

Entwurf

# **Bebauungsplan Nr. 620**

„Offenbach östliche Innenstadt –  
zwischen Mathildenplatz und Gerberstraße“

Begründung

Stand:

15.02.2006

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation und Übereinstimmung mit informellen Planungen</b>	<b>5</b>
3.1	Planungsrechtliche Situation	5
3.1.1	Regionalplan Südhessen 2000	5
3.1.2	Flächennutzungsplan	5
3.1.3	Bebauungsplan	6
3.2	Übereinstimmung mit informellen Planungen	6
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand</b>	<b>6</b>
4.1	Lage im Stadtgebiet	6
4.2	Gegenwärtige Nutzung	6
4.3	Heutige Bebauung	7
4.4	Verkehrerschließung	8
4.4.1	Motorisierter Individualverkehr	8
4.4.2	ÖPNV	8
4.5	Immissionssituation	8
4.5.1	Lärm	8
4.5.2	Altlasten	9
4.5.3	Seveso II	9
<b>5</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>11</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl	11
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	12
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
6.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
6.4.1	Nebenanlagen	12
6.4.2	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	12
6.4.3	Flächen für den Gemeinbedarf	13
6.5	Öffentliche Verkehrsflächen	13
6.6	Flächen für Versorgungsanlagen	13
6.7	Öffentliche Grünflächen	13
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
6.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	14
6.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
6.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
6.12	Denkmalschutz	14

6.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
6.13.1	Dächer	14
6.13.2	Einfriedungen	15
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung / wasserwirtschaftliche Belange</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Naturschutzrechtliche Belange</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Realisierung</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Planungsdaten</b>	<b>17</b>

## 1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Mit dem Bauungsplan Nr. 620 „Offenbach östliche Innenstadt – zwischen Mathildenplatz und Gerberstraße“ wird das Planungsrecht zur städtebaulichen Neuordnung des Blocks geschaffen.

Wesentliche Ziele der Neuordnung sind:

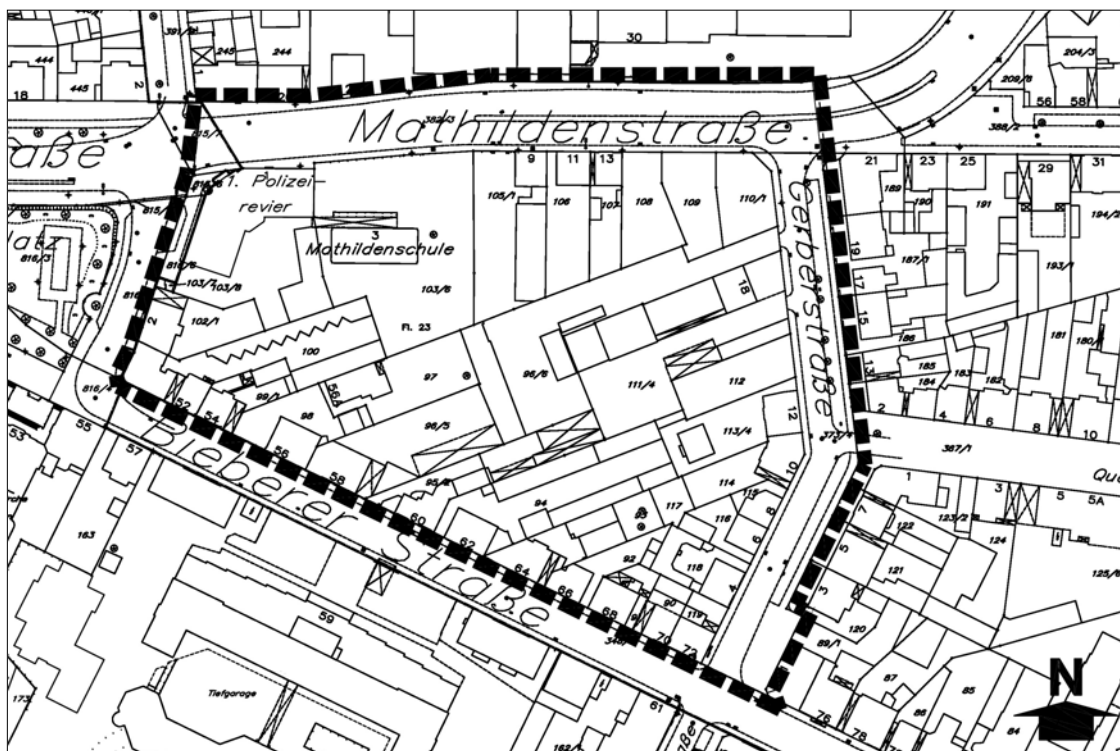
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung der großflächigen Gewerbebrache („ehemaliges Friedelgelände“)
- die Stärkung der Wohnfunktion und
- die Verbesserung der Lebensqualität.

Die Aufstellung des Bauungsplanes bereitet damit die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele gemäß städtebaulichem Rahmenplan „östliche Innenstadt Offenbach“ vor.

