

**Amt 62**  
**über Dezernat**  
**III/I**

Vorab per e-mail

Der Oberbürgermeister d. Stadt Offenbach /M. - Dezernat I	
E	15. Mai 2006
<i>[Handwritten signatures]</i>	

D E U T S C H E M A G I S T R A T DER STADT OFFENBACH AM MAIN Postfach 111	
Eing.	15. Mai 2006
<i>[Handwritten signature]</i>	

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 620 „Offenbach östliche Innenstadt - zwischen Mathildenplatz und Gerberstraße**

hier: Stellungnahme anlässlich der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bezug: 1. Ihr Schreiben vom 13.03.2006  
2. Unsere vorläufige Stellungnahme vom 18.04.2006

Stadt Offenbach am Main <b>OF</b>	Der Magistrat <b>VERMESSUNGSAMT</b>
	16. MAI 2006
<i>[Handwritten signatures]</i>	

**Es liegen als pdf-Dateien vor:**

- Entwurf des Bebauungsplans Nr. 620, Maßstab 1:500 mit Legende und textlichen Festsetzungen
- Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 620

Nach Erörterung des naturschutzfachlichen Teils unserer Stellungnahme mit dem Naturschutzbeirat am 02.05.2006 nehmen wir abschließend wie folgt Stellung:

**1. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde einschließlich SG Bodenschutz und Altlasten**

Die im Entwurf und Begründungstext gegebenen Hinweise zum Umgang mit möglichen Bodenverunreinigungen werden als hinreichend angesehen.

**2. Stellungnahme aus klimatologischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht**

Die in unserer ersten Stellungnahme vom 30.12.2004 unter Bezugnahme auf die „Seveso-II-Richtlinie“ gegebenen Hinweise wurden in dem vorliegenden Entwurf berücksichtigt. Seinerzeit geäußerte Bedenken konnten ausgeräumt werden.

Wie schon in unserer Vorabstufung vom 18.04.06 mitgeteilt, sehen wir uns zu folgendem Hinweis veranlasst: Im Bebauungsplangebiet ist die Anlage einer Tiefgarage unterhalb einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz vorgesehen. Durch den Betrieb von Kraftfahrzeugen entstehen in Tiefgaragen schädliche Abgase in hoher Konzentration, die über geeignete Entlüftungsanlagen unschädlich in die Umgebung abgeführt werden müssen.

Bei der Überlagerung einer Tiefgarage mit einem öffentlichen Kinderspielplatz ist zu befürchten, dass diese Abgase zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen der dort spielenden Kinder und ihrer Aufsichtspersonen führen können. Der Bebauungsplan-Entwurf enthält keine Aussagen darüber, wie diese Abgase zur Vermeidung schädlicher Einwirkungen auf die Kinder

und anderen Nutzer der Grünfläche ungefährlich abgeführt werden sollen: Damit entsteht zwischen der *emittierenden Nutzung Tiefgarage* und der *öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz als Einwirkungsort* ein Nutzungskonflikt, der durch die vorliegende Planung nicht ausgeräumt wird.

In die Bebauungsplanung sind daher Festsetzungen textlicher oder zeichnerischer Art aufzunehmen, durch die sichergestellt wird, dass eine Gefährdung der Nutzer der Grünfläche und des Kinderspielplatzes ausgeschlossen werden kann. Dies hat z.B. dadurch zu erfolgen, dass Lage und Ausgestaltung der Be- und Entlüftungsanlagen durch entsprechende Festsetzungen vorgegeben werden.

### 3. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

3.1. Uns ist aus einem vom HMULV mitgeteilten Verwaltungsgerichtsurteil bekannt, dass ein Bebauungsplan in der Nachbarstadt Frankfurt (Bereich Bonames/Kalbach) deshalb für nichtig erklärt wurde, weil er Darstellungen enthielt, die wegen nicht nachweisbarer Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen nicht umsetzbar waren.

Im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wird eine öffentliche Grünfläche auf den Grundstücken Gem. Offenbach, Flur 23, Parzellen 96/6 und 111/4 dargestellt, die sich nach den uns vorliegenden Informationen nicht im öffentlichen Eigentum befinden. Somit sehen wir die Umsetzung der grünplanerischen Festsetzungen des Entwurfs in erheblichem Umfang als nicht gewährleistet an. Abweichend von unserer ersten Stellungnahme vom 30.12.2004 müssen wir somit aus naturschutzfachlicher Sicht Bedenken anmelden.

