

Anlage 4

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Bebauungsplan Nr. 563B

1. Änderung des Bebauungsplans 563A
"Hafen Offenbach, Mainviertel"

Zusammenfassende Erklärung

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Stand: 09.02.2009

INHALTSVERZEICHNIS

1	Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 563B 1. Änderung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel"	2
2	Ziele des Bebauungsplans Nr. 563B 1. Änderung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel"	2
3	Wesentliche Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
4	Ermittlung und Beurteilung der Umweltbelange sowie Berücksichtigung im Bebauungsplan	7
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)	8
6	Beschluss zur Zusammenfassenden Erklärung	8

Nach § 10 Absatz 4 BauGB ist dem Bauleitplan nach Beschlussfassung eine **Zusammenfassende Erklärung** beizufügen, die Angaben zu enthalten hat zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 **Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 563B 1. Änderung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel"**

Das Verfahren verlief in folgenden Schritten:

- Aufstellungsbeschluss: 19.06.2008
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom
und Bürgerversammlung am: 01.08.2008 - 29.08.2008
26.08.2008
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger
öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden: 16.07.2008 - 22.08.2008
- Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger
öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden: 12.11.2008 - 22.11.2008
- Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung): 21.11.2008 - 22.12.2008
- Prüfungs- und Satzungsbeschluss:
- Veröffentlichung in der Offenbach-Post, somit
rechtskräftig seit:

2 **Ziele des Bebauungsplans Nr. 563B 1. Änderung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel"**

Mit Datum vom 31.01.2008 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main den Bebauungsplan 563A „Hafen Offenbach, Mainviertel“ als Satzung beschlossen, der mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 25.02.2008 rechtskräftig wurde.

Der Bebauungsplan dient, aufbauend auf dem Rahmenplan zur Entwicklung des Hafens Offenbach aus dem Jahre 2004, der Umstrukturierung des Geländes des ehemaligen Offenbacher Binnenhafens zu einem attraktiven urbanen Stadtteil am Fluss als Standort für ein neues Geschäfts- und Wohnquartier für Offenbach. Die Reaktivierung dieses Flächenpotenzials im Innenbereich mit seiner besonderen Lage am Fluss stellt gegenüber einer weiteren baulichen Inanspruchnahme von Freiflächen, z.B. im Außenbereich, einen aktiven Beitrag zum Ressourcen- und Umweltschutz dar.

Im Zuge der weiteren Ausgestaltung und Detaillierung der Planung, insbesondere zum Nutzungs- und Gestaltungskonzept der öffentlichen Flächen und Plätze im Bereich zwischen Hafenbecken, Stadtplatz und Main, haben sich dadurch Änderungserfordernisse für den bestehenden Bebauungsplan ergeben. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Deshalb erfolgt für diesen Teilbereich mit einer Größe von ca. 4,25 Hektar die förmliche Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Das städtebauliche Ge-

samtkonzept, insbesondere zur Flächennutzung und Erschließung sowie hinsichtlich des Immissionsschutzkonzeptes bleibt hiervon unberührt.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 563B 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" dient wie bisher der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Unterbringung von Nutzungen, wie sie in Mischgebieten und Kerngebieten gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) üblicherweise zulässig sind, insbesondere für Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohngebäude.

Unter Beibehaltung der im Bebauungsplan Nr. 563A aufgeführten umfassenden Planungsziele zur städtebaulichen und umweltverträglichen Entwicklung des Mainviertels als Maßnahme der Innenentwicklung, sind im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung für die Verwirklichung von baulichen gestalterischen Maßnahmen im Bereich des Stadtplatzes und des Hafenbeckens Anpassungen planungsrechtlicher Festsetzungen erforderlich, insbesondere:

- Verkleinerung des Plangebietsteils 4 (Mischgebiet) zur Verbesserung der Zugangs- und Platzsituation am Hafenbecken und als räumliche Voraussetzung für die beabsichtigte Platzgestaltung;
- Neuentwicklung eines Plangebietsteils (MK 14c) als Kerngebiet auf der Nordspitze des bisherigen Stadtplatzes zur Fassung der Platz- und Raumkanten als räumliche Voraussetzung für die beabsichtigte Platzgestaltung;
- Planungsrechtliche Zulässigkeit der Unterbauung des Platzes mittels einer Tiefgarage und der Ausbildung des Stadtplatzes als vollständig befestigte Fläche;
- Anpassung einzelner städtebaulicher Parameter (z.B. Baugrenzen, Baulinien, zulässiges Maß der Nutzung) einzelner Plangebietsteile (Misch- und Kerngebiete) im Zuge der räumlichen Umgestaltungsmaßnahmen.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 563A „Hafen Offenbach, Mainviertel“ wird beibehalten. Übergeordnete Prämisse bei der Gebietsentwicklung ist nach wie vor, die Stadt an den Fluss heranzurücken und zugleich verbessernd auf die Struktur des Nordends einzuwirken.