Nach den Überleitungsvorschriften des § 244 BauGB findet das Baugesetzbuch in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung Anwendung.

## 2 Geltungsbereich des Bauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes liegt am östlichen Rand der Offenbacher Innenstadt. Er bezieht im Norden und Osten die Trassen von Mathilden- und Gerberstraße ein und wird im Weiteren umgrenzt von der Bieberer Straße im Süden und dem Mathildenplatz im Westen:



Der Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist umgrenzt durch die Flurstücke Gemarkung Offenbach, Flur 2 Nr. 816/5, 815/5 und 815/7 tw. (Mathildenplatz), Gemarkung Offenbach, Flur 23 Nr. 348/1 (Bieberer Straße), 89/1, 120-122, 367/1 (Querstraße), 184-186, 187/1, 189, 382/3 tw., 242/3, 244 und 245.

Die Umgrenzung des Planungsgebietes ist im vorstehenden Übersichtsplan dargestellt.

### **3 Planungsrechtliche Situation und Übereinstimmung mit informellen Planungen**

#### **3.1 Planungsrechtliche Situation**

##### **3.1.1 Regionalplan Südhessen 2000**

Im gültigen Regionalplan Südhessen 2000 ist der Bereich als Siedlungsfläche-Bestand dargestellt. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB ist daher beachtet.

##### **3.1.2 Flächennutzungsplan**

In dem seit dem 06.07.1997 wirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt, heute Planungsverband Region Frankfurt/Rhein-Main (PVFRM), ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620 als gemischte Baufläche ausgewiesen. Kleinere Teilflächen sind als „Gemeinbedarfsfläche- öffentliche Verwaltung“ bzw. „Schule“ dargestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 620 werden neben „Mischgebiet“, das sich auch über das im Flächennutzungsplan als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellte Grundstück der Polizei (a) erstreckt, auch einige qm als „Besonderes Wohngebiet“ (b) sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zusätzlich eine Kindertagesstätte (c) festgesetzt. Diese Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes begründen sich im Einzelnen:

(a) Wohnnutzungen sind in Mischgebieten allgemein zulässig und stehen somit nicht grundsätzlich im Widerspruch zur Kategorie der gemischten Bauflächen. Die bzgl. der Besonderen Wohngebiete sehr differenzierten Festsetzungen des Bebauungsplanes spiegeln gegenüber dem Flächennutzungsplan eine andere Maßstäblichkeit wider und gliedern die gemischte Baufläche im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO städtebaulich. Der quantitativ untergeordnete Flächenanteil des Besonderen Wohngebietes wirkt sich auf den gebietsprägenden Charakter des Blockes insgesamt nicht aus.

(b) Innerhalb von Mischgebieten sind gemäß § 6 BauNVO öffentliche Verwaltungen allgemein zulässig. Damit ist der Bestand der Polizei planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich bietet die Festsetzung dieser Fläche als Mischgebiet gegenüber ihrer Darstellung als Gemeinbedarfsfläche für evtl. Nutzungen des Gebäudes eine größere Flexibilität. Dies ist städtebaulich gewünscht, um die besten Voraussetzungen zur dauerhaften Erhaltung des denkmalgeschützten Objekts zu schaffen.

(c) Die zusätzliche Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche entwickelt die sozialplanerischen Ziele der Stadt Offenbach im Planungsgebiet hinsichtlich einer engen pädagogischen Zusammenarbeit von Kindertagesstätte und Grundschulzweig auf dem Gelände der Mathildenschule weiter.

Die erläuterten geringfügigen Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind aus dem FNP entwickelt. Sie wirken sich nicht auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung des Planungsgebietes aus.

### 3.1.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620 besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

## 3.2 Übereinstimmung mit informellen Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620 liegt im Planungsgebiet der städtebaulichen Rahmenplanung „östliche Innenstadt Offenbach“. Dieses Gebiet wird im Programm „Hessische Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt (HEGISS)“ gefördert. Ziel der Förderung ist es, durch die Bündelung städtebaulicher und vielfältiger sonstiger Maßnahmen bisher benachteiligte Quartiere aufzuwerten und somit räumliche Disparitäten im Stadtgefüge auszugleichen.

Der Rahmenplan beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620 folgende städtebauliche Ziele und Maßnahmen

- Reaktivierung der Gewerbebrache - Schließung des Blockrandes durch zusätzliche Geschäfte, Dienstleistungen und Wohnen
- Verbesserung der Sozialinfrastruktur – Errichtung einer Kindertagesstätte
- Verbesserung der Wohnqualität – Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und Errichtung einer Quartiersgarage

Die genannten Ziele und Maßnahmen wurden im Bebauungsplan Nr. 620 durch planungsrechtliche Festsetzungen verankert. Lediglich im Fall der festgesetzten Blockrandbebauung im Eckbereich Mathilden- und Gerberstraße ermöglicht der Bebauungsplan eine bauliche Ausnutzung, die über die Empfehlungen der Rahmenplanung hinausgeht. Vor der Zielsetzung einer zeitnahen Realisierung der öffentlichen Grünfläche musste dies der Wirtschaftlichkeit der Entwicklung des ehemaligen Friedelgeländes geschuldet werden.