3.2. In den Listen der Empfehlungen anzupflanzender Gehölze sind folgende Korrekturen erforderlich:

- Der deutsche Name der korrekterweise in der Liste der Bäume dritter Ordnung aufgeführten *Cornus mas* ist „Kornelkirsche“ nicht „Hartriegel“.
- Bei der ebenfalls in der Liste der Bäume dritter Ordnung aufgeführten Grauweide mit dem wissenschaftlichen Namen *Salix cinerea* (Schreibweise beachten) handelt es sich um einen Strauch. Auf Grund des hohen Wasserbedarfs - als natürliche Standorte der Grauweide gelten feuchte Wälder, Marschen, Sümpfe - sollte auf die Pflanzempfehlung verzichtet werden. Als Ersatz kämen Purpurweide (*Salix purpurea*) und Mandelweide (*Salix triandra*) in Frage.

Der naturschutzfachliche Teil der Stellungnahme ergeht im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat.

  
Weyh



Hessische Gesellschaft für  
Ornithologie und  
Naturschutz e.V.  
(HGON)  
Lindenstr.5  
61209 Echzell



Anlage 3.1 (Seite 3 von 3)  
zur Mag.-Vorl.-Nr.:.....

Hessen e.V.  
(NABU)  
Friedenstr. 26  
35531 Wetzlar

07.05.2006

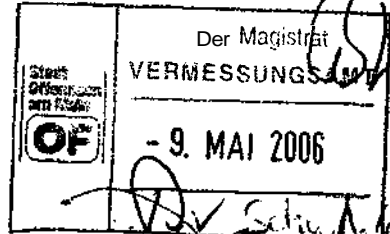
Datum:

Aktenzeichen:

Bearbeiter: Klaus Fiedler

Absender:  
Hessische Gesellschaft für  
Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Arbeitskreis Rodgau & Dreieich  
Am Hinterberg 23  
63073 Offenbach am Main  
Tel.: 069-880690  
Fax: 06008-7578

An den  
Magistrat der Stadt Offenbach am Main  
Vermessungsamt (Amt 62)  
Herrn W. Weiser  
Technisches Rathaus  
63061 Offenbach am Main



**Bebauungsplan Nr. 620 "Offenbach östl. Innenstadt zwischen Mathildenplatz und Gerberstraße"**

**Bezug: Datum, Az.: 13.03.2006 u. 19.04.2006, I/62/BPL620**

**Stellungnahme von HGON und NABU**

Sehr geehrter Herr Weiser,

die oben benannten Naturschutzverbände haben keinerlei Einwände.  
Wir schließen uns der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach an.

Mit freundlichen Grüßen!

Klaus Fiedler  
i. A. für HGON und NABU

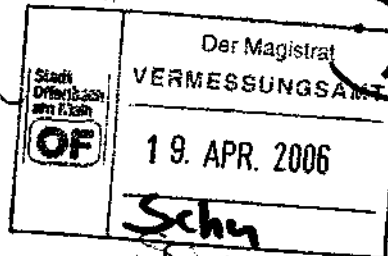
K.: HGON/NABU

Klaus u. Heidi Buch, Bieberer Str. 56 A  
63065 Offenbach

Magistrat der Stadt Offenbach

Berliner Str. 100

63065 Offenbach



17.4.2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan 620 erheben wir Einspruch aus folgenden Gründen:

1. Wir sehen keinen zwingenden Grund, eine Grundstücksrestfläche der Parzelle 97 an die Stadt Offenbach zugunsten des Geländes des Kita 4 zu verkaufen. Ansonsten würde unsere Wohnqualität erheblich gemindert, da wir sowohl von unserem Erd- wie Wohnzimmer als auch von der Terrasse gegen eine Mauer blicken müssten. Die von uns sehr geschätzte Gartenfläche würde zudem um einen prozentual beträchtlichen Teil vermindert, das Kita-Gelände jedoch um einen prozentual sehr geringen Teil vergrößert.
2. Die Planung eines Weges über die Parzelle 98 mit gleichzeitigem Abriß unseres Hauses 56 A, um zu der Ersatzbebauung auf Parzelle 96 und 97 zu gelangen, ist aus unserer Sicht für uns unannehmbar.
3. Aus dem Bebauungsplan 620 geht hervor, daß unter der geplanten Grünfläche eine Tiefgarage

- 2 -

entstehen soll. Nicht erwünscht wird, wie und wo die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgen soll. Auf jeden Fall ist darauf zu rechnen, daß wir und unser biologisch bearbeiteter Garten mit Grün- und Gemüseflächen erheblich durch zusätzliche Emissionen belastet würden.

