Grünfläche mit wenigen Bäumen und Sträuchern. Es ist geplant, die Grünfläche zu überbauen.

In dieser Grünfläche, im vorgelagerten Platzbereich an der Schloßstraße sowie in der Berliner Straße und im Großen Biergrund befinden sich Laubbäume.

Detaillierte Aussagen zum Umweltzustand und zur Bewertung der Naturraumpotenziale werden in der Umweltprüfung in Teil B dieser Begründung aufgeführt.

20 ARTENSCHUTZRECHTLICHES GUTACHTEN UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzgutachten vor (BfL Heuer & Döring, Brensbach, August 2018).

Ziel ist die Ermittlung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) und die Beurteilung, ob für diese Arten eine Beeinträchtigung nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Mit der UNB wurde abgestimmt, dass auf die Untersuchung auf Sommerquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen verzichtet werden kann.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Lebensräume möglicher Fauna

Eine Begehung des Gebäudes am 19.09.2017 ist erfolgt. Ein Ergebnis der Begehung im September 2017 war, dass eine Nutzung von Gebäudenischen als Nistplatz des Mauerseglers nicht ausgeschlossen werden konnte. Diese Art war im September 2017 schon in das südliche Winterquartier geflogen, daher erfolgte am 14. Juni 2018 eine Begehung zur Beobachtung eines möglichen Einfluges von Mauerseglern in das Abrissgebäude. Dabei wurde kein Einflug beobachtet. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das Abrissgebäude nicht von Mauerseglern als Nistplatz genutzt wird.

Ein weiteres Ergebnis der Begehung im September 2017 war, dass eine Nutzung des Abrissgebäudes als Sommer-, Zwischen- und / oder Winterquartier von Fledermäusen nicht ausgeschlossen ist. Parkhäuser dienen mit ihren Spalten, Abluft- und Stromschächten nicht selten als Quartier für Fledermäuse. Die Betonbauweise mit den dicken Wänden führt zu einer langsamen Auskühlung im Winter.

In Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde erfolgten daher zwischen Ende Januar und Anfang Mai 2018 innerhalb des Abrissgebäudes eine Suche nach möglichen Fledermaus-Winterquartieren, eine Fledermauserfassung mit Horchboxen sowie Detektorbegehungen.

Es wurden 5 Fledermausarten im und um das Parkhaus sicher mit Detektor nachgewiesen. Kotfunde im Gebäude weisen auf Vorkommen weiterer Arten hin, die allerdings nicht bestimmten Arten oder Gattungen zugeordnet werden konnten.

Mindestens Mücken- und Zwergfledermaus nutzen eine abgehängte Decke auf Parkdeck 9 als Winterquartier. Nicht ausgeschlossen ist eine Zwischen- und Sommerquartiernutzung des Gebäudes.

Wirkungen des Vorhabens

Mit dem geplanten Abriss innerhalb des Geltungsbereichs verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern
- Verlust von Brutbiotopen von Nischenbrütern im / am Gebäude
- Verlust von Sommer- und Zwischenquartieren von Fledermäusen im Abrissgebäude
- Verlust von Fledermaus-Winterquartieren im Abrissgebäude
- Störungen durch die Abriss- und Bauarbeiten in Hinblick auf Vögel und Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs und im näheren Umfeld.

Für die nachgewiesenen Fledermausarten erfolgt eine Abfrage in je einem Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen.

Für die innerhalb des Geltungsbereichs zu erwartenden Vogelarten werden Angaben in der „Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten“ (HMUELV 2015) gemacht (Brutvögel und Nahrungsgäste). Eine Brutvogelart mit ungünstigem/unzureichendem Erhaltungszustand, deren Auftreten in Nischen der vorhandenen Gebäude nicht ausgeschlossen werden kann, ist der Haussperling. Für diese Art wird ein Prüfbogen ausgefüllt. Bei den möglichen Nahrungsgästen wird von einer Nichtbetroffenheit im artenschutzrechtlichen Sinn ausgegangen.

Anhand der Begehungen in den Jahren 2017 und 2018 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen Flora, Fische, Amphibien, Insekten (einschl. Libellen), Reptilien, Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse, Spinnen und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Gebiet zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die Arten(gruppen) bzw. Gilden Fledermäuse in Gebäuden, Nischenbrüter in/an Gebäuden und Gehölzbrüter.

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Für die nachgewiesenen Fledermausarten Bartfledermaus (Große und Kleine Bartfledermaus), Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhhautfledermaus und Zwergfledermaus erfolgt nachfolgend jeweils eine Abfrage der Betroffenheit in einem Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
V 1	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. Es ist damit zu rechnen, dass in diesem Zeitraum die Brut von Nischenbrütern abgeschlossen ist bzw. noch nicht begonnen hat, ggf. ist vorab eine Begehung zur Ermittlung von noch vorhandenen Niststandorten durchzuführen.	Vögel und Fledermäuse
V 2	Öffnung und somit Unbrauchbarmachung von potenziellen Fledermausquartieren, wie z.B. der verhängten Decke auf Parkdeck 9, in Anwesenheit einer fledermauskundige Person vor Beginn der Winterruhe (Oktober)	Fledermäuse
V 3	Evtl. vorgefundene Tiere müssen in vorbereitete CEF-Maßnahme umgesiedelt werden	Fledermäuse
V 4	Ökologische Baubegleitung durch fledermauskundige Person	Fledermäuse

CEF-Maßnahmen

Die Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird für Fledermäuse erforderlich. Es sind Winterquartiere und Spaltenquartiere im räumlichen Umfeld bereit zu stellen.

An Gebäuden und / oder Bäumen sind zwei zur Überwinterung geeignete Quartiere aufzuhängen. Zusätzlich wird die Anbringung von Spaltenquartieren erforderlich. Hierzu werden mindestens 8 Spaltenquartiere, z.B. in Form von Spalten- oder Flachkästen in 4 verschiedenen Expositionen (Norden, Süden, Osten, Westen) angebracht. Zwei dieser Quartiere sollten auch als Winterquartiere geeignet sein. Für jedes darüber hinaus im Zuge des Abrisses gefundene Quartier müssen zwei Quartierkästen angeboten werden.

Ein Monitoring der CEF-Maßnahmen ist durchzuführen. Mängel bzw. Defizite an Quartieren können dabei erkannt und behoben werden.

Außerdem wird empfohlen Quartiere für Fledermäuse in die Wände der Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

Ergebnis

Ergebnis ist für Fledermäuse und Vögel, dass unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahme und der Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) keiner der Verbotstatbestände eintritt.

21 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Entwässerungskonzept

Zur entwässerungstechnischen Erschließung liegt ein „Entwässerungskonzept“ (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, 10. Oktober 2018) vor.

Ziel der Untersuchung ist es, die ortsspezifischen Randbedingungen zu erfassen, um daraus entsprechend den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes und den Vorgaben der Stadt Offenbach ein Gesamtkonzept zur Bewirtschaftung der zukünftig anfallenden Niederschlagsabflüsse

und Schmutzwasserabflüsse zu entwickeln. Dabei sind die gebietskonformen, wasserwirtschaftlich erlaubnisfähigen und technisch sinnvollen Möglichkeiten zu untersuchen und Flächen sowie Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung zu definieren. Aufgrund der hohen Versiegelung des Gebietes, ist eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Bei einer Realisierung des dargestellten Entwässerungskonzeptes ist die Entwässerung des Projektgebietes sichergestellt.

Trink- und Löschwasserversorgung

Für das Bestandsgebäude im Plangebiet existiert ein Anschluss an das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz. Der Anschluss befindet sich in der Ziegeleistraße. Nach Angaben des örtlichen Wasserversorgers (ZWO), ist die Trinkwasserversorgung durch die umliegenden Versorgungsleitungen gewährleistet.

Nach Angaben des ZWO ist der Grundschutz für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 mit 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet. Darüber hinaus erforderliches Löschwasser muss in Abhängigkeit des Brandschutzkonzeptes objektbezogen zur Verfügung gestellt werden.

Abwasserbeseitigung

Die angrenzenden Gebiete (Großer Biergrund, Schloßstraße, Ziegelstraße, Berliner Straße) werden im Mischwassersystem entwässert. Gemäß den Angaben des Eigenbetriebs der Stadt Offenbach am Main (ESO) muss die Einleitung in die Kanalisation im Großen Biergrund und der Schloßstraße, sowie gegebenenfalls in der Ziegelstraße erfolgen. An die Kanalanlage der Berliner Straße soll kein Anschluss erfolgen, die bestehenden Anschlüsse sind abzutrennen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist regelgerecht im Trennsystem zu planen und zu erstellen.

Gemäß der Abstimmung mit dem Umweltamt sollte geprüft werden, ob eine Einleitung des Niederschlagswassers in das Mischwasserentlastungsbauwerk Schnegelbach möglich ist. Dieses leitet direkt in den Main. Gemäß Bestandsplänen der ESO verläuft der verrohrte Schnegelbach östlich des großen Biergrundes und ist ohne einen längeren Privatkanal nicht zu erreichen. Ein Anschluss an den Schnegelbach ist technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll zu realisieren.

Hochwasser und Überflutung

Das Plangebiet liegt etwa 250 Meter südlich des Mains. Aufgrund einer entsprechenden Hochwasserschutzanlage liegt das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlage wird der nordwestliche Teil des Gebiets bis zu 100 cm überschwemmt. Darüber hinaus liegt das Planungsgebiet im potenziellen Überschwemmungsbereich eines extremen Hochwassers. Nach dem Regionalen Flächennutzungsplan liegt das Gelände im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz.

Gemäß DIN 1986-100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) ist im Rahmen der weiteren Planung ein Überflutungsnachweis für das Bauvorhaben durchzuführen. Für den Überflutungsnachweis ist mindestens ein 30-jähriges Regenereignis anzusetzen. Sollten die Regeneinzugsflächen des Grundstücks weitgehend aus Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z.B. > 70 %, hierzu zählen auch Innenhöfe) bestehen, ist die Überflutungsprüfung in Verbindung mit der Notentwässerung für das 5-min-Regenereignis in 100 Jahren nachzuweisen.

Gemäß Angaben des Umweltamtes kam es in der Vergangenheit regelmäßig zu einer Überlastung der Entwässerungsanlagen im Bereich der Schloßstraße und einer dadurch resultierenden Überflutung. Zur Absicherung gegen eine Überflutung sollten gegebenenfalls konstruktive Maßnahmen, wie z.B. Schwellen oder Schotten eingeplant werden. Dies sollte in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Nach Rücksprache mit dem Eigenbetrieb der Stadt Offenbach handelt es sich um einen Rückstau aus dem Kanal in der Mainstraße. Aufgrund der tieferen Lage des Kanals in der Schloßstraße, tritt dort die Überflutung früher in Erscheinung als im Großen

Biergrund. Ein Überflutungsnachweis wird seitens des Eigenbetriebes der Stadt Offenbach nicht gefordert.

Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Entsprechend der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ ist das Niederschlagswasser vorzugsweise in Zisternen zu sammeln und/oder zu versickern. Alternativ ist das Niederschlagswasser je nach Gegebenheit abzuführen.

Nach den rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit dem Hessischen Wassergesetz sollen Niederschlagsabflüsse auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Unvermeidbare Niederschlagsabflüsse sollen dezentral am Entstehungsort verwertet werden oder durch gezielte Versickerung zur Neubildung des Grundwassers beitragen.

Sollte es mit diesen Maßnahmen allein nicht möglich sein ein Entwässerungssystem zu entwickeln, das auch bei Starkniederschlägen den geforderten Entwässerungskomfort erfüllt, sind Restabflüsse unter Beachtung der Qualitätsanforderungen und der maximal möglichen Einleitungsmengen abzuleiten.

Das Areal wird durch eine Tiefgarage nahezu vollständig unterbaut und der Flurabstand des Grundwassers beträgt nur etwa 1 bis 2 Meter. Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung des Niederschlagswassers scheidet aus diesen Gründen aus.

Gemäß den Angaben des Eigenbetriebs der Stadt Offenbach am Main (ESO) darf das Regenwasser gedrosselt mit maximal 10 Liter pro Sekunde und Hektar eingeleitet werden. Die anzusetzende Regenhäufigkeit für die Bemessung des Rückhaltevolumens ist mit 1-mal in 30 Jahren anzusetzen.