Insgesamt ist der Bebauungsplan aus dem Rahmenplan entwickelt.

## 4 Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

### 4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620 liegt am östlichen Rand der Offenbacher Innenstadt. Hier grenzt er südlich an die Mathildenstraße, die als Bindeglied zwischen Berliner Straße im Westen und Mühlheimer Straße im Osten eine der wichtigsten Verkehrsachsen der Stadt darstellt.

### 4.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Planungsgebiet ist mit -Ausnahme der Gerberstraße, in der die Wohnnutzung dominiert durch eine heterogene Nutzung geprägt und entspricht einem Mischgebiet: Neben dem Wohnen finden sich Gastronomie, Einzelhandel und Handwerk in kleinteiliger Struktur sowie Einrichtungen des Gemeinbedarfs. Störend wirkt sich die großflächige Gewerbebrache auf

dem ehemaligen „Friedel-Gelände“ (KFZ-Betrieb) im Nordosten des Planungsgebietes aus sowie die fast flächendeckende Nutzung des Blockinneren durch Garagen und Stellplätze.

### 4.3 Heutige Bebauung

Die Bausubstanz im Planungsgebiet entstammt überwiegend der Jahrhundertwende 19./20. Jh., in Teilen auch der frühen Nachkriegszeit, und prägt den Block mit der für diese Zeit typischen zwei- bis dreigeschossigen Blockrandbebauung. Sie ist bis heute für den südlichen Teil des Planungsgebietes kennzeichnend. Auch finden sich im Bereich Mathildenplatz und Bieberer Straße noch einzelne Gebäude, die ihre ursprüngliche Architektur bewahrt haben und heute unter Denkmalschutz stehen.



Bieberer Straße



Gerberstraße

Entlang der Mathildenstraße und der nördlichen Gerberstraße ist die Blockrandstruktur und die Maßstäblichkeit der Bebauung gestört: Die vereinzelt (drei) noch vorhandenen historischen Gebäude präsentieren sich in teilweise schlechtem Zustand. Mit der an sie anschließenden Brache, eingeschossigen Gewerbebauten und dem Baukörper der Mathildenschule ist das städtebauliche Ensemble von Brüchen bestimmt und das Stadtbild in desolatem Zustand.



Brache des ehemaligen „Friedelgeländes“



Kindertagesstätte

In Nachbarschaft der Schule wurde 2005 eine Kindertagesstätte errichtet, die Blockrandbebauung und Dreigeschossigkeit in zeitgemäße Architektur übersetzt und zwischen historischer Prägung des Blocks und Moderne vermitteln will.

Der Blockinnenbereich im südlichen Planungsgebiet ist kleinteilig parzelliert und dicht mit teilweise leerstehenden- Nebengebäuden und Garagen überbaut. Zahlreiche Grundstücke sind vollständig versiegelt, nur einzelne Grundstücke weisen gärtnerisch gestaltete Freiflächen auf.



Garagenhof Bieberer Straße



versiegelter Innenhof Bieberer Straße

#### 4.4 Verkehrserschließung

##### 4.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet wird durch die angrenzenden Verkehrsflächen der Bieberer Straße, der Gerberstraße und der Mathildenstraße erschlossen. Einzelne Wohngebäude im Blockinnenbereich sind durch private Grundstückszuwegungen an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Der ruhende Verkehr wird durch Stellplätze auf Privatgrundstücken und auf öffentlichen Parkplätzen in Gerberstraße und Bieberer Straße nur unzureichend bewältigt: 118 Stellplätze auf Privatgrundstücken stehen einem überschlägig für den Bestand ermittelten Bedarf von 140 Stellplätzen gegenüber. Es ist davon auszugehen, dass das rechnerische Defizit auch faktisch besteht und derzeit nur durch straßenbegleitend vorhandene Stellplätze im öffentlichen Raum gedeckt wird.

##### 4.4.2 ÖPNV

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 620 ist durch die Buslinien 102, 103 und 106 direkt erschlossen. In fußläufiger Entfernung befinden sich Haltestellen weiterer Stadtbuslinien sowie die S-Bahnstationen „Marktplatz“ und „Offenbach Ost“ mit Anschlüssen an das Regionalnetz.

#### 4.5 Immissionssituation

##### 4.5.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist durch seine Lage an Mathilden- und Bieberer Straße erheblich durch Verkehrslärm (auch Schienenverkehr) belastet. Die schalltechnische Untersuchung (TÜV Süd: Gutachten Nr. L 5436 vom 14.04.2005) zeigt, dass die den Straßen zugewandten Fassaden im Planungsgebiet Verkehrslärmimmissionen von tags 65 dB(A) bis 70 dB(A), im Bereich der Mathildenstraße und der Kreuzung Gerber-/Bieberer Straße sogar 70 dB(A) bis 75 dB(A) ausgesetzt sind. Während der Nachtzeit liegen die Pegel um ca. 8 bis 10 dB(A) unter-



halb der für den Tageszeitraum ermittelten Werte. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete und die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV teilweise deutlich überschritten.