Eine Durchführung des BP 620 würde unseren gesamten Lebensentwurf in finanzieller und gesundheitlicher Sicht aus den Angeln heben, was uns in unserem Alter nicht zuzumuten ist.

Hochachtungsvoll

Heidi Bruch  
Klaus Bruch

Klaus Hünlein  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für  
Verwaltungsrecht

Erich Hünlein  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für  
Arbeitsrecht

Michael Kurtztisch  
Rechtsanwalt

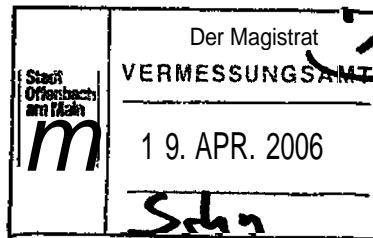
Rechtsanwalt

hünlein rechtsanwälte \_ Eschenheimer Anlage 1 — 60316 Frankfurt am Main

Vorab per Telefax: 8065-2981

Magistrat der Stadt Offenbach am Main  
- Vermessungsamt -  
Stadthof 13

63065 Offenbach am Main



18.04.2006  
81/06K13 D8/352

## **Hohenthal ./ Stadt Offenbach am Main Bebauungsplan Nr. 620 Mathildenplatz/Gerberstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit zeigen wir unter Vollmachtsvorlage an, dass uns Herr Jürgen Hohenthal als Eigentümer der Liegenschaft Bieberer Straße 58 in Offenbach am Main mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten dürfen wir zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 620 (Östliche Innenstadt - zwischen Mathildenplatz und Gerberstraße) gem. § 3 Abs. 2 BauGB Stellung nehmen wie folgt:

Unser Mandant wendet sich sowohl gegen die vorgelegte Bauleitplanung insgesamt als auch besonders hinsichtlich der hiermit verbundenen Einschränkungen für den Bestand bzw. die bauliche Nutzung seines Grundstücks (Flur 23, Flurstück 96/5), wobei er sich jedoch keineswegs dem Bedürfnis einer bauplanungsrechtlichen (Neu-)Ordnung des Friedel- Blocks verschließt. Insoweit ist unser Mandant auch durchaus bereit, seinen städtebaulichen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung des Areals im Rahmen einer ausgewogenen und weit weniger einseitigen Planung zu leisten.

I.

Nach dem vorlegten Planentwurf erscheint fraglich, ob die Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans „Östliche Innenstadt Offenbach“ sowohl in der Zielformulierung der Bauleitplanung als auch in der tatsächlichen Plangestaltung hinreichend Berücksichtigung finden.

So ist nach dem städtebaulichen Rahmenplan vorgesehen, die östliche Innenstadt als zentrumsnahen **Wohn-**, Wirtschafts- und Schulstandort zu arrondieren und funktional zu stärken. Hingegen findet sich unter den Angaben der Ziele der Planaufstellung in der Begründung zum B-Plan-Entwurf vom 15.02.2006 als wesentliches Ziel der Neuordnung lediglich die Stärkung der Wohnfunktion und Verbesserung der Lebensqualität, während insbesondere die Stärkung als Wirtschaftsstandort schlichtweg nicht berücksichtigt wird. Dies ist vor allem angesichts des unter Ziff. 4.2 der Begründung des Planentwurfs aufgeführten Befunds unverständlich, wonach das Plangebiet sein Gepräge als Mischgebiet gerade durch die anzutreffenden gewerblichen Einrichtungen der Gastronomie, des Einzelhandels wie auch des Handwerks erfährt.