Folgende Maßnahmen werden im Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorgesehen und im Bebauungsplan soweit möglich festgesetzt:

- Dachbegrünung, wenn möglich Retentionsdach
- Herstellung befestigter Flächen mit kleinteiligen Pflaster- oder Plattenbelägen
- Regenwassernutzung z.B. für WC-Spülung oder zur Grünflächenbewässerung
- Rückhaltung und Drosselung von Regenwasserabflüssen (Das vorzuhaltende Retentionsvolumen liegt zwischen 75 und 260 Kubikmetern, abhängig von der Begrünung der Dachflächen.)

Trinkwasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten.

22 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

22.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Plangebiet Teil des faktischen Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO nach § 34 BauGB ist, das fast das gesamte Stadtzentrum zwischen Berliner Straße, Marktplatz, Geleitsstraße und Kaiserstraße einnimmt, wird im Bebauungsplan Nr. 650 ebenfalls Kerngebiet festgesetzt.

Mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungsstätten sind alle in einem Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO aufgezählten Nutzungen allgemein zulässig.

Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Im Baufeld 2 ist als besonderer Nutzungszweck ein Parkhaus mit mindestens 191 öffentlich nutzbaren Einstellplätzen zulässig. Dadurch sind die bisher auch schon vorhandenen notwendigen, jedermann zugänglichen Stellplätze im Sinne eines öffentlichen Parkhauses gewährleistet. Diese Stellplätze müssen auch zukünftig dauerhaft als öffentliche Stellplätze gesichert bleiben.

Zulässigkeit von Wohnnutzungen

Um eine typische innerstädtische Mischung von Wohnen und Gewerbe zu erreichen, wird außerdem eine vertikale Gliederung der zulässigen Wohnnutzungen vorgenommen. Die Erdgeschosse sollen gewerblich geprägt sein. Ab dem 2. Obergeschoss sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. Damit wird sichergestellt, dass das Gebiet vorwiegend durch innerstädtisches Wohnen geprägt wird.

Somit werden positive Effekte einer innerstädtischen Wohnbevölkerung erhalten (Deckung von Wohnungsbedarfen in gut angebundener Lage, Belebung der Innenstadt auch nach Geschäftschluss). Zwar ermöglicht der Bebauungsplan einen großen Anteil Wohnnutzung, allerdings bleibt der Gebietscharakter im Gesamtzusammenhang des innerstädtischen Kerngebietes gewahrt.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden im Bebauungsplan entsprechend der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes ausgeschlossen.

Dies dient insbesondere der Schaffung einer hochwertigen, attraktiven Gestaltung und Belebung des innerstädtischen Kernbereichs von Offenbach am Main als Aufenthaltsort und speziell des Plangebietes. Die Zunahme von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet, insbesondere in der Innenstadt, kann zu „Trading Down“-Effekten mit Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen führen. Zudem stehen diese Nutzungen im Konflikt mit der laut Bebauungsplan zulässigen Wohnnutzung, insbesondere in Bezug auf die für ihre Nutzung typischen Öffnungszeiten, wodurch für die Wohnnutzung auch in den lärmsensiblen Nachtstunden erhebliche Störungen entstehen können.

Trotz des Ausschlusses, wird der Gebietscharakter des Kerngebietes, der gemäß § 7 BauNVO durch die vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur geprägt ist, weiterhin gewahrt.

Werbeanlagen (außer an der Stätte der Leistung)

Werbeanlagen (außer an der Stätte der Leistung), die auf Leistungen außerhalb des Plangebietes verweisen, sind zur Wahrung Gebietscharakters unzulässig. Solche Werbeanlagen z.B. großflächige Tafeln für wechselnde Plakatwerbung gehören zur gewerblichen Hauptnutzung. Um neben dem städtebaulichen Aspekt eine optische Abwertung des Gebietes zu vermeiden und mögliche störende Lichtbelastungen auszuschließen, sind derartige Werbeanlagen im Plangebiet nicht zulässig.

Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung wird festgesetzt, dass Lkw-Andienung nur im Tagzeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) zulässig ist. 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).

Wenn diese Bedingungen erfüllt werden, werden an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft der LKW-Andienungsbereiche die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten.

22.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Um eine für den Standort und das Vorhaben angemessene Dichte zu erreichen, werden für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 5,7 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO werden als maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche und Geschossfläche die gesamte als Kerngebiet festgesetzte Fläche und die als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen unter den Arkaden herangezogen. Dadurch lässt sich

unabhängig von möglichen Grundstücksteilungen die maximal zulässige Bebauungsdichte bestimmen.

Durch diese Festsetzungen werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete von GRZ 1,0 eingehalten und von GFZ 3,0 überschritten.

Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauGB

Die Unterbringung der Stellplätze für Kunden und Anwohner ist sowohl in einem Parkhaus, als auch in einer Tiefgarage vorgesehen. Außerdem werden weitere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche benötigt. Um diese Nutzungen im Untergeschoss realisieren zu können, ist eine Überschreitung der GRZ I durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von maximal 1,0 zulässig. Unter Berücksichtigung der Begrünung des Daches und der Retention des Niederschlagswassers kann eine GRZ von insgesamt maximal 1,0 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als verträglich gewertet werden, da die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringfügig sind.

Überschreitung der Geschossflächenzahl

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die festgelegten Obergrenzen der Geschossflächenzahl „aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Die städtebaulichen Gründe stellen sich wie folgt dar:

Dem ehemaligen ToysRus-Grundstück kommt die besondere Aufgabe zu, in der wichtigen stadträumlichen Situation eine neue Adresse zu bilden, die ein positives Image aufbaut und eine neue Identifikation schafft. Dies soll die Attraktivität des Stadtzentrums steigern und zur Stärkung der Innenstadt Offenbachs beitragen.

Die Überschreitung der GFZ ist zur Umsetzung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes notwendig: Vorziehen der Bebauung im Westen bis zur Schloßstraße, Verlegung des im Westen gelegenen öffentlichen Platzes ins Zentrum des neuen Quartiers, Hochpunkt mit 14 Geschossen, Schaffen von Übergängen zu der unterschiedlichen Höhenentwicklung in der Umgebung vermittelt mit 6-7 Geschossen zur Berliner Straße und 4 Geschossen plus Staffelgeschoss zur Ziegelstraße.

Dies ist in diesem besonderen Fall städtebaulich vertretbar und richtig, da der Bereich gemäß dem Masterplan Offenbach 2030 ein Schlüsselprojekt darstellt und an der Schnittstelle des möglichen Doppelkerns City-Offenbach direkt an der Berliner Straße unmittelbar nördlich des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums der Innenstadt liegt. In unmittelbarer Nähe liegen als Ensemble von Hochpunkten die Großbauten Rathaus, Stadthaus und City-Tower.

Es ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelungen sind keine zusätzlichen, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Als Minderungsmaßnahme mit positiven kleinklimatischen Effekten wird eine Dachbegrünung geplant.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen:

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept differenziert festgesetzt. Die Staffelgeschosse sind innerhalb zurückgesetzter Baugrenzen festgesetzt, um einen merklichen Rücksprung gegenüber dem darunterliegenden Geschoss verbindlich zu gewährleisten. Die obersten Geschosse sind somit Staffelgeschosse nach § 2 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO), können jedoch auch Vollgeschosse sein.

Zusätzlich werden Regelungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen (Oberkante Attika) festgesetzt, um eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet zu sichern, sowie eine Einfügung der Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten. Die maximale Höhe ist dabei abhängig von der festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen. Diese Höhenbegrenzungen sind erforderlich, da allein durch

die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist.

Um maximal vier Treppenhäuser und technische Anlagen wie Antennen, Solaranlagen, sowie Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten sowie Absturzsicherungen zu ermöglichen, wird eine Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhe von 3,00 m für diese Anlagen festgesetzt.

Zur Orientierung für die Höhenangaben wird ein Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen von 99,30 m ü.NN festgesetzt.

22.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die als überbaubar festgesetzten Flächen orientieren sich an dem zugrundeliegenden Bauungskonzept.

Baulinien werden an den Gebäudeseiten festgesetzt, an denen die Abstandsflächen nach HBO unterschritten werden bzw. wenn sich Abstandsflächen überlappen (im Bereich des Durchgangs).

An den übrigen Gebäudeseiten werden Baugrenzen sowohl in den unteren Geschossen, als auch in den Dachgeschossen festgesetzt, um wahrnehmbare Rücksprünge des obersten Geschosses und eine damit verbundene Abstufung zur umgebenden Nachbarbebauung sicherzustellen.

Zur Wahrung einer einheitlichen Straßenflucht entlang der angrenzenden Straßen wird eine allgemeine Überschreitung der festgesetzten Baulinien ausgeschlossen. Um dennoch eine Gliederung der Fassaden zu ermöglichen, wird eine Unterschreitung der Baulinien bis zu einer Tiefe von 1 m zugelassen.

Arkaden und Auskragungen

Durch die Ausbildung der Arkaden zur Berliner Straße und an den Ecken zur Schloßstraße und Großer Biergrund entsteht ein öffentlicher, gesicherter Gehweg auf Privatgrund in den Arkaden, der zur Adressbildung der Wohn- und Gewerbeeinheiten dient. Die Arkaden müssen eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m aufweisen. Teilbereiche der Eckhäuser und der Eingänge weisen auch höhere Arkaden auf.

Südlich des Hochhauses an der Berliner Straße und an zwei Stellen entlang der Ziegelstraße werden Baulinien für Auskragungen erst ab dem 1. Obergeschoss (Ziegelstraße) und ab dem 5. Obergeschoss (Berliner Straße) festgesetzt, um sicherzustellen, dass unter den Auskragungen der öffentliche Gehweg verlaufen kann.

22.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Vor den festgesetzten Baulinien kommt es an einigen Stellen zu geringfügigen Überschreitungen der Abstandsflächen nach HBO.

Um das geplante Baukonzept umzusetzen und Gebäude in einem geringeren als durch die HBO geforderten Abstand errichten zu können, ist es erforderlich, von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch zu machen. Dieser ermöglicht es, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zu treffen.

Nach § 6 Abs. 5 HBO sind zwischen den geplanten Gebäuden sowie bis zur Straßenmitte der angrenzenden Straßen Abstandsflächen von $0,4 \times H$ einzuhalten. Der Buchstabe H steht hier für die Gebäudehöhe bzw. die Wandhöhe. Mit § 6 Abs. 3 HBO ist ferner geregelt, dass sich Abstandsflächen von Gebäuden nicht überdecken dürfen. Damit soll gesichert werden, dass durch ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Um von den Abstandsflächen nach HBO abweichen zu können, werden ergänzend zu den festgesetzten Baulinien daher genau definierte Maße der Tiefen der Abstandsflächen festgesetzt. Das Maß der Tiefe der Abstandsfläche ist durch Eintrag in die Planzeichnung z.B. $AF = 0,3 \times H$ gekennzeichnet. Diese Festsetzungen ersetzen die in § 6 Abs. 5 HBO vorgegebene Maße der Tiefe der Abstandsfläche.

Voraussetzungen für geringere Abstandsflächen sind jedoch besondere örtliche Verhältnisse und besondere planerische und bauliche Situationen. Dies ist bei der Planung gegeben und wurde bereits unter „Überschreitung der Geschossflächenzahl“ erläutert. Weitere Voraussetzungen sind die Vermeidung städtebaulicher Spannungen in Form einer sozialen Enge wie sie z.B. durch die unverhältnismäßige Einsehbarkeit von privaten Wohnräumen oder von Außenwohnbereichen entstehen können und die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der betroffenen Gebäude auch in den unteren zum Wohnen genutzten Geschossen der Nachbarbebauung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen trotz geringerer Abstände gewährleistet bleiben und es darf nicht zu Verschlechterungen der bestehenden Situation kommen.

Eine planungs- oder bauordnungsrechtlich verbindliche, gesetzliche Definition einer ausreichenden Belichtung oder Besonnung besteht nicht. Vielmehr hat die planende Gemeinde die Auswirkungen ihrer Planung auf die Verschattungssituation mit dem städtebaulichen Interesse an der Realisierung der Bebauung abzuwägen (OVG Münster, Urteil vom 06.07.2012 - Az.: 2 D 27/11 NE-, Rn 70 ff.). Zur Orientierung kann die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ herangezogen werden. Nach der aktuellen Fassung der DIN 5034 (2011) sollte eine mögliche tägliche Sonnenscheindauer von 4 Stunden an den Tag- und Nachtgleichen am 20.03. und 21.09. für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung möglich sein.