Demgegenüber wurden für den Blockinnenbereich nach Realisierung der im Bebauungsplan ermöglichten Bebauung Immissionswerte von tags 50 dB(A) bis 60 dB(A) im westlichen und 45 dB(A) bis 50 dB(A) im östlichen Plangebietsteil ermittelt. Die Nachtwerte gehen bis auf 40 dB(A) bis 45 dB(A), teilweise jedoch auch nur auf 50 dB(A) zurück. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Zusätzlich ist das Planungsgebiet derzeit durch Fluglärm in Höhe von 50,3 dB(A) tags und 45,2 dB(A) nachts belastet. Bei Ausbau des Flughafens gemäß Variante „Nordwest-Bahn“ wird sich diese Belastung noch erhöhen auf tags 55,0 dB(A) und nachts 46,6 dB(A).

#### 4.5.2 Altlasten

Im Planungsgebiet sind gemäß Gewerberegisterauswertung des Umweltamtes zahlreiche Altstandorte und damit potenzielle Altlasten-Verdachtsflächen bekannt. Ob von den betroffenen Grundstücken (Gerberstraße 2, 4, 8, 12, 16, Bieberer Straße 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 68, Mathildenplatz 2, Mathildenstraße 11, 15 und 19; vgl. auch Hinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes) tatsächlich schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen, bedarf weiterer Untersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung (BBodSchV). Hierzu zählen die orientierende sowie die Detailuntersuchung, deren Untersuchungsumfang mit dem Umweltamt festzulegen ist. Aus den Ergebnissen dieser Untersuchungen heraus werden letztlich die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.U. erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen definiert.

Die hier geschilderte fachliche Bearbeitung der Altlastenproblematik wird in Verbindung mit der Umnutzung eines als Altstandort erfassten Grundstückes erforderlich.

#### 4.5.3 Seveso II

Im Leitfaden der Störfall-Kommission beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schützbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ vom 18.10.2005 sind Abstandsempfehlungen formuliert, die Anhaltspunkte bzgl. einer evtl. Gefährdung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen geben. Für den Bebauungsplan Nr. 620 ergibt sich konkret (Auszüge aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 16.02.2005 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes):

In räumlicher Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich drei Unternehmen, für die die Seveso - Richtlinie anzuwenden ist.

Hinsichtlich einer möglichen Stofffreisetzung sind insbesondere die Anlage ZP-Betrieb Ost und (untergeordnet) die Anlage Acetbetrieb der AllessaChemie GmbH von Bedeutung. Der Abstand der nord-östlichen Grenze des Bebauungsplanes zur westlichen Geländegrenze zur Anlage ZP-Betrieb Ost beträgt 850 m, zum Acetbetrieb 650 m.

In den o.g. Anlagen können insbesondere folgende Stoffe freigesetzt werden: Schwefeldioxid, Chlorwasserstoff, Ammoniak, Ethylenoxid und Stickoxide. Phosgen, Chlor und Schwefelwasserstoff werden in den o.g. Betriebsbereichen nicht verwendet.

Ein Abgleich der konkreten Anlagenbedingungen zeigt, dass die den Regelabständen zugrunde liegenden Bedingungen nicht erreicht werden. Daher ist eine Einzelfallbeurteilung der Gefährdungspotenziale für den Planungsbereich des Bebauungsplanes lediglich für die Freisetzung von Schwefeldioxid und Stickoxid erforderlich:

**Schwefeldioxid:**

Der ZP-Betrieb Ost ist keine Anlage zur Herstellung von Schwefeldioxid, SO<sub>2</sub> entsteht als Nebenprodukt. Im Störfall werden gemäß anlagenbezogenem Sicherheitsbericht 35,5 kg SO<sub>2</sub> (40 g/s, Dauer 15 min) bzw. 21,8 kg SO<sub>2</sub> (7,25 kg/s, Dauer 3 s) freigesetzt. Im nicht bestimmungsgemäßen Betrieb kann SO<sub>2</sub> auch durch Hydrolyse entstehen. Hierbei werden 35 g/s SO<sub>2</sub> (Dauer 5 min, freigesetzte Menge 10,5 kg) freigesetzt. Diese Freisetzungsraten unterschreiten die der Regelabstandsdefinition zugrunde gelegten Freisetzungen deutlich. Insofern stimmt der RP Darmstadt dem Bebauungsplan unter diesem Gesichtspunkt zu.

**Stickoxide:**

Stickoxide (NO<sub>x</sub>) werden im o.g. Leitfaden nicht betrachtet, so dass hier kein Regelabstand angegeben ist. Stickoxide können insbesondere in der Anlage Acetbetrieb entstehen. Der Abstand zur Bebauungsgrenze beträgt 650 m. Gemäß anlagenbezogenem Sicherheitsbericht werden bzgl. NO<sub>x</sub> zwei „Dennoch-Störfälle“ beschrieben:

- Freisetzung von Salpetersäure mit vollständiger Umsetzung zu NO<sub>2</sub> (105 g/s, Dauer 5 min, Gesamtmenge 31,5 kg) und
- Bruch einer Berstscheibe (158 g/s, Dauer 15 min, Quellhöhe 20 m, Gesamtmenge 142 kg NO<sub>2</sub>).