Soweit die Aufstellung des B-Plans die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele nach dem städtebaulichen Rahmenplan vorbereiten soll, gelingt dies vor allem deshalb nicht, weil im derzeit unbebauten Bereich der Gewerbebrache (Eckbereich zwischen Mathilden- und Gerberstraße) eine massive Bebauung vorgesehen ist, die in deutlicher Ambivalenz zu dem Maß der zukünftig zulässigen baulichen Nutzung im übrigen Planbereich steht und auch den weiteren Planzielen (**Blockrandbebauung**, Entkernung bzw. Entsiegelung der Blockinnenbereiche) keineswegs Rechnung trägt.

Ganz offensichtlich ist hier den privatwirtschaftlichen Interessen eines einzelnen Investors Vorrang vor den Zielen der bestehenden Rahmenplanung gegeben worden, obgleich die Entwicklung des Plangebiets ausgerechnet mit Mitteln aus dem HEGISS-Programm gefördert werden soll, dessen anerkannte Zielsetzung gerade im Ausgleich räumlicher Disparitäten im Stadtgefüge liegt. Eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers findet nach dem vorliegenden Planentwurf im bisherigen Bestand mit Ausnahme der geplanten Bebauung im nordöstlichen Bereich schlichtweg nicht stand. Vor diesem Hintergrund wird ausdrücklich der offenkundige Zusammenhang zwischen Planinhalt einerseits und dem Drang zur schnellstmöglichen Realisierung wegen des drohenden Wegfalls der Fördermittel aus dem HEGISS-Programm gerügt.

Gerade das im Planentwurf angegebene Planungsziel der Nachnutzung der Gewerbebrache zeigt, dass mit dem Mittel der Überplanung des gesamten Blocks hier das falsche planungsrechtliche Instrumentarium gewählt wurde, um die anstehenden städtebaulichen Aufgaben zu bewältigen. Soweit hier seitens eines Privatinvestors der Wunsch an die Stadt Offenbach herangetragen wurde, den nordöstlichen Bereich des Plangebiets einer neuen Nutzung zuzuführen, wäre dieser ggf. auf die Möglichkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB zu verweisen gewesen. Stattdessen wurde eine Planung vorgenommen, die alleine den Investitionswünschen eines Einzelnen Rechnung trägt und hierbei notgedrungen sowohl die Anliegen der übrigen von der Planung Betroffenen als auch einzelne städtebauliche Aspekte völlig unberücksichtigt lässt.

## II.

So sieht der Planentwurf für den rückwärtigen Teil des Grundstücks unseres Mandanten nach der Nutzungsschablone für den Plangebietsteil (5) die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets i.S.d. § 4a BauNVO vor, obgleich in dem als Mi-Gebiet zu qualifizierenden Plangebiet gegenwärtig überhaupt keine Wohnnutzung vorzufinden ist, die es zu erhalten bzw. zu entwickeln gilt. Hier wurde ganz offenkundig eine falsche Gebietsfestsetzung vorgesehen, die weder den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, noch mit den Vorgaben des Rahmenplans zur Entwicklung der östlichen Innenstadt in Einklang zu bringen ist. Tatsächlich befindet sich das hier als WB-Gebiet ausgewiesene Areal auf einer Gewerbefläche, wie es auch zukünftig ringsum von einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO umgeben sein soll. Insoweit ist auch die Begründung verfehlt, wonach diese Festsetzung der lärmgeschützten Lage im Blockinneren Rechnung trage. Gerade die nach dem Entwurf zulässigen gewerblichen Nutzungen im Nordostbereich wie auch die Tiefgarage mit ihrem Zu- und Abgangsverkehr sowie ggf. Belüftungsanlagen werden gegenüber dem bisherigen Zustand zu einer Lageverschlechterung im Blockinneren führen, die einer WB-Festsetzung entgegensteht.

Insbesondere wendet sich unser Mandant gegen die mit der Festsetzung als WB verbundene Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine GRZ von nur 0,3 sowie einer GFZ von lediglich 0,6. Hierdurch verringert sich die mögliche Grundstücksnutzung unseres Mandanten hinsichtlich der Grundflächenzahl um 50 %, während gegenüber den in § 17 BauNVO vorgesehenen Grenzen sogar eine Reduzierung der Geschossflächenzahl auf 37,5 % erfolgen soll. Die zur Begründung dieser Einschränkungen vorgetragene Absicht, hierdurch eine Erhöhung des Freiflächenanteils zur stärkeren Durchgrünung zu bewirken, ist nicht tragfähig. Denn hierzu dient einerseits bereits die Ausweisung eines eng limitierten Baufensters, mit dem die Durchgrünung neben den Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung das Grünvolumen



auf den Privatgrundstücken verbessert werden soll. Andererseits stehen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in krassem Missverhältnis zu den Festsetzungen der nordöstlichen Bebauung, die dort z.T. (Plangebiet 3) über die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO hinausgehen, so dass von einer ausgewogenen, in sich abgestimmten Planung nicht gesprochen werden kann.