Der geplante Stadtplatz erstreckt sich zwischen der Carl-Ulrich-Brücke und dem Ende des Hafenbeckens als Entree des neuen Hafenviertels und dient gleichzeitig als Quartierszentrum. Hier wird eine urbane Mischung aus Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Freizeit entstehen. Im Rahmen der weiteren Überlegungen zur konkreten Ausgestaltung dieses Bereiches hat sich die Notwendigkeit zur Bebauungsplanänderung ergeben.

Die beiden bisher geplanten Hochhäuser in diesem Bereich, die im Brennpunkt der Sichtachsen zwischen Frankfurter und Offenbacher City liegen und die Innenstadt optisch und funktionell mit dem Hafen verbinden sollen, werden so gedreht, dass zukünftig die Gebäudefronten und nicht mehr die Gebäudeecken zur Innenstadt hin ausgerichtet sind.

Die vorgesehene Bedeutung und Funktion des Stadtplatzes als zentralem multifunktionalem Quartiersbereich erfordert eine durchgehende Sichtverbindung von den Hochhäusern bis zur östlichen Kante des Hafenbeckens. Hierfür entfällt die südliche Hälfte des Plangebietsteils 4 (Mischgebiet) am Hafenbecken. Zur Einfassung und zur Beibehaltung der Maßstäblichkeit

des Platzes ist eine Bebauung auf der Nordseite der bisherigen dreieckigen Platzfigur notwendig, die sich in Höhe und Geschossigkeit an die umliegenden überwiegend 6-geschossigen Baukörper anpasst.

Am südlichen Abschluss des Stadtplatzes, der Nordseite der Plangebietsteile 13 und 14 (Kerngebiete), wo u.a. das geplante Nahversorgungszentrum umgesetzt werden soll, ist zukünftig eine Arkadenbebauung in der Erdgeschosszone zulässig, welche die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich verbessert.

Das Hafenbecken wird stärker in die Gestaltung und Nutzbarmachung des öffentlichen Raums einbezogen. Für dessen Ostseite ist der Übergang in den Platzbereich mittels einer Treppenanlage vorgesehen, die zusätzliche Verweilqualitäten schafft und den Bezug des Quartiers zum Wasser verdeutlicht.

Insgesamt erfolgt damit eine Neuausrichtung des Stadtplatzes zwischen Hafenbecken und Main mit eindeutiger Ost-West-Orientierung als Verbindungselement des zentralen Quartiersbereiches. Dieses Zentrum des Mainviertels kann bei Bedarf mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

Die übrige, dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" zugrunde liegende Bauungs- und Freiflächenkonzeption wird beibehalten, um die besondere Qualität des künftigen Baugebietes durch die vorgesehenen Grün- und Erholungsräumen und die Kombination mit den 3 Wasserkanten zu wahren, die diesem Gebiet eine für Offenbach einzigartige Prägung geben. Als grünes Verbindungselement wird weiterhin die Regionalparkroute durch das neue Viertel geleitet. Sie verlässt, von Osten kommend, auf Höhe der Carl-Ulrich-Brücke die Mainuferkante und führt über die Grünfläche entlang der Südkante des Hafenbeckens nach Westen.

Folgende Kennziffern und Flächenangaben werden ermittelt:

Geltungsbereich des Bebauungsplans	42.461 m ² (100%)
davon	
Fläche des Baugebietes Hafen Offenbach	
Öffentliche Erschließung (Verkehrsfläche Straßen)	7.286 m ² (17%)
Öffentliche Grünflächen und sonstige Freiflächen (<i>darin: Fuß- und Radwege, öffentliche Plätze und Aufenthaltsbereiche</i>)	7.991 m ² (19%)
Nettobaupfläche	27.173 m ² (64%)

3 Wesentliche Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach hat sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens jeweils nach den einzelnen Beteiligungen mit allen geäußerten Sachverhalten auseinandergesetzt und sie geprüft.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen fand auf Grundlage des Vorentwurfs wie folgt statt:

- Ausstellung der Planung im Amt für Stadtplanung und Baumanagement der Stadt Offenbach a.M., Berliner Straße 60 in der Zeit vom 01.08.2008 bis einschl. 29.08.2008, mit Gelegenheit zur persönlichen Darlegung und Erläuterung durch Mitarbeiter/ innen des Amtes.
- Bürgerversammlung am 26.08.2008 im Hafen 2, Offenbach a.M. zur Darlegung und Erörterung der Planung und Anhörung der Bürger.