Für die mittlere Ausbreitungssituation (3 m/s Windgeschwindigkeit, keine Inversionswetterlage) beträgt der größte Abstand 110 m. Die der Quellrate von 105 g/s zugrunde liegende Leckgröße von 10 mm<sup>2</sup> ist recht klein. Ein Abstand von 650 m wird erst bei einer Quellrate von rd. 5000 g/s (Freisetzungsdauer 5 min, Gesamtmenge 1500 kg) erreicht. Da eine solche hohe Freisetzungsrate in der Anlage Acetbetrieb nicht erreicht wird, stimmt der RP Darmstadt dem Bebauungsplan unter diesem Gesichtspunkt zu.

## 5 Städtebaulicher Entwurf

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes setzt die Ziele des Rahmenplans „östliche Innenstadt Offenbach“ um, indem im nördlichen und nordöstlichen Planungsbereich

- die Blockrandbebauung geschlossen,
- im Blockinneren eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatz konzipiert,
- darunter eine als Quartiersgarage nutzbare Tiefgarage vorgesehen und die
- Gemeinbedarfsflächen für Einrichtungen der Sozialinfrastruktur des Quartiers planungsrechtlich gesichert und erweitert wurden.

Diese Maßnahmen zielen auf eine Verbesserung von Erscheinungsbild und Wohnqualität des Blockes ab.

Die Baustruktur entlang Mathildenplatz, Bieberer Straße und südlicher Gerberstraße soll grundsätzlich erhalten bleiben, wobei die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Aufsto-

ckung einzelner als Baulücken wahrnehmbarer Gebäude bis zur bestandsprägenden Dreigeschossigkeit und geringfügige Erweiterung auf den Gebäuderückseiten ermöglichen. Der Erhalt dieses Ensembles zielt auf die Stärkung von Identifikation und Quartiersbindung der Wohnbevölkerung.

Zur räumlichen Fassung der öffentlichen Grünfläche im Blockinnenbereich sieht der Bebauungsplan einzelne zusätzliche Baukörper mit mäßiger Dichte und Höhenentwicklung vor, die vornehmlich durch Wohnen genutzt werden sollen. Dabei ist die Realisierung dieser zusätzlichen Gebäude nur in Verbindung mit dem Abbruch vorhandener Nebengebäude und der Durchführung von Flächenentsiegelungen möglich. Unterstützt durch Festsetzungen bzgl. der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen verfolgt der Bebauungsplan damit das Ziel der Erhöhung des Grünvolumens auf den Privatgrundstücken und somit die Verbesserung der Wohnqualität innerhalb des Blockes.

## **6 Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird analog seiner gebietsprägenden Nutzung im Bereich der Blockrandbebauung als Mischgebiet und im zentralen Planungsbereich als Besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung als Mischgebiet dient der Sicherung der vorhandenen kleinteiligen Betriebsstruktur. Dabei zielt der Ausschluss einzelner Nutzungen auf den Schutz der Wohnfunktion.

Die Festsetzung einzelner Bauflächen als Besonderes Wohngebiet trägt der lärmgeschützten Lage im Blockinneren und der damit verbundenen Eignung des Gebietes für innerstädtisches Wohnen Rechnung und leitet sich aus dem Bestand eines überwiegend bebauten Gebietes mit besonderer Eigenart ab. Die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet trägt aufgrund seiner -gegenüber Allgemeinen Wohngebieten- geringen Störanfälligkeit gleichzeitig zum Schutz der umliegenden gewerblichen Nutzungen in den Mischgebieten bei. Der Ausschluss einzelner Nutzungen erfolgt zum Schutz der Wohnfunktion und dem damit verbundenen Ruhebedürfnis.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **6.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl**

Für das Planungsgebiet werden im Bereich der Neubebauung differenzierte Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. Gegenüber den Werten des § 17 BauNVO bedeuten sie im Fall des Plangebietsteiles 3 eine Überschreitung und im Fall des Plangebietsteils 5 eine Unterschreitung. Die Überschreitung trägt der Ecksituation des Grundstückes Rechnung und ermöglicht die Ansiedlung großflächigerer mischgebietstypischer Nutzungen wie z.B. Einzelhandel oder nicht störendes Gewerbe. Die Unterschreitung zielt auf eine Erhöhung des Freiflächenanteils und damit auf eine stärkere Durchgrünung des Blockinnenbereichs ab.

Aufgrund der Festsetzung einer Erdüberdeckung der Tiefgaragen durch eine mind. 80 cm hohe Substratschicht können diese Flächen annähernd vollständige Bodenfunktion erfüllen und intensiv begrünt werden. Vor diesem Hintergrund wird auf eine Einrechnung der Tiefgaragen in die Ermittlung der Grundflächenzahl verzichtet.