Vor allem ist nicht hinnehmbar, dass auf dem Grundstück des Mandanten angesichts eines Baufensters von 11 m Breite und einer vorgesehenen Länge von ca. 9 m an der Grenze zum Nachbargrundstück Bieberer Straße 56 eine wirtschaftlich angemessene Verwertung des eigenen Grund und Bodens nicht mehr möglich ist. Dies gilt umso mehr, als der Eigentümer der Nachbarparzelle verständlicherweise bereits angekündigt hat, einer Doppelhausbebauung auf seiner Grundstücksfläche nicht zustimmen zu wollen. Die Errichtung eines Wohngebäudes ist zudem unter Berücksichtigung der Herstellungskosten jedenfalls nur unter Verlust möglich, da die Lage aufgrund der Umgebungsbebauung (Schule, Kindertagesstätte, Spielplatz, Tiefgarage, Hinterhoflage) nur wenig attraktiv ist und insbesondere keinem WB-Gebiet entspricht.

Überdies steht die Ausweisung als WB-Gebiet auch der vermeintlichen planerischen Konzeption einer städtebaulichen Neuordnung durch die Schließung der Blockrandbebauung entgegen. Die beiden vorgesehenen WB-Gebiete stellen sich vielmehr als verlorene Bauflicken innerhalb der Blockstruktur dar, die zu einer „Zersiedelung“ der Quartierinnenfläche führen und im Übrigen jedenfalls hinsichtlich der von unserem Mandanten betroffenen Doppelparzelle keine Aussicht auf eine Realisierung haben. Auch stellen sich die Parzellen im WB-Gebiet bereits aufgrund ihrer Größe weder als quartierstypisch noch quartierentwickelnd dar, da weder ein freistehendes zweigeschossiges Doppelhaus mit Flachdach noch die angedachte Reihenhauszeile für das Blockquartier typisch ist oder gar dessen Struktur stärkt.

Angesichts der zusätzlichen textlichen Einschränkungen der Nutzungsarten nach Ziff.1.2.1 des Planentwurfs führt die Festsetzung als WB-Gebiet gegenüber dem bisherigen faktischen Mi-Gebiet mithin zu einer erheblichen Einschränkung der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit des rückwärtigen Grundstücksteils, die städtebaulich weder erforderlich noch gerechtfertigt ist und der daher namens unseres Mandanten widersprochen wird.

### III.

Ebenso wendet sich unser Mandant auch gegen die vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich seines übrigen Grundstücks.

Die Errichtung eines öffentlichen Fußweges auf einem großen Teil seines Grundstücks kann von unserem Mandanten bereits deshalb nicht hingenommen werden, da hierdurch massiv in den Gebäudebestand eingegriffen wird und insbesondere Park- und Lagerflächen in Wegfall geraten würden. Diese Flächen sind für die auch vom Plangeber beabsichtigte Erhaltung bzw. Steigerung der Attraktivität der Lage unabdingbar, da die vorhandenen Parkflächen bzw. Stellflächen für die Grundstücksnutzung weiterhin benötigt werden.

Hierzu verweisen wir auf die Begründung zum Planentwurf unter Ziff. 4.4.1, wonach der ruhende Verkehr selbst durch den bisherigen Bestand an Stellplätzen auf Privatgrundstücken und öffentlichen Parkplätzen nur unzureichend bewältigt wird. Insoweit trifft die Annahme zu, dass das rechnerische Defizit tatsächlich besteht und auch die straßenbegleitend vorhandenen Stellplätze den tatsächlichen Bedarf nicht decken können. Gleichzeitig sieht auch der Rahmenplan für die östliche Innenstadt unter Ziff. 2.3 vor, dass einer Verschärfung des Stellplatzdefizits entgegengewirkt werden müsse, wie sich auch aus der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach eine entsprechende Verpflichtung zum Nachweis geeigneter Stellplätze ergibt.