In einem weiteren Urteil vom OVG Berlin (Beschluss vom 27.10.2004 OVG 2 S 43.04) wurde eine direkte Besonnung von 2 Stunden während der Tag- und Nachtgleiche als ausreichend erachtet, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die ausreichende Besonnung und die Veränderungen der Besonnungsverhältnisse werden nachfolgend durch Horizontogramme vom Büro Lohmeyer, Karlsruhe exemplarisch für das Gebäude Ziegelstraße 22 (P2) nachgewiesen, da hier durch das 14 geschossige Wohnhochhaus die größten Abweichungen von den Abstandsflächen notwendig sind. Es wird mit dem 1. Obergeschoss das unterste zum Wohnen genutzte Geschoss des Gebäudes in einer Wohnung zum einen im Bereich der Südfenster (Abb. 14) und zum anderen im Bereich der Ostfenster (Abb. 15) betrachtet.



Abbildung 12: Lageplan der untersuchten Besonnungspunkte (Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe)

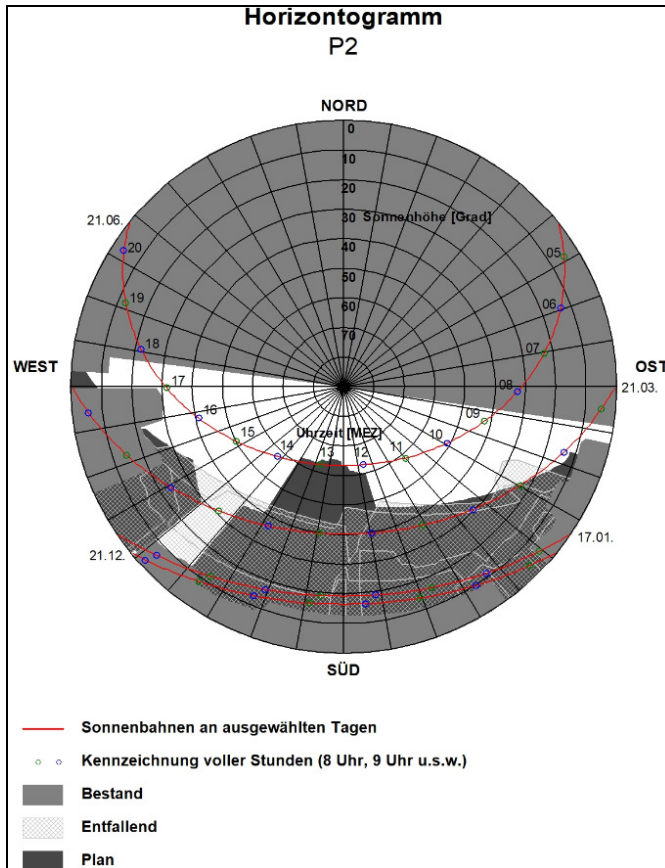


Abbildung 13: Horizontogramm der Südseite des Gebäudes Ziegelstraße 22 im 1. Obergeschoss (Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe)

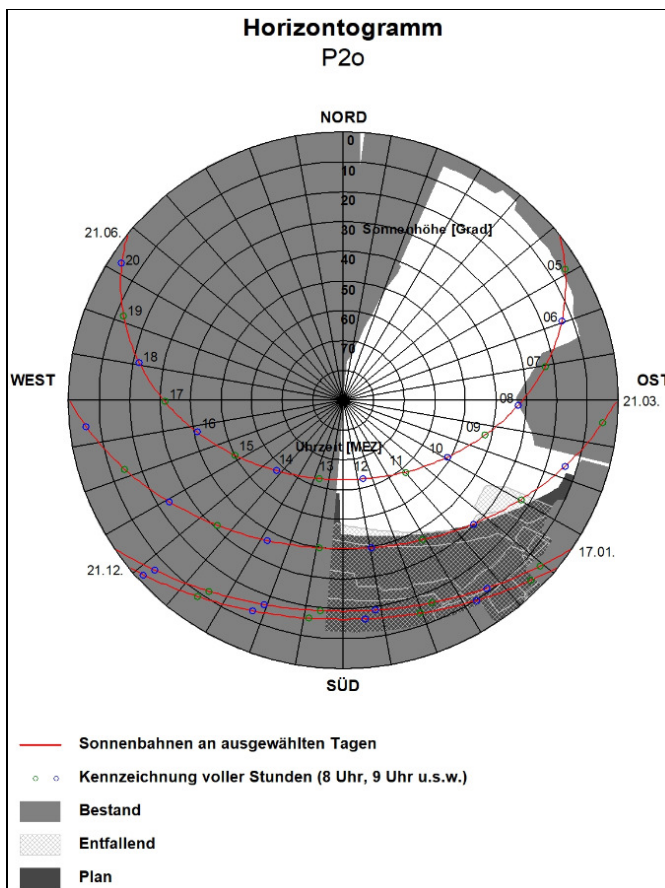


Abbildung 14: Horizontogramm der Ostseite des Gebäudes Ziegelstraße 22 im 1. Obergeschoss (Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe)

22.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Die für das Vorhaben notwendige Stellplatzanzahl wird über eine Tiefgarage und ein Parkhaus gesichert. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze stellt sicher, dass der Durchgang zwischen den Gebäuden autofrei bleibt und als Aufenthaltsfläche dienen kann.

Um die geplante Tiefgarage als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu ermöglichen, wird eine Fläche für Tiefgaragen „TG“ festgesetzt und diese somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. An einigen Stellen in der Ziegelstraße und dem Großen Biergrund werden die Straßen durch das bestehende und auch zukünftige Untergeschoss unterbaut.

Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind an der Ziegelstraße vorgesehen.

22.6 Nebenanlagen

Im Durchgangsbereich zwischen den Baufeldern 1 und 2 sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um (überdachte) Fahrradabstellplätzen und Platzmöblierungen zu ermöglichen.

22.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Ebenso werden die Gehwegflächen unter den Arkaden als öffentliche Straßenverkehrsflächen jedoch mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt, um trotz Privateigentum sicherzustellen, dass auf diesem ersatzweise notwendigen Gehweg der ordnungsrechtliche Durchgriff durch die Stadt gesichert ist. Gleichzeitig wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass der Vorhabenträger einen eventuellen Übernahmeanspruch dieser Flächen nicht geltend macht.

22.8 Versorgungsflächen

Die in das Untergeschoss verlegte Transformatorenstation der EVO wird als Versorgungsfläche, Elektrizität im Baufeld 1 festgesetzt. Siehe hierzu auch Kapitel 11 „Ver- und Entsorgung“.

22.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Artenschutzmaßnahmen

Grundlage zur Festlegung der notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Heuer & Döring vom August 2018. Im Plangebiet werden CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt. Es sind demnach künstliche Quartiere für Fledermäuse in der Anzahl der innerhalb des Plangebietes wegfallenden Quartiere anzubringen.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen für planungsrelevante Tierarten festgesetzt. Diese werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzend konkretisiert.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gemäß den Angaben des Eigenbetriebs der Stadt Offenbach am Main (ESO) darf das Regenwasser gedrosselt mit maximal 10 Liter pro Sekunde und Hektar eingeleitet werden. Insoweit sind entsprechend Rückhaltungen auf dem Grundstück vorzunehmen.

22.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Zwischen Ziegelstraße und Berliner Straße wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger festgesetzt. Zukünftig soll in diesem Bereich eine Wegeverbindung zwischen Berliner Straße und Sandgasse vorgesehen werden. Damit wird die historische Achse und Wegeverbindung aus dem Stadtgrundriss des 19.

Jahrhunderts nachempfunden, um verlorene Wegebeziehungen wiederzugewinnen und ehemalige, kleinteilige Bereiche der Innenstadt besser zugänglich zu machen.

Um eine ungehinderte Durchwegung für Fußgänger dauerhaft sicherzustellen, ist auf der Platzfläche zwischen Berliner Straße und Ziegelstraße ein mindestens 5,00 m breiter Streifen frei von Außengastronomie, Werbeanlagen und baulichen Anlagen z.B. Platzmöblierung zu halten.

An einigen Stellen in der Ziegelstraße und dem Großen Biergrund werden die Straßen durch das bestehende und auch zukünftige Untergeschoss unterbaut. Diese Bereiche werden dem Grundstück zugeschlagen, können aber von der Allgemeinheit begangen werden. Um dies zu sichern, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger, sind zur dinglichen Sicherung im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach am Main und durch Eintragung einer Baulast zu sichern.

22.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Grundlage zur Festlegung der notwendigen Maßnahmen ist das schalltechnische Gutachten des Büros Dr. Gruschka GmbH, Darmstadt vom Oktober 2018.

Aufgrund der hohen Verkehrslärmpegel an den straßenzugewandten Fassaden der Berliner Straße, sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, durch bauliche Maßnahmen zu schützen. Diese sind als geschlossene (öffnbare) Wintergärten auszuführen.

Mit den festgesetzten Maßnahmen sind für den Bauherrn höhere Investitionssummen verbunden, die aber angesichts der Möglichkeit, in zentraler Lage verdichteten Wohnungsbau zu errichten als zumutbar gewertet werden. Auch für zukünftige Nutzer sind mit den Vorgaben Einschränkungen (u. a. Aufenthaltsräume mit Zwangsbelüftung) verbunden, die jedoch in Hinblick auf das innerstädtische Wohnen und die damit verbundenen Vorteile (Nähe zu Infrastruktur- und Versorgungsangeboten, sehr gute Anbindung an den ÖPNV) als zumutbar gewertet werden. Insgesamt ist im Rahmen der Abwägung und der Gesamtbetrachtung der unterschiedlichen Belange festzustellen, dass der vorhabenbezogene Neubau von Wohnungen mit den gebotenen technischen Möglichkeiten an den Fassaden passiven Schallschutz auszubilden und in Kombination mit der geplanten Grundrissgestaltung, zu gesunden Wohnverhältnissen führen wird. Der Vorhabenbezug und die Verpflichtung dieses Vorhaben in einem vereinbarten zeitlichen Rahmen zu verwirklichen stellen sicher, dass die bereits weitgehend durchgeplanten architektonischen Lösungen auch tatsächlich in dieser Art und Weise realisiert werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden entlang der relevanten Fassaden Lärmpegelbereiche ermittelt, aus denen sich die nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den straßenzugewandten Fassaden ergeben. Diese Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt. Teilweise ergeben sich hier vergleichsweise sehr hohe Werte, die durch entsprechende technische Ausführung der Bauteile wirkungsvoll gedämpft werden können. An den zur Straßenseite orientierten Fassaden werden passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und die Ausstattung der Wohnungen mit dezentralen Lüftungssystemen für einen Luftaustausch bei geschlossenem Fenster erforderlich. Diese Maßnahmen stellen sicher, dass im Plangebiet trotz hoher Lärmimmissionen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

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.

22.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch Dachbegrünung auf mindestens 80 % aller Dachflächen (Höhe der Substratschicht mind. 10 cm) werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen.

Für die Errichtung von Solaranlagen und für Regenwassernutzungsanlagen werden Ausnahmen formuliert. Wenn diese Anlagen errichtet werden, darf der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 50 % jedoch nicht unterschreiten.

22.13 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Bäume in der Berliner Straße und im Großen Biergrund sind aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung und gestalterischer Prägung zum Erhalt festgesetzt und müssen während Baumaßnahmen ausreichend geschützt werden.

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.

22.14 Bedingte Zulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen

Aufgrund der Überplanung einer planfestgestellten und gewidmeten Bahnanlage durch die Neuherstellung der Treppenanlage zur S-Bahn erfolgt gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine bedingte Festsetzung.

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.

23 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

23.1 Dächer

Durch die Beschränkung auf Flachdächer und flach geneigte Dächer werden Sonnenenergienutzung, Dachbegrünungen und Dachterrassen ermöglicht. Insgesamt erhält das Gebiet durch die einheitliche Dachform ein einheitliches Erscheinungsbild.

23.2 Fassadengestaltung

Mit den Festsetzungen zur Fassadenoberfläche wird angestrebt, dem neuen Quartier ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben. Für ein harmonisches Stadtbild werden daher glänzende, leuchtende und reflektierende Verkleidungen ausgeschlossen.