Mit Schreiben vom 16.07.2008 und 12.11.2008 wurden die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB im Aufstellungsverfahren beteiligt. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden Sie um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

In der Zeit vom 21.11.2008 bis einschließlich 22.12.2008 wurden die Planunterlagen mit Begründung und Umweltbericht gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.11.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegungen sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden in der Offenbach-Post vom 13.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Scheiben vom 12.11.2008 von der Auslegung benachrichtigt.

Folgende Inhalte hatten die Stellungnahmen mit Anregungen.

Seitens der **Öffentlichkeit** wurden zum Einen von **Bürgern und Vereinen** Fragen vorgebracht bezüglich der Aspekte:

- städtebauliches Konzept,
- Gestaltung des öffentlichen Raums, Freiraumgestaltung inkl. Spielmöglichkeiten,
- Sicherheit im öffentlichen Raum,
- Bauhöhen und Nutzungen,
- Geräuschimmissionen und Sicherstellung des Schallschutzes,
- der Einbindung des Bauvorhabens in den städtebaulichen Kontext und die Nachbarschaft,
- der Nutzungs- sowie der Baukörpergestaltung,
- die zu erwartende Verkehrsbelastung nach Umgestaltung des Nordrings.

Zum Andern wurden seitens der **Öffentlichkeit** von **Betrieben** mit Standorten im Bereich des dem Mainviertel gegenüber liegenden Industrie- und Hafenbereichs in Frankfurt Anregungen und Bedenken vorgebracht zu:

- Belangen des Immissionsschutzes, i.E. hinsichtlich Luftschadstoffen, Geräuschen, Licht, Staub, Gerüchen und Erschütterungen und insbesondere zur Schallschutzkonzeption (Gutachten, Methodik, Ergebnisse, Maßnahmen) und dem hieraus resultierenden Umgang im Bauungs- und Nutzungskonzept,
- der Lage im Achtungsabstandsbereich von Betrieben mit Gefahrstoffumgang,
- der Ermittlung der verkehrlichen Grundlagen (Prognosemodell) und der hieraus zu erwartenden Verkehrsbelastung und -verteilung,

- der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet,
- artenschutzrechtlichen Belangen.

Insgesamt wurde vorgebracht, dass im Gesamtzusammenhang der nachbarschutzrechtlichen Belange durch die Verwirklichung der Planungen zum Mainviertel ein nicht bewältigter Nutzungskonflikt entstehe, der den gesicherten und nutzungsseitig uneingeschränkten Fortbestand der vorhandenen Betriebe, auch im Hinblick auf zukünftige Erweiterungen, nicht gewährleisten würde. Insbesondere sei mit nachträglichen Umweltauflagen (z.B. bei der zulässigen Geräusentwicklung) für die Betriebe zu rechnen, welche nicht hingenommen werden können.

Weiterhin wurden seitens der **Behörden** und sonstiger **Träger öffentlicher Belange** Äußerungen vorgebracht hinsichtlich:

- des Boden- und Grundwasserschutzes,
- der teilweisen Lage im Landschaftsschutzgebiet und im Überschwemmungsgebiet,
- des Immissionsschutzes, v.a. hinsichtlich Luftschadstoffen und Geräuschen,
- des Umgangs mit eventuell vorhandenen Bodendenkmälern,

Seitens einer **Nachbargemeinde** wurden im Wesentlichen die gleichen Bedenken gegen die Planung geäußert, wie seitens der Betriebe des benachbarten Hafen- und Industriegebietes in Frankfurt. Insbesondere wurden negative Auswirkungen auf die derzeitigen und zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten dieses Bereiches durch eine heranrückende Mischgebietsnutzung auch mit Wohnen befürchtet.

Die den Äußerungen zugrunde liegenden Sachverhalte wurden bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" gutachterlich untersucht und waren damit, soweit notwendig, bereits in die Änderungsplanung Nr. 563B integriert. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ergaben sich keine anderweitigen neuen Einschätzungen der für die Planung relevanten Sachverhalte durch die Plangeberin und die im Verfahren erneut zugezogenen Gutachter.

Seitens der zuständigen Planungsträger und Behörden wurden die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan und die Lage im Siedlungsbestand bestätigt. Die umweltrelevanten Sachverhalte der Äußerungen wurden im Umweltbericht der durchgeführten Umweltprüfung behandelt. Die für die Planung wesentlichen Umweltbelange werden in Kapitel 4 behandelt.