Hieran wird insbesondere auch die Festsetzung einer Tiefgarage im Plangebiet nichts ändern. Ausweislich der Ergebnisse des Rahmenplans besteht mindestens ein Stellplatzbedarf für das Quartier von 140 Plätzen, dem derzeit nur 118 vorhandene Plätze gegenüberstehen. Hierbei nicht berücksichtigt wurden der Stellplatzbedarf für die seinerzeit noch nicht vorhandene Kindertagesstätte sowie für das Schulgebäude der Mathildenschule innerhalb des Planbereichs, so dass tatsächlich noch von einem höheren Stellplatzbedarf auszugehen ist.

Selbst ein Fehlbedarf von lediglich 22 Stellplätzen kann durch die textlichen Festsetzungen des Planentwurfs nur knapp gedeckt werden, da für die Öffentlichkeit lediglich 30 Plätze in der Tiefgarage vorzuhalten sind. Nach dem Planentwurf werden jedoch allein auf dem Grundstück des Mandanten von den 23 Stellplätzen 19 Plätze wegfallen, so dass sich der Fehlbedarf entsprechend erhöhen wird. Durch die Überplanung der übrigen Garagenhöfe im Quartier zum Zwecke der Entsiegelung verschärft sich das Stellplatzproblem entsprechend, so dass die vorgesehenen Festsetzungen den Belangen des ruhenden Verkehrs keineswegs im erforderlichen Maße nachkommen und zu einer deutlichen Verschlechterung führen würden.

Im Übrigen stellt sich die Verlagerung der Stellplätze in eine „Quartiersgarage“ auch in wirtschaftlicher und sozialverträglicher Hinsicht keineswegs als günstig dar. So sind die Herstellungskosten für TG-Plätze um ein Vielfaches höher als für ebenerdige Einstellplätze, zumal diese bereits weitgehend vorhanden sind.

Die Kostentragung für den Betrieb der Tiefgarage ist im Planentwurf an keiner Stelle berücksichtigt, wie auch nicht geklärt ist, wer die Anlage betreiben soll. Letztlich steht zu befürchten, dass die Stellplatzproblematik hier entweder auf Kosten des kommunalen Haushalts oder aber auf Kosten der Anlieger gelöst werden soll, die aufgrund der Planvorgaben ihren Stellplatzbestand aufgeben müssen und zum Zwecke des Stellplatznachweises kostenträchtig Einstellplätze in der Tiefgarage anmieten müssen. Hierdurch wird den Eigentümern der betroffenen Grundstücke eine erhebliche wirtschaftliche Last auferlegt, zumal sie entgegen der bisherigen Situation bei jeder Nutzungsänderung auf das Wohlwollen des Betreibers der Tiefgarage angewiesen sind, um ggf. zusätzliche Stellplätze nachweisen zu können. Insoweit fehlt im Planentwurf jedwede Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, durch die der Umfang der insgesamt entstehenden Einstellplätze festgelegt wird. Hierdurch wird den Anforderungen der Rahmenplanung zur Vorgabe der Anzahl der Stellplätze nur unzureichend Rechnung getragen.

Durch den Wegfall der Stellplätze auf dem Grundstück unseres Mandanten kommt es zu einem deutlichen Attraktivitätsverlust, da die Verlagerung der Stellflächen in die Quartiergarage zu einer erheblichen Verlängerung der Verkehrswege führt und zudem die Einstellkosten auf die Mieter abgewälzt werden müssen. Gerade jedoch für die gewerbliche Nutzung ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen in unmittelbarer Nähe ein entscheidender Standortfaktor, durch dessen Wegfall eine Vermietung deutlich schwieriger wird. Überdies wäre eine Andienung für den Gewerbebetrieb ungleich belastender für den fließenden Verkehr auf der Bieberer Straße, da sich direkt vor dem Haus eine Bushaltestelle befindet und Ladetätigkeiten vor dem Haus somit nur unter Einschränkungen vorgenommen werden können, während diese bislang auf dem Hof der Grundstücks abgewickelt werden können.