23.3 Hinweisschilder und Werbeanlagen

Für die im Plangebiet zulässigen Einrichtungen und Nutzungen wird zunächst vorgegeben, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sind, also an dem Gebäude oder Gebäudeteil, in dem das zugehörige Gewerbe untergebracht ist.

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen 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 (z. B. Lauflichter, Lichtwerbeanlagen mit bewegtem Licht) ausgeschlossen, um die bestehende Wohnnutzung in der Umgebung und die nach Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche Wohnnutzung vor Lichtimmissionen zu schützen. Zusätzlich werden Beachwings und Kundenstopper aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Die Festsetzung zur zulässigen Höhe der Anbringung von Werbeanlagen dient dazu, die Werbeanlagen auf den von Fußgängern wahrnehmbaren Raum zu beschränken. 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.

23.4 Anzahl der Stellplätze

Die sich gegenüber der Stellplatzsatzung ergebende verringerte Zahl der notwendigen Stellplätze für Verkaufsstätten rechtfertigt sich aus der in Kapitel 10 „Verkehrlicher Nachweis“ dargestellten mehrfachen Nutzung von Stellplätzen in Einkaufszentren aufgrund von Verbund- und Konkurrenzeffekten in der Innenstadtlage, da die Stellplätze allen Verkaufsstätten gemeinsam zur Verfügung stehen. Ein Verbundeffekt entsteht, wenn bei mehreren räumlich zusammenliegenden Einzelhandelseinrichtungen ein Teil der Kunden mehrere im Gebiet vorhandene Märkte nutzt. Insbesondere bei Märkten gleicher Branche kann bei deren räumlicher Nähe von einem Konkurrenzeffekt ausgegangen werden. Das Verkehrsgutachten geht hier von einem durchschnittlichen verringerten Anteil von 25 % durch den Verbundeffekt und von 15% durch den Konkurrenzeffekt aus, wobei beide Effekte nur mit einem zehnzehnten Abschlag berücksichtigt werden. Das gesamte Kundenaufkommen im Gebiet ist somit geringer, als die Summe des Kundenaufkommens der einzelnen Märkte. Durch die Reduzierung sind für den zurzeit geplanten Einzelhandel insgesamt 75 Stellplätze notwendig.

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%.

23.5 Windschutz

Aufgrund der durch ein Klimagutachten festgestellten, zeitweise erhöhten Böigkeiten, ist der Platzbereich zwischen den geplanten Baukörpern an Tagen mit geringer vorherrschender Windgeschwindigkeit für empfindliche Nutzungen wie Außengastronomie, kommunikative Aufenthalte etc. komfortabel nutzbar. Bei erhöhter vorherrschender Windgeschwindigkeit lässt die erhöhte Böigkeit und fühlbare Zugigkeit solche Nutzungen nicht zu. Durch Windschutzbauten z.B. Arkaden und Vordächer können Abmilderungen der Windböigkeiten und Erhöhung des Aufenthaltskomforts erreicht werden.

24 WASSERRECHTLICHE SATZUNG

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll 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.

25 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

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

25.2 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 Dambruch, 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. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

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.

26 STÄDTEBAULICHE BILANZ

Bauflächen – Kerngebiet	6.064 m ²
Bauflächen – Verkehrsfläche unter Arkaden	765 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	5.967 m ²
Geltungsbereich	12.796 m²

27 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Stadt einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger und dessen Rechtsnachfolgern schließen.

In diesem städtebaulichen Vertrag werden das Vertragsgebiet und der Vertragsgegenstand geregelt, das Vorhaben wird hinsichtlich seines Städtebaus, der Architektur, des Nutzungskonzepts sowie der inneren und äußeren Erschließung beschrieben.

Vertragsgegenstände werden insbesondere folgende Regelungen sein:

Durchführungsverpflichtung des im Vertrag definierten Vorhabens innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens und Kostentragung, Übernahme von Maßnahmen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum, Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsfläche, Unterbauung öffentlicher Flächen durch den bestehenden Keller sowie die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht, Gestattungen wegen Überbauung des öffentlichen Raums, öffentliches Parkhaus, Bereitschaft zur Vermietung einer Kita innerhalb des Bauvorhabens, Barrierefreiheit, Zugänglichkeit der neuen Trafostation im Untergeschoss des Vorhabens (Grunddienstbarkeit, Baulast), Absichtserklärung

einen Fahrradladen und gastronomische Nutzung im Erdgeschoss unterzubringen, Herstellung und Betrieb eines öffentlichen Fahrradparkhaus im Untergeschoss und Sicherstellung der Zugänglichkeit zum Fahrradparkhaus, Bahnanlagen und sonstigen notwendigen Anlagen der Bahn, Straßenbeleuchtung und notwendigen Umlegungen von vorhandenen Strom-, Gas- und Telekommunikationskabeln und deren Zugänglichkeit (Grunddienstbarkeit, Baulast), Energiestandard, Ersatz für die überbaute Grünfläche „Feldherrenhügel“, Artenschutzrechtliche Maßnahmen, Gebäude- und Fassadengestaltungen, E-Mobilitäts-Station, Andienung und Anlieferung der Einzelhandelsgeschäfte, Zugänglichkeit der Arkaden und zur Platzfläche zwischen den beiden Gebäuden, Müllauffstellflächen, Umgang mit dem Schriftzug „Offenbach“, Herstellung einer öffentlichen Toilette, archäologische Untersuchungen.

28 BODENORDNUNG

Zur Umsetzung der Planung ist eine Bodenordnung notwendig.

29 VERZEICHNIS DER PLANUNGEN UND GUTACHTEN

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen folgende Planungen und Gutachten zugrunde:

- Vorhaben- und Erschließungsplan (Mäckler Architekten, 09.10.2018)
- Umwelttechnische Untersuchungen (Dr. Hug Geoconsult GmbH, Projekt 17447101, 29.11.2017),
- Verträglichkeitsprüfung Lebensmittelmarkt und Spielwarenfachmarkt (GMA mbH, Ludwigsburg, März 2018)
- Ergänzende Stellungnahme zur GMA-Verträglichkeitsprüfung (GMA mbH, Ludwigsburg 04. Oktober 2018)
- Artenschutzrechtliche Untersuchungen (BfL Heuer & Döring, Brensbach, August 2018)
- Verkehrsuntersuchung (Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, November 2018)
- Entwässerungskonzept (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt), Oktober 2018
- Schalltechnische Untersuchung - Verkehrsvariante 1 (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt), 18. Oktober 2018
- Betrachtungen zum Lokalklima (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG., Karlsruhe, Oktober 2018)

TEIL II: UMWELTBERICHT

30 GESETZLICHE GRUNDLAGE

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. 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 31).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode 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.

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Bestandteil der Begründung dar.

31 SCOPING

Der Scopingtermin zum Bebauungsplan Nr. 650 „Wohn- und Geschäftshaus mit öffentlichem Parkhaus und Kita an der Berliner Straße 43-47“ fand am 25.10.2017 mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt, des Regionalverbands Frankfurt, dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz sowie dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement im Rathaus in Offenbach statt. Die Ergebnisse wurden in einem Protokoll schriftlich festgehalten und allen Gesprächsteilnehmern zugesandt.

Nach der Klärung der Planungsgrundlagen wurde das Vorhaben vorgestellt und ein Überblick über bisherige Abstimmungen und beauftragte Gutachten gegeben.

Im Folgenden werden die Inhalte des Termins themenbezogen und zusammengefasst wiedergegeben:

Verträglichkeitsuntersuchung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Büro GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg bearbeitet die Verträglichkeitsuntersuchung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Verkehrsuntersuchungen

Verkehrsuntersuchungen werden durch das Büro Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt durchgeführt.

Entwässerung

Das Büro Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt bearbeitet die wasserwirtschaftlichen Belange. Der Untersuchungsumfang wurde geklärt. Vom Umweltamt wurde angeregt, die Hochwassersituation zu untersuchen. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan sei erforderlich. Bei der Erdgeschossplanung wurden bereits Starkregenereignisse berücksichtigt.

Die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde wies auf die Notwendigkeit einer hochwassergesetzten Planung und der Planung von z.B. Schotten, Schwellen und sonstigen technischen Vorrichtungen hin. Ergänzend wurde mitgeteilt, dass es durch die Sanierung des städtischen Deiches zu einem zusätzlichen Grundwasseraufstau kommen werde.

Auf die Frage nach der Notwendigkeit der Regenrückhaltung im Gebiet teilte das Umweltamt mit, dass die Schloßstraße bei Starkregen das Oberflächenwasser aus dem Gebiet über das Deichtor ableite. Einleitungsmenge und –punkt seien mit der ESO zu klären.

Während der Erstellung des Entwässerungsgutachtens soll sich das Gutachterbüro mit der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde abstimmen.

Immissionsschutz

Das Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt erstellt eine schalltechnische Untersuchung.

Das Umweltamt regte an, auch die Auswirkungen von Fluglärm und sonstigem Lärm auf die Kita zu untersuchen und mit der Immissionsbehörde beim RP abzustimmen. Eine optimierte Planung des Kitastandortes sei notwendig.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden vom Büro BfL Heuer & Döring, Brensbach durchgeführt.

Folgende Zwischenergebnisse des Artenschutzgutachtens lagen vor:

- Begehung des Gebäudes (insbesondere von Parkdecks und Kindergarten) durch BfL und eine Vertreterin der Unteren Naturschutzbehörde am 19.09.2017.
- Die Außenfassaden und die Grünfläche wurden kontrolliert, ob eine Quartiereignung für Vögel und Fledermäuse gegeben ist und ob Spuren von Vögeln und Fledermäusen vorhanden sind. Dabei wurden folgende artenschutzrelevante Beobachtungen gemacht:

Vögel: Kotspuren im Bereich der Südseite des Parkdecks Nr. 6 (vermutlich nicht von Tauben). Erneute Begehung erforderlich, um festzustellen, ob das Gebäude von Mauerseglern zur Brut genutzt wird. Begehungstermin wird mit UNB abgestimmt. Beobachtet wurden ein Hausrotschwanz und Fraßspuren von Krähen.

Bäume und Sträucher im Bereich des Kindergartens und der Grünfläche an der Berliner Straße können Gehölzbrütern als Brutplatz dienen. Keine Höhlen oder Spalten in Bäumen.

Fledermäuse: Gebäude kann Fledermäusen als Sommer- und Zwischenquartier dienen. Eine Eignung als Fledermaus-Winterquartier ist nicht vollständig ausgeschlossen.

Das Umweltamt erläuterte, dass das Plangebiet eine hohe Eignung für Fledermäuse besitzt. Potenzielle Quartiere seien im gesamten Gebäude vorhanden. Ergänzend zu den bereits erfolgten Begehungen, seien weitere Untersuchungen durchzuführen

Das Umweltamt wies auf die Notwendigkeit von CEF-Maßnahmen für Mauersegler hin.

Die UNB regte an, einen gemeinsamen Abstimmungstermin mit UNB, BfL Heuer & Döring und dem Vorhabenträger durchzuführen, in dem notwendige Untersuchungen, Maßnahmen und die Zeitplanung besprochen werden.

Bodenschutz

Untersuchungen zum Bodenschutz werden vom Büro Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel durchgeführt.

Die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde wies darauf hin, dass kein Schadstoffeintrag erfolgen dürfe.

Während der Erstellung des Bodengutachtens solle sich das Gutachterbüro mit der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zum Bodenschutz abstimmen.

Aufgrund eines verzeichneten Altstandortes sei eine Einzelfallrecherche erforderlich.

Klimaschutz

Ein Klimagutachten wird vom Büro Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe erstellt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass in der Ziegelstraße die Abstandsflächen unterschritten werden und dadurch Licht, Luft und Besonnungsverhältnisse betrachtet werden müssten. Hierfür müssten die vorhandenen Wohnungsgrundrisse zugrunde gelegt werden. Die subjektiven Einschätzungen sollten an die einschlägigen DIN-Normen angelehnt werden. Die Besonnungsdauer in den Wohnungen sei zu untersuchen.

Das Umweltamt wies auf die vorhandene Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach und auf die Studie des DWD zur Überhitzung (100-jährige Simulation) hin, die beim Gutachten heranzuziehen seien und dass eine Dachbegrünung sowohl positive Auswirkungen auf die Regenwasserbewirtschaftung, als auch auf das Klima hat.