In den vollständig bebauten Plangebietsteilen 1 und 4 wird auf eine Qualifizierung des Bebauungsplanes durch Festsetzung von Ausnutzungszahlen verzichtet, da diese zur städtebaulichen Ordnung des Bereiches nicht erforderlich sind.

Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen wird grundsätzlich verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend genau bestimmt ist.

### 6.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen im Plangebietsteil 4 der Sicherung eines ausgewogenen Erscheinungsbildes der vorhandenen Blockrandbebauung und damit dem Schutz des Denkmalensembles.

Die Geschossigkeit im Plangebietsteil 3 begründet sich in der Aufnahme der Gebäudehöhe des gegenüberliegenden Eckgrundstücks Mathildenstraße 21 und deren Umrechnung auf heute übliche Geschosshöhen. Die Höhenentwicklung dient der Akzentuierung der Ecksituation. Von hier aus nach Osten und nach Süden vermitteln die festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen zum Bestand hin.

Mit der Festsetzung von 2 und 3 maximal zulässigen Vollgeschossen und 7,80 bis max. 10,90 m Gebäudehöhe um die öffentliche Grünfläche herum wird den Belangen der Belichtung, Belüftung und Besonnung von Blockrandbebauung und Grünfläche Rechnung getragen.

## 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung der Bauweise und die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen basiert auf dem unter Ziffer 5 erläuterten städtebaulichen Entwurf.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Plangebietsteil 4 dient der Optimierung der Nutzungs- und Modernisierungsmöglichkeiten der Bausubstanz.

## 6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

### 6.4.1 Nebenanlagen

In den als Mischgebiet festgesetzten Plangebietsteilen sollen im o.g. Rahmen auch künftig gewerbliche Nutzungen möglich sein. Dieses kann im Einzelfall die Notwendigkeit von Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksteilen erfordern. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes eröffnen den Grundstückseigentümern hier den größtmöglichen Entwicklungsspielraum zur räumlichen Anordnung evtl. erforderlicher Nebenanlagen.

Demgegenüber sollen im Besonderen Wohngebiet (Plangebietsteil 5) möglichst zusammenhängende Gartenflächen entstehen. Zur Sicherung dieses Planungszieles ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen räumlich auf Randbereiche begrenzt.

### 6.4.2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Im Bebauungsplan werden differenzierte Festsetzungen zur Lage von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen getroffen. Diese Festsetzungen werden damit begründet, dass zusammenhängende Gartenflächen von Stellplätzen freigehalten werden und möglichst geringe Belästigungen für die Nachbarn entstehen.

### 6.4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt an Gemeinbedarfsflächen eine Schule und eine Kindertagesstätte fest.

Die Festsetzung „Schule“ zielt auf eine Sicherung des Bestandes: Die Mathildenschule, deren Hauptgebäude nördlich der Mathildenstraße angeordnet sind, betreibt hier ein zweites Gebäude mit einem kleinen Schulhof. Künftig ist geplant, hier den Grundschulzweig der Schule unterzubringen. Die geplante enge pädagogische Kooperation begründet die unmittelbare Nachbarschaft von Schule und Kindertagesstätte.

Die Festsetzung „Kindertagesstätte“ vollzieht den in 2005 abgeschlossenen Bau einer Kindertagesstätte nach und sichert diese Nutzung planungsrechtlich. Der Rahmenplan „östliche Innenstadt Offenbach“ hatte für den Stadtraum eine Unterversorgung mit Kindergartenplätzen errechnet, die durch die Einrichtung minimiert werden kann.

Die mit dem Bau der Kindertagesstätte verbundene Nutzungsintensivierung auf dem ehemals reinen Schulgrundstück erfordert eine Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen zugunsten einer ausreichenden Außengelände-Ausstattung von Schule und Kindertagesstätte. Daher setzt der Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf auf einzelnen angrenzenden privaten Grundstücken fest.

## 6.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen von Bieberer Straße, Mathildenstraße und Gerberstraße sichern die diesen Straßen heute zukommende Erschließungsfunktion.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 620 wird die Verkehrsfläche der Mathildenstraße erweitert. Damit sollen die Voraussetzungen zu einer künftigen Neugestaltung des Straßenraums der Mathildenstraße analog der östlich angrenzenden Berliner Straße geschaffen werden.

Die Festsetzung eines öffentlichen Fußweges zielt auf die Anbindung der öffentlichen Grünfläche nach Süden ab. Damit ist die innere Erschließung des Planungsgebietes verbessert und die zentrale Grünfläche in alle Richtungen gut erschlossen.

## 6.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung der technischen Infrastruktur wird die am Rande der Bieberer Straße vorhandene Transformatorenstation der EVO festgesetzt. Über diesen Bestand hinausgehende zusätzliche Versorgungsanlagen sind im Planungsgebiet nicht erforderlich.