Neben den zusätzlichen Kosten für die Grundstückseigentümer erscheint die Errichtung einer Tiefgarage nach dem Planentwurf auch in planungsrechtlicher Hinsicht fragwürdig. So wird die Errichtung einer Quartiersgarage zu einer Konzentration von Emissionen durch Lärm und Abgase im Bereich des Zu- und Abgangsverkehrs führen, wobei aus dem Planentwurf weder abschließend ersichtlich ist, wie die Verkehrsführung überhaupt erfolgen soll noch wie die Gestaltung der Zuwegung (z.B. durch außenliegende Rampen) geplant ist.

Auch ist aus dem Planentwurf trotz der konkret bestehenden Bebauungsabsicht durch den Investor nicht ersichtlich, wie die Be- und Entlüftung der Garagenanlage erfolgen soll. Gerade im Hinblick auf die Festsetzung der WB-Gebiete in unmittelbarer Nähe zur Quartiersgarage und die hieraus zu erwartenden Nutzungskonflikte machen eine genauere Planung sowie eine Erörterung der sich hier ergebenden Zielkonflikte notwendig.

Gleichfalls ist unser Mandant auf den Fortbestand der bisherigen Nutzung als Lagerfläche vor allem auch für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss des Haupthauses angewiesen. Hierbei ist insbesondere auf die an der Grundstücksgrenze zur Flurfläche 95/2 angesiedelte Lagerfläche zwischen Hofdurchfahrt und Grundstücksgrenze hinzuweisen, die als Lagerfläche für die gewerbliche Nutzung dringend benötigt wird, da auf dem Grundstück keine weiteren Lagermöglichkeiten bestehen, auf die gewerbliche Mieter verwiesen werden könnten. Aufgrund der im Planentwurf vorgesehenen Nutzungseinschränkungen nach Ziff. 1.2 sowie der örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Gewerberäume (Schaufenster etc.) bleibt unser Mandant zukünftig auf wenige gebietsverträgliche Nutzungsarten beschränkt (Einzelhandel), die jedoch allesamt Lagerkapazitäten voraussetzen. Insoweit ist die Lagerfläche jedoch unbedingt erhaltungswürdig, zumal sie vollständig mit Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Wärmem und Energie ausgestattet ist und gleichzeitig auch als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge geeignet wäre.

Auch angesichts der als Planungsziel vorgegebenen Schließung der Blockrandbebauung erscheint es städtebaulich wenig sinnvoll, vorhandene Bebauung am Blockrand zugunsten eines deutlich überdimensionierten Fußwegs ohne Erschließungsfunktion zu opfern. Dies gilt umso mehr, als die Bebauung auf dem Nachbargrundstück Bieberer Straße 60 durch eine parallel zur geplanten öffentlichen Verkehrsfläche verlaufende Hofzufahrt ohnehin unterbrochen wird und ein Fußweg durch entsprechende Lasteneintragung gesichert werden könnte.

Soweit in der Begründung des Planentwurfs zum Sinn dieses Fußwegs ausgeführt wird, hierdurch solle die innere Erschließung des Planungsgebietes verbessert werden, wird dieses Ziel durch die Planung gerade nicht erreicht. Denn die Grünfläche wird nach der Planung unmittelbar allein von den direkten Anliegern erreicht werden können, so dass der geplante Fußweg allein eine Verbindung an die außerhalb des Plangebiets liegende Umgebung bietet. Insoweit aber sollte sich eine fußläufige Anbindung des Blocks städteplanerisch an markanten Punkten wie z.B. der südlich gelegenen Nikolaikirche orientieren und seinen Verlauf entsprechend weiter in südwestlicher Richtung nehmen.

Letztlich steht jedoch angesichts der erheblichen Dimensionierung zu befürchten, dass die Festsetzung als Verkehrsfläche tatsächlich anderen Zielen dienen soll, wie etwa einer Zufahrt zur Quartiersgarage oder als Rettungsweg nach § 5 Abs. 1 HBO.