Die eingegangenen Stellungnahmen mit Äußerungen zur Planung wurden geprüft und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am behandelt.

Eine grundsätzliche Änderung der Planung war nicht erforderlich.

4 Ermittlung und Beurteilung der Umweltbelange sowie Berücksichtigung im Bebauungsplan

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 563B, der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563A, sind wie bisher Zulässigkeitsregelungen für Nutzungen, die regelmäßig in Misch- und Kerngebieten anzutreffen sind und die insgesamt zumindest nicht wesentlich nicht über die bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten und -intensitäten hinausgehen.

Zur Klärung der dargestellten Situation werden die zur Umweltprüfung im Bebauungsplan Nr. 563A erarbeiteten Ergebnisse der Fachgutachten für die Belange Verkehr, Klima und Lufthygiene, Fauna – Flora – Landschaft, Grundwasser – Boden – Altlasten und Geräusche herangezogen.

Für den Bebauungsplan Nr. 563B wurden die Gutachter aufgefordert, die Ergebnisse ihrer Untersuchungen auf der Grundlage der Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans zu überprüfen und erneut zu bewerten. Dabei handelt es sich um nachfolgende für die Änderung ggf. relevante Untersuchungen:

- **Fachgutachten Belebter Boden, Flora, Fauna und Landschaftsbild** (Götte Landschaftsarchitekten, Frankfurt),
- **Fachgutachten Klima und Kfz-bezogene Luftschadstoffe** (Ingenieurbüro Dr. Dröscher, Tübingen), ergänzt um eine Ermittlung der Immissionsbelastung durch luftverunreinigende Stoffe gemäß TA Luft im Bereich des Bebauungsplanes 563A "Hafen Offenbach" unter spezieller Berücksichtigung des HKW der EVO AG / Immissionsprognose, (GfA Consult GmbH, Münster)
- **Fachgutachten Verkehr** (PGN, Kassel),
- **Fachgutachten Immissionsschutz** (IBK, Freinsheim).

In Bezug auf den Sachstand zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 563A liegen neuere Erkenntnisse zu Umweltsachverhalten zuständiger Ämter und Behörden der Stadt Offenbach derzeit nicht vor.

Die erneuten Untersuchungen und Stellungnahmen der Umweltgutachter zu den Wirkungen der vorliegenden Änderungsplanung haben ergeben, dass durch die auf der Grundlage der vorliegenden 1. Änderung zulässigen Nutzungen **keine anderen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wie sie nicht schon durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 563A zu erwarten sind**. Diese wurden im zugehörigen Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 563A bereits untersucht und darin selbst sowie in der zugehörigen Zusammenfassenden Erklärung umfassend dargestellt. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird deshalb verzichtet.

Im Ergebnis ist damit auch die vorliegende Planung als **umweltverträglich** zu beurteilen. Die wesentlichen Aspekte der erneuten Bewertung durch die Gutachter sind:

Insgesamt ergeben sich in Rahmen des Bebauungsplans Nr. 563B 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter belebter Boden, Flora / Fauna und Biotopstruktur. Die Abnahme des Grünanteils um ca. 930 m² ist bezogen auf das gesamte Entwicklungsgebiet

als geringfügig zu werten. In Bezug auf das Landschaftsbild bzw. die Stadtgestalt kann durch die räumliche Anbindung des Stadtplatzes an das Hafenbecken von einer Aufwertung der Situation ausgegangen werden.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan werden die Belange der im Norden des Mains vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe angemessen berücksichtigt sowie die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die teilweise und anteilige Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans zur Umnutzung und Sanierung frei werdender, bereits in Nutzung befindlicher innerstädtischer Flächen. Damit ist die Lage des zur Umnutzung anstehenden Areals bereits bestimmt. Zudem sind Standortalternativen für die Ausbildung eines neuen hochwertigen Stadtquartiers im Stadtgebiet nicht vorhanden. Räumliche Alternativen kommen somit nicht in Betracht. Bisher unbebaute Flächen im Außenbereich werden nicht herangezogen. Dies stellt einen nachhaltigen Beitrag zum Boden- und Ressourcenschutz dar.

6 Beschluss zur Zusammenfassenden Erklärung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach hat in ihrer Sitzung am im Rahmen der Vorlage zum Prüfungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 563B "Hafen Offenbach, Mainviertel" diese Zusammenfassende Erklärung beschlossen.

Offenbach, den

(Siegel)

.....

H. Schneider

(Oberbürgermeister)