## 6.7 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung einer rd. 2000 qm großen Fläche im Blockinneren als öffentliche Grünfläche ist zentrales Planungsziel des Bebauungsplanes (vgl. Ziffer 5). Mit ihrer Nutzung als Park und öffentlicher Spielplatz dient sie der Quartiersbevölkerung als Kommunikations- und Erholungsraum und trägt damit zur Verbesserung der Wohnqualität bei.

Die Angliederung der öffentlichen Grünfläche unmittelbar an die Gemeinbedarfsfläche macht eine Mitnutzung des öffentlichen Raumes durch die Kindertagesstätte möglich.

## **6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächen bei Stellplätzen und Zufahrten zielt darauf ab, die Wasserneubildungsrate zu erhöhen und die Ableitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation zu verringern. Gleichzeitig unterstützt diese Festsetzung, die Aufheizung befestigter Oberflächen zu minimieren und so das Mikroklima im Blockinneren zu verbessern.

## **6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen im Plangebietsteil 3 dienen der fußläufigen Erschließung der öffentlichen Grünfläche.

Die im Plangebietsteil 3 zugunsten der Anwohner der Plangebietsteile 5 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlich, da zum Schutz der fußläufigen Wegebeziehungen zur zentralen öffentlichen Grünfläche auf die Festsetzung öffentlicher Erschließungsanlagen zu den Wohngebieten verzichtet wurde.

## **6.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aufgrund der im schalltechnischen Gutachten für das Planungsgebiet ermittelten Außenlärmpegel sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ für die den umliegenden Straßen zugewandten Gebäudeseiten passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

## **6.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die festgesetzte Grundstücksbepflanzung einschließlich Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung gewährleistet eine Mindestbegrünung der Privatgrundstücke und leistet damit einen Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität im Block. Durch die Begrünung werden darüber hinaus positive Wirkungen auf das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial erzielt. Die vorgeschlagene große Auswahl an heimischen Gehölzen belässt den Grundstückseigentümern genügend Gestaltungsspielraum.

## **6.12 Denkmalschutz**

Der Bebauungsplan Nr. 620 enthält die nachrichtliche Darstellung von Denkmälern gemäß Denkmalliste der Stadt Offenbach. Bei Bauvorhaben innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Flächen sind die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

## **6.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.13.1 Dächer**

Durch die Festsetzung von Dachform, Dachneigung und Dachdeckungsmaterial soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden.

### 6.13.2 Einfriedungen

Mit der Höhenfestlegung soll ein Mindestmaß an Offenheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre erreicht werden.

Mit der Beschränkung der Materialien der Einfriedungen soll ein gestalterischer Rahmen für das Straßenbild gesetzt werden, der noch großen individuellen Gestaltungsspielraum lässt.

## 7 Ver- und Entsorgung / wasserwirtschaftliche Belange

Nach dem gemeinsamen Erlass vom 14. Mai 1997 des Hessischen Ministers für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und vom 23. April 1997 des Hessischen Ministeriums Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit (St.Anz. 25/1997 S. 1803) müssen Belange der Wasserwirtschaft bei der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden.

Für den Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620 ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes gesichert. Da es sich bei der Planung weitestgehend um Bestandsarrondierungen handelt, sind keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen notwendig.

Für den Bereich der Wasserversorgung ist die EVO-Energieversorgung Offenbach AG und für den Bereich Abwasserbeseitigung der Eigenbetrieb der Stadt Offenbach (ESO) zuständig. Probleme der Wasserversorgung werden nicht gesehen, da die bisher am Standort zulässigen Nutzungen mit ihrem Wasserverbrauch in den Berechnungen der „Prognose Wasserverbrauch“ der Broschüre „Stadtentwicklung – Bauleitplanung - Wasserversorgung“ bereits berücksichtigt sind und sich durch die Planung der Wasserbedarf in Zukunft nicht wesentlich ändern wird. Auf eine Bearbeitung im Sinne des § 50 HWG kann deshalb verzichtet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620 liegt im Heilquellenschutzgebiet der Kaiser-Friedrich-Quelle AG. Die Fläche ist als Wasserschutzgebiet Zone III c dargestellt. Dies ist für die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch ohne Auswirkung, da in dieser Schutzzone lediglich Eingriffe in den Untergrund über 70 m untersagt sind.

Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 620 sind mehrere Altstandorte bekannt. Sie sind unter der Rubrik „Hinweise“ des Bebauungsplanes aufgeführt.

## 8 Naturschutzrechtliche Belange

Gemäß § 1 a Satz 4 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für den Bebauungsplan Nr. 620 grundsätzlich zu, so dass eine Zuordnung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu Eingriffen auf den Bauflächen rechtlich nicht möglich ist.

Unabhängig hiervon verfolgt der Bebauungsplan Nr. 620 das Ziel, durch die Festsetzung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche und Regelungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke die Durchgrünung des Plangebiets insgesamt deutlich zu erhöhen. Damit stellt die Planung gegenüber dem Bestand eine Aufwertung der Wohn- und Erholungsfunktion, des Landschaftsbildes, des Grünvolumens und des Biotoppotenzials dar und dürfte sich auch mikroklimatisch positiv auswirken.