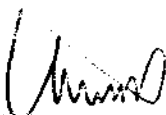
IV.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen werden für das betroffene Grundstück keine bzw. nur noch minimale bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geboten, zumal es gleichzeitig zu einer Enteignung von etwa einem Drittel der Grundstücksfläche sowie der zusätzlichen Belastung mit einem Fahrweg auf der verbleibenden Grundstücksfläche kommen wird. Damit werden gegenüber dem bisherigen Planungszustand sämtliche Erweiterungs- bzw. Entwicklungsoptionen blockiert, so dass es zu einer deutlichen Entwertung der Grundstücksfläche unseres Mandanten kommt. Dies ist neben der eigentumsrechtlichen Position hier vor allem auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung nicht hinzunehmen, da durch die Festsetzungen gleichzeitig eine übermäßige Privilegierung am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs des B-Plans beabsichtigt ist, die dort zu einer maximalen Wertschöpfung der Grundstücke führt, während allein für die Schaffung der „Ausgleichsfläche“ in Gestalt der Grünanlage bzw. des Spielplatzes hier eine zusätzliche Belastung durch die Festsetzung eines öffentlichen Fußweges auf dem Grundstück unseres Mandanten erfolgt.

Vor diesem Hintergrund dürfen wir für unseren Mandanten festhalten, dass der B-Plan-Entwurf in seiner jetzigen Gestalt einer grundsätzlichen Überarbeitung bedarf, da er in völlig unangemessener Weise in den bisherigen Bestand eingreift, um allein das Investitionsbegehren eines privaten Investors an der nordöstlichen Bebauung zwischen Mathildenstraße und Gerberstraße zu realisieren. Unser Mandant wird es jedenfalls nicht hinnehmen, auf einen nicht unerheblichen Teil seiner Dispositionsfreiheit bzgl. seines Grundstücks zu verzichten, damit eine Maximalausnutzung der brach liegenden Flächen ermöglicht wird.

Wir bitten deshalb um Überprüfung und Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB, wobei wir abschließend betonen dürfen, dass unser Mandant durchaus bereit ist, im Rahmen eines Erörterungstermins an einer einvernehmlichen Lösung der Planaufgabe mitzuwirken. Hierbei wird auch auf die früheren Lösungsansätze des städtebaulichen Konzepts Friedelblock (z.B. die Attika- bzw. Arkadenlösung nach dem Entwurf des Büros Freischlad + Holz v. 19.11.2004) einzugehen sein, die jedenfalls eine angemessenere Nutzung des Grundstücks Bieberer Straße 58 ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

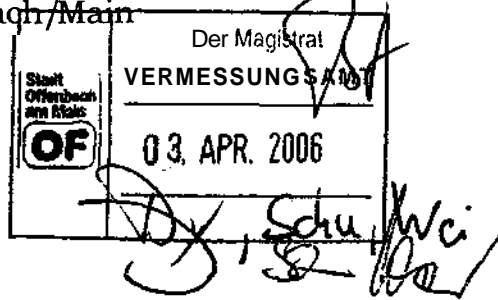
  
M. Kurtztisch  
Rechtsanwalt

**Jutta Füller**  
Maurenweg 7  
63069 Offenbach/Main  
Tel.: 069 / 847348

**EINSCHREIBEN**

den , 29.03.2006

Magistrat der Stadt Offenbach/Main  
Abteilung  
Bauvermessungsamt  
Stadthof 13  
63065 Offenbach/Main



**Bebauungsplan Nr. 620 der Stadt Offenbach  
Planungsentwurf / Widerspruch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf meine Gespräche vom 15.02.2006 im Bauamt bei Frau Ruber-Stein, am 08.03.2006 im Liegenschaftsamt bei Herrn Nagel und der Planeinsicht am 21.03.2006 im Rathaus ( Flurstück 95/2) stimme ich ohne vorheriger Absprache zur Grundstücksabgabe an meinem Wohnhaus Biebererstr.60, 63065 Offenbach/Main nicht zu.

Der angebotene Tausch der Grundstücksfläche ( Teil vom Flurstück 95/1) muß im Vorfeld zwecks Größe und etwaige Umbaumaßnahmen in einer detaillierten Aufstellung abgesprochen und schriftlich bestätigt sein.

Zusatzkosten wegen notwendiger Umbaumaßnahmen, Grunderwerbsteuern etc. werden von mir nicht akzeptiert.

Eine Grundstücksverkleinerung wird wegen Wertminderung (Objekt steht zum Verkauf) ebenfalls nicht eingewilligt.

In Erwartung auf Ihre termingerechte Reaktion verbleibe ich...

mit freundlichen Grüßen

Jutta Füller