Der Umfang möglicher Dachbegrünungen werde auf die technische Umsetzbarkeit geprüft.

Das Umweltamt regte an, auch die lufthygienischen Verhältnisse zu untersuchen, da sich diese durch den zusätzlichen Verkehr in diesem Bereich möglicherweise verändern. Eine Beurteilung der lufthygienischen Situation könne nach Vorlage von Ergebnissen der Windverhältnisse erfolgen.

Belange des Regierungspräsidiums Darmstadt

Der Dichtewert für den Großstadtbereich werde durch die Planung erfüllt. Aufgrund der großen Anzahl an Wohnungen sei auf gesunde Wohnverhältnisse nach BauGB zu achten.

Ergänzendes Schreiben vom 20.10.2017 der Abteilung III, Dezernat 31.2 Regionalplanung:

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung erscheint die geplante Nutzung als an die Ziele der Raumordnung angepasst bzw. anpassbar.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde auf die zuständige untere Naturschutzbehörde verwiesen.

Seitens der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt wurden zu den Bereichen „Oberirdische Gewässer, Renaturierung“ und „Bergaufsicht“ keine Bedenken geäußert. Zu den Bereichen „Kommunales Abwasser“ und „Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)“ konnte aufgrund fehlender Unterlagen keine Stellungnahme erfolgen. Im Bereich „Bodenschutz Ost“ wurde auf eine Eintragung in der Altflächendatei des HLNUG hingewiesen und auf die notwendige Ergänzung entsprechender Aussagen im Planentwurf aufmerksam gemacht.

Umweltbericht

Das Umweltamt wies darauf hin, dass der Umweltbericht nach der seit Mai 2017 geltenden Anlage 1 zum BauGB zu erstellen sei.

32 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

32.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt zentral im Innenstadtbereich der Stadt Offenbach am Main. Es besteht zum Großteil aus versiegelter Fläche durch eine flächige Bebauung mit einem Gebäude und befestigten Flächen. Im Westen befinden sich eine Platzfläche und ein künstlich aufgeschütteter, begrünter Hügel. Nördlich des Plangebiets liegt der Main. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,28 ha.

32.2 Art des Vorhabens

Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Geschäftshaus mit öffentlichem Parkhaus und Kita an der Berliner Straße 43-47“ ist der Abriss des bestehenden Geschäfts- und Parkhauses in der Berliner Straße und der Neubau von zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit öffentlichem Parkhaus und Kindertagesstätte.

Die bestehende kerngebietstypische Nutzung soll erhalten bleiben. Ebenso die Kindertagesstätte und das Parkhaus.

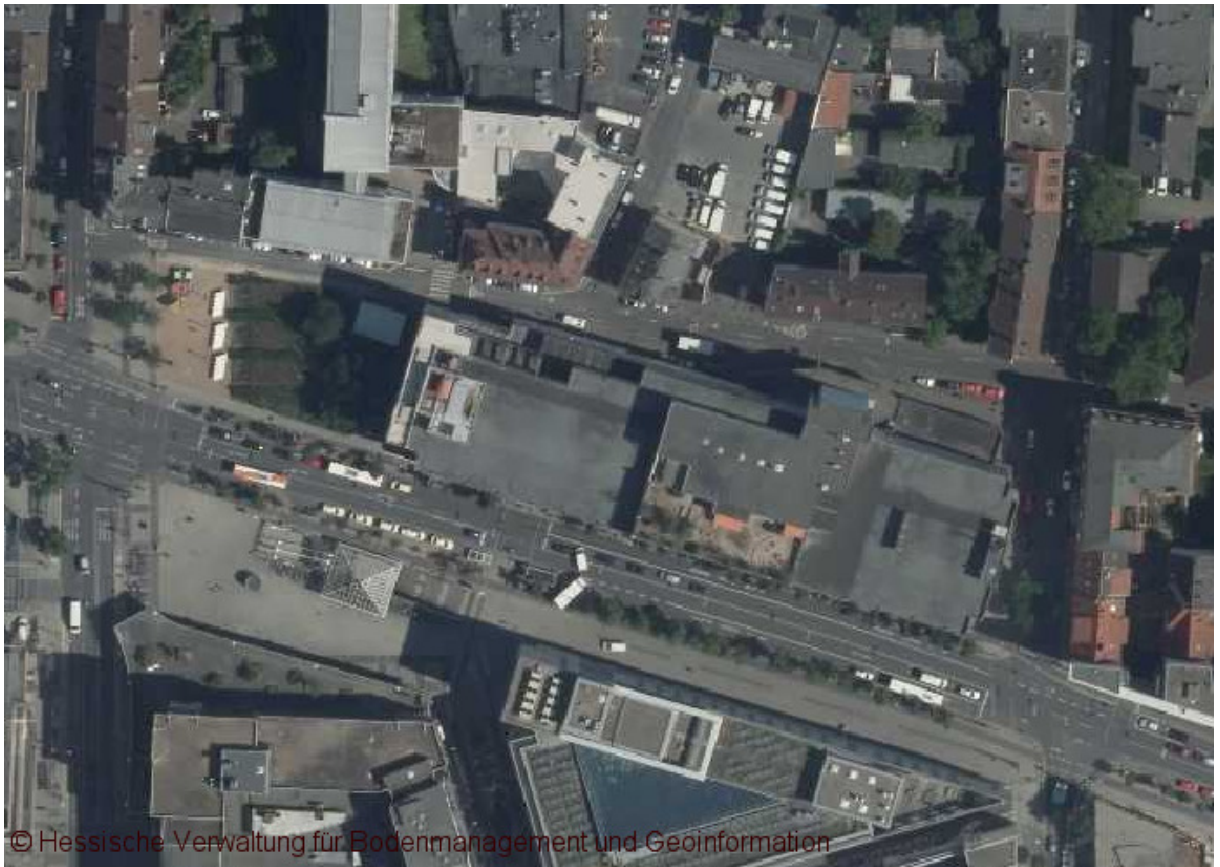


Abbildung 15: Luftbild vom Plangebiet (ohne Maßstab), Quelle: HVBG, Stand Januar 2018

32.3 Wesentliche Festsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende wesentliche Festsetzungen getroffen.

Kerngebiet, Nutzungsbeschränkungen bzgl. der LKW-Andienung, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“, Trafostation im UG, Tiefgarage, GRZ 0,9, GFZ 5,7, Gebäudehöhen, überbaubare Grundstücksflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Dachbegrünung, Erhaltung von Bäumen, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), Rückhaltung und Sammlung von Niederschlagswasser, passive Schallschutzmaßnahmen, bedingte Zulässigkeiten von baulichen Nutzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Dächern, Fassaden, Hinweisschildern, Werbeanlagen, Anzahl der Stellplätze und Windschutzbauten.

32.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Bauflächen – Kerngebiet	6.064 m ²
Bauflächen – Verkehrsfläche unter Arkaden	765 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	5.967 m ²
Geltungsbereich	12.796 m²

Städtebauliche Werte

Kerngebiet und Baufläche - Verkehrsfläche unter Arkaden: 6.829 m² x GRZ 0,9 = 6.146 m² überbaubare Fläche

33 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND -PLANUNGEN SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

33.1 Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen, sind beachtlich:

- Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert am 28.05.2018 (GVBl. I S. 184)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I, S. 3370)
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG)
vom 03.04.1971, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. Nr. 18 S. 211)

33.2 Umweltschutzziele

Mensch und Bevölkerung

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen (§1 (6) Nr. 7).	Es liegt ein Schallgutachten vor. Riegelförmige Gebäude entlang der Berliner Straße Grundrissgestaltungen und Lärmgeschützte Außenwohnbereiche (Loggien)
Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, (...) vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen,	Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen und schalldämmenden Lüftungseinrichtungen

	Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) (§1 (1)).	Festsetzen von LKW-Andienungszeiten für den Einzelhandel
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
Fluglärmschutzgesetz	In der Umgebung von Flugplätzen sollen bauliche Nutzungsbeschränkungen und baulicher Schallschutz zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm sichergestellt werden. In der Umgebung von Flugplätzen werden Lärmschutzbereiche eingerichtet.	

Schutzgut Fläche

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Raumordnungsgesetz	Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen (§ 2 (2) Nr. 2).	Durch den Abbruch und die Neubebauung der Fläche wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen.
Baugesetzbuch	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (Innenentwicklung) (§ 1 (5)). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2)).	

Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel) (§ 1 (5)).	Es liegt ein Bodengutachten vor. Es gibt keine schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet.

	Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden (§ 1a (2)).	
Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere Auswirkungen auf Wasser (§1 (6) Nr. 7).	Es liegt ein Entwässerungsgutachten vor. Regenwasserrückhaltung durch Dachbegrünung und Rückhalteanlagen
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.	Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen, aufgrund der Lage in überschwemmungsgefährdeten Gebiet und Risikogebiet des Mains
Hessisches Wassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich	

	bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
--	--	--

Schutzgut Klima / Luft

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a (5)).	Es liegt ein Klimagutachten vor. Festsetzen einer Dachbegrünung Erhaltung und Pflege von Laubbäumen im Straßenbereich Nutzung von Fernwärme, Regelungen zu Energiesparmaßnahmen
Bundes-Immissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.	Windschutzbauten gegen erhöhte Böigkeiten
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.	Es liegt ein Artenschutzgutachten vor. Festsetzen einer Dachbegrünung Erhaltung und Pflege von Laubbäumen im Straßenbereich Ersatz für entfallende Bäume und Grünflächen Festlegen von Rodungs- und Abrisszeiten Durchführen von Artenschutzmaßnahmen: Aufhängen von Quartieren für Fledermäuse
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.	Ökologische Baubegleitung

<p>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</p>	<p>Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.</p>	
--	--	--

Schutzgut Natur und Landschaft/ Ortsbild

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Es sind die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Umweltschutzgutes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 (6))</p> <p>-Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. (§ 1a (3))</p>	<p>Die Neubebauung des Gebiets orientiert sich an der Umgebungsbebauung und passt sich damit in das innerstädtische Ortsbild ein.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz</p>	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <p>-die biologische Vielfalt,</p> <p>-die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</p> <p>-die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz) (§ 1 (1))</p>	
<p>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</p>	<p>Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.</p>	

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.	Berücksichtigung des Kulturdenkmals Ziegelstraße 2 bei der Planung (Genehmigungsverfahren nach HDSchG (Umgebungs-schutz) notwendig Vorbereitende Untersuchung durch einen sachverständigen Archäologen im Vorfeld des Abrisses
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.	
Raumordnungsgesetz	Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten (§ 2 (2) Nr. 5).	
Hessisches Denkmalschutzgesetz	Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung (...) zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden (§ 1)	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

33.3 Schutzgebiete

Schutzgebietssystem Natura 2000

Das nächste FFH-Gebiet „Waldstück westlich Bischofsheim“ mit der Nr. 5818-304 liegt in über 4,5 km Entfernung nördlich zum Plangebiet.

Aufgrund der Entfernung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu rechnen.

Schutzgebiete und -objekte Naturschutz

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Naturschutzgebiet „Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben“ und das Vogelschutzgebiet „Main bei Mühlheim und NSG „Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben“ befinden sich in ca. 3 km Entfernung nordöstlich und sind durch den Main vom Plangebiet getrennt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ liegt in etwa 250 m Entfernung nördlich des Plangebiets.

Nördlich des Plangebiets befindet sich in etwa 250 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainaue“.

Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone oder einem Heilquellenschutzgebiet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebiets des Mains im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. Der nordwestliche Bereich liegt in der HQ100 Überflutungsfläche, das gesamte Gebiet in der HQextrem Überflutungsfläche (mit Ausnahme der höher liegenden Fußwege zum oberen Eingang des Gebäudes).

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.

Schutzgebiete und -objekte Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte.

Nördlich des Plangebietes steht das Gebäude Ziegelstraße 2 (Flurstück 672/3) unter Denkmalschutz.

Im Bereich des Plangebiets und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich Bodendenkmäler (Vorgängerbebauung des mittelalterlich-neuzeitlichen Stadtkerns).

33.4 Vorsorgender Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Neubebauung mit ähnlicher Nutzung auf einer Fläche im Innenbereich.

Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Außerdem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen. Zudem werden mit der fachlichen Entsorgung der durch die ehemaligen Nutzungen vorbelasteten Böden schadstoffhaltige Substanzen aus dem Plangebiet beseitigt.