Die Regelungen zur Oberflächenbefestigung von Stellplätzen und Zufahrten bedingen eine Reduktion des heutigen Versiegelungsgrades und wirken sich positiv auf Bodenfunktionen, Wasserhaushalt und Mikroklima aus.

## 9 Realisierung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes begründen eigentumsrechtliche Veränderungen und Veränderungen an der vorhandenen Bausubstanz, die die Entstehung von Kosten für die Stadt Offenbach verursachen. Die Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel ist Gegenstand der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Offenbach, fließt in die Haushaltsberatungen ein und erfordert letztlich jeweils einen Projektbeschluss der Stadtverordneten.

Bezogen auf einzelne Realisierungsabschnitte des Bebauungsplanes ergibt sich ff. Situation:

- **Realisierung der öffentlichen Grünfläche einschließlich ihrer Zuwegungen**

Die als öffentliche Grünfläche sowie als öffentlicher Fußweg festgesetzten Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Die Stadt Offenbach steht mit den betroffenen Grundstückseigentümern bereits in Erwerbsverhandlungen.

Die durch Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzten Zuwegungen der öffentlichen Grünfläche von Norden und Osten sowie die Sicherung der mit der Unterbauung der öffentlichen Grünfläche durch eine private Tiefgarage verbundenen Belange der Stadt Offenbach sind Gegenstand eines derzeit verhandelten Vertragswerks zwischen derzeitigem Grundstücks-/künftigem Tiefgarageneigentümer und der Stadt Offenbach.

Erwerb und Herstellung der geplanten öffentlichen Flächen sind im städtebaulichen Rahmenplan „östliche Innenstadt“ als prioritäre Maßnahme definiert und können so durch Mittel des Förderprogramms „HEGISS“ mit finanziert werden. Diese Mittel stehen voraussichtlich noch bis 2008 zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund wird eine kurzfristige Realisierung angestrebt.

- **Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen für Mathildenschule und Kita 4**

Teile der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche befinden sich in privatem Eigentum. Die Stadt Offenbach steht mit den betroffenen Grundstückseigentümern bereits in Erwerbsverhandlungen.

Erwerb und Herstellung der geplanten Erweiterungsflächen von Schulhof und Kita-Außengelände können durch Mittel des Förderprogramms „HEGISS“ mit finanziert werden. Diese Mittel stehen voraussichtlich noch bis 2008 zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund wird eine kurzfristige Realisierung angestrebt.

- **Bodenordnung zur Vorbereitung der Umstrukturierung des östlichen Plangebiets**

Die Realisierung des östlichen Plangebietsteiles 5 einschließlich seiner Erschließung macht eine Bodenordnung in den östlichen Plangebietsteilen 4 und 5 erforderlich. Begleitend zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 620 werden die Grundstückseigentümer über die hierzu denkbaren Verfahren (z.B. Umlegung gemäß § 45 ff. BauGB) informiert.

- **Querschnittsänderung der Mathildenstraße**

Der Bebauungsplan setzt die künftige Straßenbegrenzungslinie der Mathildenstraße innerhalb der südlich angrenzenden Privatgrundstücke fest, um den öffentlichen Straßenraum analog der Berliner Straße neu zu gestalten. Davon betroffen sind insbesondere die Anwesen Mathildenstraße 9 bis 13, deren heutiger Gebäudebestand vor Verbreiterung der Mathildenstraße abgebrochen werden müssen. Neben reinen Grunderwerbskosten entstehen für die



Stadt Offenbach hier vor allem Kosten für die Entschädigung der Gebäudesubstanz und Freilegung.

Aus heutiger Sicht werden für den Grunderwerb, die Entschädigung und die Freilegung folgende Kosten ermittelt.

Grunderwerb für die Verbreiterung der Mathildenstraße	rd.	50.000 €
Entschädigung des Gebäudebestandes Mathildenstraße 9-13	rd.	180.000 €
Freilegung der Grundstücke Mathildenstraße 9-13	rd.	50.000 €
Gesamtsumme:		280.000 €

Die Neugestaltung der Mathildenstraße ist derzeit noch nicht Gegenstand der mittelfristigen Finanzplanung. Damit ist mit einer Realisierung dieses Projekts im Förderzeitraum des Bund-Länder-Programms HEGISS nicht zu rechnen. Entstehende Kosten sind damit neben einer evtl. Förderung mit GVFG-Mitteln durch die Stadt Offenbach zu tragen.

## 10 Planungsdaten

Flächennutzung	überbaubare Grundstücksfläche (in qm)	Gesamtfläche (in qm)	in %
Planungsgebiet, gesamt		25.594	100
davon:			
- Öff. Straßenverkehrsfläche		6.344	25
- Öff. Fußweg (Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung)		254	1
- Öff. Grünfläche		2.121	8
- Gemeinbedarfsfläche		2.407	9
- Bauflächen, gesamt	7.332	14.468	57
davon:			
- Bauflächen im Mischgebiet	6.880	13.092	
- Bauflächen im Besonderen Wohngebiet	453	1.376	