33.5 Fachplanungen

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan verknüpft als Planungsinstrument des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain die Aussagen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans im Verbandsgebiet.

Im RegFNP ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 650 ist das Plangebiet als „Kerngebiet“ festgesetzt. Der Bebauungsplan ist dementsprechend aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Frankfurter Flughafens. In diesem Gebiet ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt. Das Vorhaben auf einer bereits gewerblich genutzten Fläche ist eine städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme.

Weitere Darstellungen sind: Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr im Nordwesten und Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz.

In der Beikarte „Regionaler Einzelhandel“ ist das Plangebiet als zentraler Versorgungsbereich und Versorgungskern ausgewiesen.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt demnach durch die Maßgabe des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“ in der Aufstellung.

33.6 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

In der Nähe des Plangebiets befinden sich keine Störfallbetriebe nach Störfallverordnung.

33.7 Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Das Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist zu überprüfen, ob es durch die geplanten Maßnahmen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kommt und, sofern dies der Fall sein sollte, wie dieser vermieden, minimiert und kompensiert werden kann. Daher wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbal-argumentativ der Eingriffsumfang aufgezeigt und überprüft, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

Verbal-argumentative Einordnung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Gebietes getroffen.

Zunächst einmal ist festzustellen, dass die geplante Bebauung an diesem Standort städtebaulich vertretbar und richtig ist, da der Bereich gemäß dem Masterplan Offenbach 2030 ein Schlüsselprojekt darstellt und an der Schnittstelle des möglichen Doppelkerns City-Offenbach direkt an der Berliner Straße unmittelbar nördlich des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums der Innenstadt liegt.

Das Vermeidungsgebot, insbesondere auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und auf den Vorrang der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, wurde im Zuge der Standortwahl bereits berücksichtigt.

Hinsichtlich des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist § 1a Abs. 3 BauGB einschlägig. Danach ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 650 ist als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Für den Geltungsbereich ist hierbei die vorhandene Nutzung und Versiegelung maßgebend. Durch die langjährige gewerbliche und sonstige Nutzung ist der Standort entsprechend vorbelastet und hat eine vergleichsweise geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Falls der Vorhabenträger über keine geeigneten Flächen zur Umsetzung der Maßnahmen verfügt, hat die Stadt die Absicht, die Umsetzungen Maßnahmen auf einer städtischen Fläche zu ermöglichen. Die Stadt Offenbach am Main verpflichtet sich nach mängelfreier Abnahme der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen, die Pflege- und Unterhaltungskosten dieser zu übernehmen.

Kann eine Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nicht vollständig durchgeführt werden, oder würde dies zu einer unzumutbaren Härte führen, hat sich der Vorhabenträger vor Beseitigung des Grünbestandes zu verpflichten, ersatzweise eine Ausgleichszahlung an die Stadt zu leisten, die diese für Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle verwenden wird. Die Höhe der Ersatzzahlung wird von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Für die Nicht-Realisierbarkeit der Ersatzpflanzung oder eines Teils davon sind Nachweise zu erbringen.

34 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES, DER UMWELTAUSWIRKUNGEN UND DER MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

In den nachfolgenden Tabellen werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung während der Durchführung und im Betrieb sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung während der Durchführung und im Betrieb dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

34.1 Naturräumliche Lage und Relief

Die Stadt Offenbach gehört zur naturräumlichen Großregion Rhein-Main-Tiefland. Dort liegt das Plangebiet in der Untermainebene innerhalb des Sachsenhausen-Offenbacher Rückens (232.11)

Auffällig für die Untermainebene ist das weitgehende Fehlen von Löß. Daher sind die überwiegend sandigen Böden relativ nährstoffarm. Ein verhältnismäßig großer Teil der Untermainebene ist noch mit Wald bedeckt. Wegen der Tieflage entsprechend günstigen Klimas findet sich neben Ackerbau vor allem auch Obstbau.

34.2 Mensch und Bevölkerung

Zum Schallschutz liegt eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, Oktober 2018 vor. Zum Klimaschutz liegt ein Gutachten vom Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Oktober 2018 vor. Die Ergebnisse des Schallgutachtens sind in Kap. 17 „Immissionsschutz“ und des Klimagutachtens in Kap. 18 der Begründung dargestellt und fließen zusammenfassend in folgende Bewertungstabelle ein.

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Mensch		
Erholung - Lage im innerstädtischen Bereich Offenbachs - Großflächig bebaut - Westlich eine Platzfläche und ein künstlich aufgeschütteter Hügel (Feldherrnhügel) - entlang der Berliner Straße verläuft ein Fahrradweg - Keine Bedeutung für Naherholung und Freizeitgestaltung Siehe auch Schutzgut Kima und Luft	während Bauphase: Erholung - Keine Auswirkungen Immissionen / Emissionen - Lärm und Staub durch Bauarbeiten während Betriebsphase: Erholung - Neue Wegeverbindung zwischen Sandgasse und Berliner Straße - Entstehung eines Platzes zwischen den beiden geplanten Gebäuden	während Bauphase: Erholung - Einhalten der gesetzlich geregelten Ruhezeiten Immissionen / Emissionen - Eingesetzte Techniken und Stoffe werden dem neuesten Stand der Technik entsprechen - Anfallende während der Bauphase erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet.

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<p>Immissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch stark befahrene Verkehrsstraßen und Flugverkehr des Flughafens Frankfurt im Südwesten <p>Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkierungsverkehr und Einzelhandelsflächen mit Anlieferung und haustechnische Anlagen <p>Risiken</p> <p>keine</p>	<p>Siehe auch Schutzgut Klima und Luft</p> <p>Immissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Orientierungswert für Kerngebiete der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 65 dB(A) wird durch die Verkehrslärmeinwirkungen (Straßen-, Parkierungs- und Andienungverkehr) entlang der Berliner Straße und der Schloßstraße um bis zu ca. 10 dB(A) überschritten, entlang der Straße "Großer Biergrund" um bis zu ca. 6 dB(A). An den straßenabgewandten Fassaden, auf den innenliegenden Dachterrassen sowie entlang der Ziegelstraße ist der Tag-Orientierungswert eingehalten. - Im Nachtzeitraum ist der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 für Kerngebiete von nachts 55 dB(A) entlang der Berliner Straße und der Schloßstraße um bis zu ca. 11 dB(A) überschritten, entlang der Straße "Großer Biergrund" um bis zu ca. 10 dB(A). An den straßenabgewandten Fassaden, auf den innenliegenden Dachterrassen sowie entlang der Ziegelstraße ist der Nacht-Orientierungswert eingehalten. <p>Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die Andienung der LKW und den Parkierungsverkehr sind im Einwirkungsbereich des Plangebietes die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz eingehalten. <p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Risiken z. B. nach Seveso-III-Richtlinie zu erwarten 	<p>während Betriebsphase:</p> <p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage eines Platzes zwischen den beiden Gebäuden, der gleichzeitig eine neue Fuß- und Radwegverbindung zwischen Sandgasse und Berliner Straße bildet - Im Platzbereich an Gebäuden Windschutzbauten gegen erhöhte Böigkeiten <p>Immissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Riegelförmige Gebäude entlang der Berliner Straße, um auf den straßenabgewandten Seiten lärmgeschützte Bereiche geschaffen, in denen Außenwohnbereiche angeordnet sind. - Außenwohnbereiche (Loggien) an Fassaden entlang der Berliner Straße werden als geschlossene (öffnenbare) Wintergärten ausgeführt (Schalldämm-Maß im betriebsfertig eingebauten Zustand $R_w \geq 15$ dB). - Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume werden vorzugsweise an straßenabgewandten Fassaden angeordnet - Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen - Festsetzen von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer <p>Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzen von Andienungszeiten für LKW nur im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr). Während der Be- und Entladearbeiten innerhalb des Gebäudes ist das Tor der Verladezone geschlossen zu halten (Schalldämm-Maß $R_w \geq 15$ dB).
<p>Bewertung: Durch die Planung der Neubebauung sind bei Beachtung der Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und Bevölkerung zu erwarten. Das Baugebiet liegt weder innerhalb eines Achtungsabstandes nach Störfallverordnung, noch ist das Bauvorhaben nach jetzigem Stand des Wissens anfällig für Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.</p>		

34.3 Schutzgut Fläche

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<p>- Schutzgut Fläche</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Lage im innerstädtischen Bereich Offenbachs - Überwiegend bebaute und versiegelte Fläche - gemischte Nutzung Einzelhandel, Gewerbe, Kita, Parken 	<p>während Bauphase:</p> <p>keine</p> <p>während Betriebsphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderung der Gebäudeplatzierung - kein neuer Flächenverbrauch im Außenbereich 	<p>während Bauphase:</p> <p>keine</p> <p>während Betriebsphase:</p> <p>keine</p>
<p>Bewertung: Durch die Weiternutzung einer bereits anthropogen überformten Fläche kommt es bei Berücksichtigung der Maßnahmen zu keinem Verlust von Fläche.</p>		

34.4 Schutzgut Boden

Zum Boden liegt eine Umwelttechnische Untersuchung vom Büro Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, November 2017 vor. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in Kap. 15 „Altlasten“ der Begründung dargestellt und fließen zusammenfassend in folgende Bewertungstabelle ein.

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Boden		
<p>Relief</p> <ul style="list-style-type: none"> - Relativ ebenes Relief, Höhen zwischen 98 bis 99 m ü.NN <p>Geologie</p> <ul style="list-style-type: none"> - vorherrschende Bodeneinheiten sind Braunerden, Parabraunerden und örtlich Podsol-Braunerden - Ton, Sand bis sandiger Lehm, Terrassensande und -kies <p>Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Böden der Siedlungsbereiche, stark anthropogen überformt, damit ist das Bodenpotenzial als vorbelastet einzustufen - Keine natürlichen bzw. naturnahen Bodenbereiche vorhanden - Ausgangsgestein: Auenlehm; Bodenart: schluffig-sandiger Lehm bis toniger Lehm; Bodeneinheit: Vega, Auengleye, örtl. Anmoorgleye - Freiflächen im Plangebiet sind überwiegend versiegelt - Unversiegelter Bereich an der Schloßstraße <p>Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vier Einträge in der Altflächendatei vorhanden, jedoch keine laufenden Verfahren - Grundwasserunreinigungen sind nicht bekannt 	<p>während Bauphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine <p>während Betriebsphase:</p> <p>Relief, Geologie, Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Veränderungen <p>Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> - kein Gefährdungspotenzial bekannt 	<p>während Bauphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einsatz bodenschonender Baugeräte <p>während Betriebsphase</p> <p>Relief, Geologie, Boden</p> <p>keine</p> <p>Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> - vor der Bebauung der Grundstücke Untersuchungen des Bodens notwendig, um ein Gefährdungspotenzial sicher auszuschließen
<p>Bewertung: Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguten Boden, da die Fläche bereits vor Eingriffen der Planung großflächig bebaut und anthropogen überformt ist.</p>		

34.5 Schutzgut Wasser

Zu den wasserwirtschaftlichen Belangen liegt ein Entwässerungsgutachten vom Büro Bullermann Schneble, Darmstadt, Oktober 2018 vor. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in Kap. 21 „Wasserwirtschaftliche Belange“ der Begründung dargestellt und fließen zusammenfassend in folgende Bewertungstabelle ein. Siehe auch Kap. 34.4 „Schutzgut Boden“

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Wasser		
<p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - hohe Verschmutzungsempfindlichkeit, Grundwasserbeschaffenheit hart-ziemlich hart - Hydrogeologische Situation: Flurabstand zwischen 1,0 m und 2,0 m - hohe Grundwasserergiebigkeit durch durchlässige Porengrundwasserleiter 	<p>während Bauphase:</p> <p>während Betriebsphase:</p> <p>Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlage wird der nordwestliche Teil des Gebiets bis zu 100 cm überschwemmt. - Regelmäßige Überlastung der Entwässerungsanlagen im Bereich der 	<p>während Bauphase:</p> <p>keine</p> <p>während Betriebsphase:</p> <p>Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Absicherung gegen eine Überflutung sollten ggfs. konstruktive Maßnahmen, wie z.B. Schwellen oder Schotten eingeplant werden.

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserbeschaffenheit ist hart bis ziemlich hart - überwiegend versiegelte Bereiche ohne Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung <p>Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Oberflächengewässer im Plangebiet; nördlich liegt der Main - Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis. - Lage im Risikogebiet des Mains und im potenziellen Überschwemmungsbereich eines extremen Hochwassers. 	<p>Schloßstraße und einer dadurch resultierenden Überflutung.</p> <p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoch anstehendes Grundwasser 	<ul style="list-style-type: none"> - Rückhaltung und Drosselung von Regenwasserabflüssen (Das vorzuhaltende Retentionsvolumen liegt zwischen 75 und 260 Kubikmetern, abhängig von der Begrünung der Dachflächen) - Gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser mit maximal 10 l/s*ha <p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evtl. technische Maßnahmen beim Bau der Tiefgarage notwendig
<p>Bewertung: Bei Durchführung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann die Beeinflussung des Schutzgutes Wasser als gering eingeschätzt werden.</p>		

34.6 Schutzgut Klima und Luft

Zum Klimaschutz liegt ein Gutachten vom Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Oktober 2018 vor. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in Kap. 18 „Klimaschutz“ der Begründung dargestellt und fließen zusammenfassend in folgende Bewertungstabelle ein.

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<p>- Schutzgut Klima und Luft</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - dichte Bebauung mit wenig Vegetation, Straßenbäume - Keine übergeordnete klimatische Funktion - Warmes und gemäßigttes Klima in begünstigter Rhein-Main-Ebene, Jahresmitteltemperaturen 10° C, mittlerer jährlicher Niederschlag 650 mm - vorherrschende Windrichtung im Sommer Westen, im Winter Süden - Verdichtungsraum Frankfurt-Offenbach ist aus klimaökologischer und lufthygienischer Sicht als hoch vorbelastet einzustufen - Gemäß Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main liegt das Plangebiet überwiegend innerhalb der Kategorie „Überwärmungsgebiet 1“ - Relativ günstige Durchlüftungsverhältnisse Entlang der Berliner Straße, am östlichen Bereich entlang der Straße Großer Biergrund und der östlichen Ziegelstraße und im Bereich der westlichen Freifläche (hier auch höhere Windgeschwindigkeiten). - In dem sehr engen Straßenraum der Ziegelstraße und der Sandgasse treten geringe Durchlüftungsverhältnisse auf. 	<p>während Bauphase:</p> <p>Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Feinstaub durch Bauarbeiten <p>während Betriebsphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entlang der Berliner Straße und der Straße Großer Biergrund vergleichbare Durchlüftungsverhältnisse wie im Bestand. - Erhöhung der Durchlüftungsverhältnisse durch den Platzbereich, begünstigend auch für Sandgasse und den Straßenraum der Ziegelstraße. - Im westlichen Bereich des Plangebietes und im Straßenraum der westlichen Ziegelstraße und der südlichen Schloßstraße führt die geplante Überbauung der bisherigen Freifläche zu einer Einschränkung der Windgeschwindigkeit. - keine intensiven Änderungen der mittleren Windgeschwindigkeit außerhalb der beschriebenen Bereiche und in der weiteren Umgebung. - erhöhte Böigkeit im Durchgang aufgrund des geplanten hohen Gebäudes - geringere Böigkeiten in weiteren Bereichen entlang der Berliner Straße, der Ziegelstraße und der Straße Großer Biergrund. - keine intensiven Änderungen der bodennahen Lufttemperatur und der thermischen Bewertungsindices 	<p>während Bauphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung von Laubbäumen im Straßenbereich <p>während Betriebsphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestens 80 % aller Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Höhe der Substratschicht mind. 10 cm) anzulegen. Ausnahmen sind nur zulässig für die Errichtung von Solaranlagen (soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 50 % nicht unterschreitet) und Regenwassernutzungsanlagen. - Erhaltung und Pflege von Laubbäumen im Straßenbereich (dauerhafte Wasserversorgung) - Versorgung mittels Fernwärme. Die Gebäude werden die Anforderungen der EnEV und das EEWärmeG einhalten, wobei in Bereichen des Wohnungsbaus der KfW 55 Standard angestrebt wird - Im Platzbereich an Gebäuden Windschutzbauten in Form von Arkaden und Vordächern gegen erhöhte Böigkeiten

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Böigkeiten im Straßenraum der Berliner Straße (bis zu der Kategorie „problematisches Laufen“) - In Gehwegbereichen entlang der Berliner Straße erhöhte Böigkeiten (Kategorien „problemloses Laufen“ und „kurzzeitiger Aufenthalt möglich“) und geringere Einschränkungen in der Ziegelstraße und der Straße „Großer Biergrund“. 	<p>durch die Planung, insbesondere durch räumlich modifizierte und höhere Gebäude in der Umgebung zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den Tagstunden kann die gefühlte Hitzebelastung durch die Verfügbarkeit von Aufenthaltsbereichen in Verschattungsbereichen (unter Arkaden und unter großkronigen Bäumen) gemildert werden. <p>Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zunahme des Schadstoffausstoßes durch Heizung und Individualverkehr. 	
<p>Bewertung: Mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen der klimatischen Situation ist nicht zu rechnen. Durch den Durchgang zur Sandgasse kann die kleinklimatische Situation durch besseren Luftaustausch geringfügig verbessert werden. Keine Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels zu erwarten.</p>		

34.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzgutachten vom Büro BfL Heuer & Döring, Brensbach, August 2018 vor. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in Kap. 20 „Artenschutzrechtliche Prüfung“ der Begründung dargestellt und fließen zusammenfassend in folgende Bewertungstabelle ein.

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<p>- Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - nahezu vollständig versiegelte Fläche - größtenteils bebaut oder gepflastert - Hochbeet mit niedriger bis mittelhoher Bepflanzung aus Sträuchern mit künstlich angelegter Topographie - Straßenbäume in der Berliner Straße und im Großen Biergrund - keine gesetzlich geschützten Biotope <p>Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung von Fledermäusen, Brutvögeln und Mauerseglern - Potential als Sommer- und Zwischenquartier von Fledermäusen - Winterquartiernutzung von 5 Fledermausarten im und um das Parkhaus sicher mit Detektor nachgewiesen. Kotfunde im Gebäude weisen auf Vorkommen weiterer Arten hin, die allerdings nicht bestimmten Arten oder Gattungen zugeordnet werden konnten. - Kein Nachweis von Nistplätzen des Mauerseglers 	<p>während Bauphase:</p> <p>Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Störungen durch die Abriss- und Bauarbeiten in Hinblick auf Vögel und Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs und im näheren Umfeld. - Verlust von Brutbiotopen für Gehölzbrüter und von Nahrungsraum für Vögel - Verlust von Brutbiotopen von Nischenbrütern im / am Gebäude - Verlust von Sommer- und Zwischenquartieren von Fledermäusen im Abrissgebäude - Verlust von Fledermaus-Winterquartieren im Abrissgebäude <p>während Betriebsphase:</p> <p>Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Brutbiotopen für Gehölzbrüter und von Nahrungsraum für Vögel - Verlust von Brutbiotopen von Nischenbrütern im / am Gebäude - Verlust von Sommer- und Zwischenquartieren von Fledermäusen im Abrissgebäude - Verlust von Fledermaus-Winterquartieren im Abrissgebäude 	<p>während Bauphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baumschutzmaßnahmen <p>Artenschutz</p> <p>siehe Betriebsphase</p> <p>während Betriebsphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von biotopwirksamen Strukturen (Dachbegrünung) - Erhaltung und Pflege von Laubbäumen im Straßenbereich <p><u>Vermeidungsmaßnahmen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rodungen (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar. - 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 Wochenstubezeit 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

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
		<p>durch eine fachkundige Prüfung vor Ort durchzuführen.</p> <p><u>Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufhängen von zwei zur Überwinterung geeignete Quartiere für Fledermäuse an Gebäuden und / oder Bäumen. - Mindestens 8 Spaltenquartiere, z.B. in Form von Spalten- oder Flachkästen in 4 verschiedenen Expositionen (Norden, Süden, Osten, Westen) anbringen. 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. - Aufhängen der Nistkästen an Standorten entsprechend dem Artenschutzkonzept von BfL Heuer & Döring. Die Standorte sind zu dokumentieren und dauerhaft zu erhalten.
<p>Bewertung: Durch das Vorhaben ist mit Beeinträchtigungen der Brutbiotope von Vögeln sowie mit Quartierseinschränkungen für Fledermäusen zu rechnen.</p> <p>Bei Durchführung der CEF-Maßnahmen im Falle eines Abbruchs und der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung kann der Eingriff minimiert und als mittel-erheblich eingeschätzt werden.</p>		

34.8 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<p>- Schutzgut Landschaft/Ortsbild</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Großflächig bebaute und versiegelte Fläche - Beidseitige Alleebepflanzung in der Berliner Straße und 5 Bäume im Westen an der Schloßstraße, 2 Bäume im Osten am Großen Biergrund - Begrünte, künstlich aufgeschütteter Hügel im Westen - Platzfläche im Westen - umliegenden Straßenräume durch vorhandene Blockrandbebauung charakterisiert - Grünstrukturen nur in untergeordnetem Maß vorhanden 	<p>während Bauphase</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abriss der vorhandenen Baustuktur <p>während Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> - bauliche Umstrukturierung durch Neubau - Verbesserung des Stadtbildes 	<p>während Bauphase</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung von Laubbäumen im Straßenbereich <p>während Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von biotopwirksamen Strukturen (Dachbegrünung) - Erhaltung und Pflege von Laubbäumen im Straßenbereich - Anlage der historischen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Berliner Straße und Sandgasse
<p>Bewertung: Durch die geplante Neubebauung verändert sich das Stadtbild an dieser Stelle zum Positiven Die Öffnung des Baukörpers zugunsten der historischen Wegeverbindung zwischen Sandgasse und Berliner Straße stellt eine Aufwertung des Gebiets dar.</p>		

34.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
<ul style="list-style-type: none"> - Kulturdenkmal Ziegelstraße 2 unmittelbar angrenzend - Im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich Bodendenkmäler (Vorgängerbebauung des mittelalterlich-neuzeitlichen Stadtkerns). 	- Potenzielle Zerstörung von Bodendenkmälern	<ul style="list-style-type: none"> - Genehmigungsverfahren nach § 18 Abs. 2 HDSchG (Umgebungsschutz) notwendig - Archäologisches Gutachten, d. h. vorbereitende Untersuchung durch einen sachverständigen Archäologen im Vorfeld des Abrisses
<p>Bewertung: Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen bzgl. des Bodendenkmals ist nicht mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen. Beim Bauvorhaben sollte auf das als Kulturdenkmal geschützte Gebäude, Ziegelstraße 2 besondere Rücksicht genommen werden.</p>		

34.10 Wechselwirkungen

Zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Generell bestehen zwischen den Schutzgütern enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen. Vor allem die Schutzgüter Biotope und Fauna sind eng miteinander verknüpft. Auch zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge.

Durch die vorliegende Planung wird eine bereits stark bebaute Fläche nach Abriss neubebaut. Da die gesamte Fläche bereits anthropogen überformt war, entsteht kein nennenswerter Verlust von Boden und damit für Pflanzenstandorte bzw. Lebensräume. Durch den Durchgang zwischen Sandgasse und Berliner Straße ist eine bessere Luftaustauschbewegungen im Plangebiet zu erwarten, die voraussichtlich auch das Kleinklima positiv beeinflusst.

Wechselwirkungen, denen über die in den einzelnen Schutzgütern dargestellte Bestands- und Bewertungssituation ein entscheidender Einfluss zukommt, sind für die vorliegende Planung nicht zu erkennen.

Mit Vorhaben benachbarter Plangebiete

Da durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen des bisherigen Umweltzustandes zu rechnen ist, ist mit keiner Kumulierung anderer Bauvorhaben mit Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

34.11 Zusammenfassung

Folgende Tabelle stellt zusammenfassend die Bewertung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die vorliegende Planung dar:

Tab. 1: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Schutzgut	Beeinträchtigungen		
	erheblich	mittel	gering
Mensch und Bevölkerung			X
Fläche			X
Boden			X
Wasser			X
Klima und Luft			X
Flora und Fauna		X	
Landschaft / Ortsbild			X
Kultur und Sachgüter			X

35 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Bei **Durchführung der Planung** wird das im Plangebiet vorhandene Gebäude abgerissen. Es werden zwei neue Gebäudeblöcke mit mittig liegendem Platzbereich entstehen. Hierfür wird der künstlich aufgeschüttete Hügel abgetragen und zusammen mit dem angrenzenden Platz komplett überbaut. Eine Begrünung des Straßenraums in der Berliner Straße sowie an der Ostseite in der Straße Großer Biergrund wird beibehalten. Durch den Platzbereich zwischen Sandgasse und Berliner Straße wird eine neue Wegebeziehung entstehen. Die Höhe der Gebäude passt sich der Umgebungsbebauung an und bindet diese somit in die Innenstadt ein.

Die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich vor allem auf Fledermäuse.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass die Nutzung des Geländes voraussichtlich zunächst beibehalten wird.

36 IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Pflicht zur Alternativenprüfung ist - gerade auch in Bezug auf Standortalternativen - in der Bauleitplanung in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt:

Zunächst ergibt sich aus dem materiellen Schutzkonzept der Umweltprüfung und des Umweltberichts, dass allein anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt werden müssen, die sich in Bezug auf die in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als Alternativen darstellen, das heißt sich als für diese Belange schonender erweisen.

Darüber hinaus sind nur in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht zu berücksichtigen. Dies schließt insbesondere auch eine Bewertung von Planungsalternativen anhand von umweltfremden Sachkriterien ein, so dass auch eine ökologisch angezeigte Planungsalternative durchaus aus ökonomischen Gründen nicht in Betracht kommen bzw. unvernünftig sein kann.

Eine dritte Einschränkung ergibt sich aus dem Begriff der Alternative: Von einer alternativen Planungsmöglichkeit kann nur gesprochen werden, wenn sie grundsätzlich mit der favorisierten Planung das gleiche Planungsziel teilt. Es muss sich also um eine ziel- und damit plankonforme Alternative zu der favorisierten Planung handeln. Läuft eine Planungsvariante auf einen vollkommen anderen Plan hinaus, so handelt es sich nicht um eine Alternative im Sinne der Nr. 2 d der Anlage 1 zu § 2 a BauGB, die im Umweltbericht darzustellen ist.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ergeben sich an diesem Standort unter Zugrundelegung der Ziele und Zwecke der Planung aus folgenden Gründen nur eingeschränkt:

Zunächst einmal ist festzustellen, dass die geplante Bebauung an diesem Standort städtebaulich vertretbar und richtig ist, da der Bereich gemäß dem Masterplan Offenbach 2030 ein Schlüsselprojekt darstellt und an der Schnittstelle des möglichen Doppelkerns City-Offenbach direkt an der Berliner Straße unmittelbar nördlich des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums der Innenstadt liegt.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen und grundsätzlich neu bebaubar. Die geplante und politisch explizit so beschlossene Struktur mit ihrem Hochpunkt an der Berliner Straße fügt sich jedoch nicht gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Bebauungsstruktur ist nur über ein Bebauungsplanverfahren herstellbar.

Das Vermeidungsgebot, insbesondere auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und auf den Vorrang der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, wurde im Zuge der Standortwahl berücksichtigt.

Durch die geplante Bebauung sind im Vergleich zum Bestand und zu einer möglichen Bebauung mit geringerer Ausnutzung keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7

BauGB aufgeführten Belange zu erwarten. Außerdem ist das Vorhaben aus Sicht der ebenfalls zu berücksichtigenden städtebaulichen, ökonomischen und sozialen Belangen positiv zu bewerten.

37 **BESCHREIBUNG DER VORGEHENSWEISE / SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTLUNG**

Zur Erstellung des Umweltberichtes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 650 „Wohn- und Geschäftshaus mit öffentlichem Parkhaus und Kita in der Berliner Straße 43-47“ wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin lagen folgende Fachplanungen und Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Geoportal Hessen, Umweltdaten im Internet)
- Umwelttechnische Untersuchungen (Dr. Hug Geoconsult GmbH, Projekt 17447101, 29.11.2017),
Methode: Durchführung von Felduntersuchungen mit Bohrsondierungen mit der Rammkernsonde und bodenmechanische Laborversuche und Bodenluftuntersuchungen
- Artenschutzrechtliche Untersuchungen (BfL Heuer & Döring, Brensbach, August 2018)
Methode: Auswertung vorhandener Datengrundlagen, Erfassung durch Geländebegehungen, Untersuchungen des Vorkommens von Brutvögeln und Nahrungsgästen, Untersuchung zum Vorkommen von Fledermäusen und Mauerseglern durch Begehung
- Entwässerungskonzept (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt), Oktober 2018
Methode: Auswertung vorhandener Unterlagen, u.a. Auswertung einer Bodenuntersuchung zur Klärung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse (Dr. Hug Geoconsult GmbH), Entwicklung eines Entwässerungskonzeptes)
- Betrachtungen zum Lokalklima (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Oktober 2018)
Methode: Windfeldberechnungen unter Berücksichtigung der Gebäudeumströmungen mit dem dafür geeigneten mikroskaligen Strömungsmodell MISKAM.
Betrachtungen der Auswirkungen auf die thermischen Belange im relativen Vergleich und im Vergleich zu Belastungsindices, verstärkt auch vor dem Hintergrund der erwarteten Auswirkungen des Klimawandels mit verstärkter Häufung von heißen Tagen.
- Umweltatlas Hessen (HLNUG, atlas.umwelt.hessen.de)
- Bestandserhebungen der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbalargumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

38 **ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)**

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Die Durchführung und die dauerhafte Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überwacht.

Es ist eine sachgemäße Pflege und dauernde Unterhaltung der vorhandenen Straßenbäume notwendig (ausreichende Wasserversorgung).

39 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Geschäftshaus mit öffentlichem Parkhaus und Kita an der Berliner Straße 43-47“ wird der Abriss des bestehenden Geschäfts- und Parkhauses in der Berliner Straße und der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit öffentlichem Parkhaus und Kindertagesstätte ermöglicht.

Das Plangebiet liegt zentral im Innenstadtbereich der Stadt Offenbach am Main und ist durch ein Gebäude und einen Platzbereich größtenteils versiegelt. Lediglich im westlichen Bereich des Plangebietes besteht eine kleine, künstlich aufgeschüttete Grünfläche mit wenigen Bäumen und Sträuchern (der Feldherrenhügel) und ein Platzbereich mit Straßenbäumen.

Die Planung sieht zwei Baukörper mit einer Platzfläche zwischen den Gebäuden vor. Die Bebauung wird im Westen bis zur Schloßstraße vorgezogen und der heute im Westen gelegene öffentliche Platz, wird als der Öffentlichkeit weiterhin zugänglicher Platzbereich, ins Zentrum des neuen Quartiers gelegt. Die historische Anbindung der Sandgasse wird wieder aufgenommen und in dessen Verlängerung eine neue Verbindung zum Marktplatz über den zentralen Platz hergestellt. Einen städtebaulichen Akzent bildet ein an diesem Platz angeordneter Hochpunkt mit 14 Geschossen. Die neue Bebauung zwischen der Berliner Straße im Süden und der Ziegelstraße im Norden stellt einen Übergang der unterschiedlichen Höhenentwicklung in der Umgebung dar und vermittelt mit 6-7 Geschossen zur Berliner Straße und 4 Geschossen plus Staffelgeschoss zur Ziegelstraße.

Es liegt ein artenschutzrechtliches Fachgutachten mit Erfassungen von Vögeln und Fledermäusen vor. In Bezug auf die im Plangebiet vorhandenen besonders geschützten Tierarten kommt es bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen zu keinem Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Eine Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird für Fledermäuse erforderlich.

Es liegt ein Bodengutachten zur umwelttechnischen Erkundung von Boden- und Bodenluft vor. Auf Basis des vorliegenden Kenntnisstandes ist festzuhalten, dass für das Untersuchungsgebiet kein Handlungsbedarf für vertiefende Untersuchungen besteht. Im Zuge der Neubebauung der Fläche sind allerdings gewisse Sicherungsmaßnahmen einzuhalten, um vor allem eine spätere Verwehung und/oder Verschleppung der potenziell belasteten Auffüllmaterialien wirksam zu unterbinden. In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sind vier Einträge erfasst. Hierzu gibt es im Dezernat zurzeit keine laufenden Verfahren. Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen. Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

Es liegt ein Entwässerungskonzept vor. Aufgrund der hohen Versiegelung des Gebietes, ist eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Bei einer Realisierung des Entwässerungskonzeptes ist die Entwässerung des Projektgebietes sichergestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis jedoch im potenziellen Überschwemmungsbereich eines extremen Hochwassers. Zur Absicherung gegen eine Überflutung sollten ggfs. konstruktive Maßnahmen, wie z.B. Schwellen oder Schotten eingeplant werden. Weitere Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes sind unter anderem Dachbegrünung, Regenwassernutzung und Rückhaltung und Drosselung von Regenwasserabflüssen.

Es liegt ein Klimagutachten vor, das die bodennahen Windfelder im Hinblick auf die Belüftungsverhältnisse sowie auf Auswirkungen auf die thermischen Belange betrachtet. Durch Windschuttbauten im Bereich des Platzes bzw. Durchgangs zwischen den geplanten Baukörpern in Form von Arkaden und Vordächern werden Abmilderungen der Windböigkeiten und Erhöhung des Aufenthaltskomforts erreicht. Um eine Verringerung der Wärmebelastung und der Hitzeempfindung zu erreichen, sind die vorhandenen Straßenbäume zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Im Hinblick auf die zukünftige Wärmeentwicklung und Wasserverfügbarkeit ist für Stadtbäume eine entsprechende dauerhafte Wasserversorgung erforderlich.

Es liegt ein Schallgutachten vor, das eine Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Straßen-, Parkierungs-, Andienungs- und Luftverkehr beinhaltet. Außerdem werden die Grundlagen für die Bemessung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen angegeben. Für die Umsetzung des Vorhabens sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch riegelförmige Gebäude entlang der Berliner Straße können auf den straßenabgewandten Seiten lärmgeschützte Bereiche geschaffen, in denen Außenwohnbereiche angeordnet sind. Außenwohnbereiche (Loggien) an Fassaden entlang der Berliner Straße werden als geschlossene (öffnensbare) Wintergärten ausgeführt und zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume werden da, wo möglich, vorzugsweise an straßenabgewandten Fassaden angeordnet. Zusätzlich sind passive Lärmschutzmaßnahmen und schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer durchzuführen. Zur Minderung des Gewerbelärms werden Andienungszeiten für LKW nur im Tagzeitraum vorgegeben.

Aufgrund der Nähe des Kulturdenkmals Ziegelstraße 2 ist ein Genehmigungsverfahren nach § 18 Abs. 2 HDSchG (Umgebungsschutz) notwendig. Im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich Bodendenkmäler (Vorgängerbebauung des mittelalterlich-neuzeitlichen Stadtkerns). Im Vorfeld des Abrisses ist ein archäologisches Gutachten, d. h. vorbereitende Untersuchung durch einen sachverständigen Archäologen notwendig.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter, mit Ausnahme des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt. Hier kann die Beeinträchtigung bei Ausführung der angegebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen vor allem für Fledermäuse zur Vermeidung und Verminderung als mittel eingestuft werden.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, insbesondere Dachbegrünung, sind mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 650 keine erheblichen bzw. im Sinne der Eingriffsregelung auszugleichenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbunden. Somit ist kein Ausgleich nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG notwendig.

Für den Verlust und die Beseitigung von 9 Bäumen und einer Grünfläche (Feldherrenhügel) ist gemäß der Grünschutzsatzung vom Vorhabenträger auf eigene Kosten ein Ersatz herzustellen oder alternativ eine Ersatzzahlung zu leisten.

40 QUELLEN

Fachgesetze

Siehe Kapitel 33.1

Gutachten

Siehe Kapitel 37

Onlinequellen

- **Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)**
- **Hochwasserrisikomanagementpläne Hessen** (HWRM), Januar 2018; [<http://hwrm.hessen.de/>]
- **Hessische Wasserrahmenrichtlinie** (WRRL Hessen), Januar 2018; [<http://wrrl.hessen.de/>]
- **Hessisches Naturschutzinformationssystem** (NATUREG), Januar 2018; [<http://natureg.hessen.de/Main.html>]
- **Umweltatlas Hessen**, Januar 2018; [http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/altlasten/karten/f_1_3_1.htm]

- **RP Darmstadt** (2010): Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010. Darmstadt. [online: <https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/regionalplan-s%C3%BCdhessen>]
- **Richtlinie 2012/18/EU** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)