

# **Bebauungsplan Nr. 580 C**

## **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 580 B**

### **-Bürgel-Ost/ Mainzer Ring-**

**Begründung**  
**(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Stand: 04.04.2012



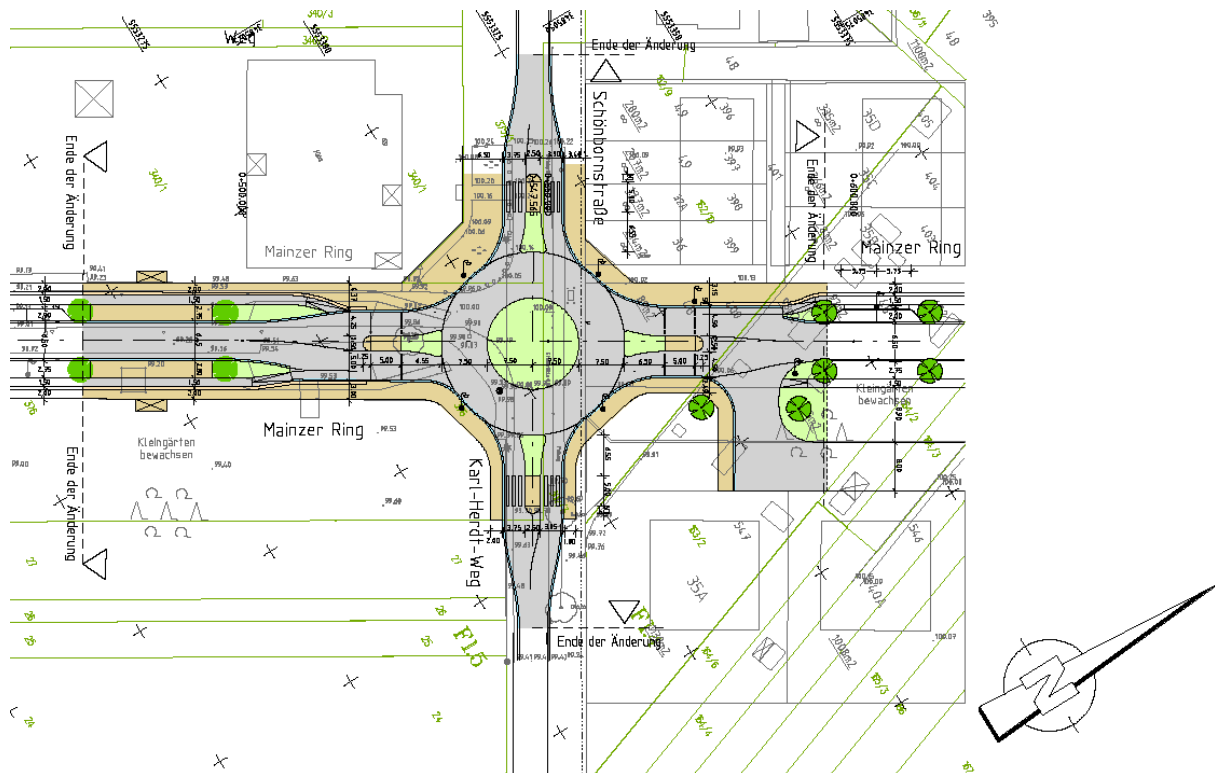
**Die Begründung des mit Bekanntmachung vom 29.11.2004 in Kraft getretenen Bebauungsplans 580 B „Bürgel- Ost/ Mainzer Ring“ gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 580 C mit den nachfolgend aufgeführten Abweichungen und Ergänzungen fort.**

## 1. Anlass der Planänderung

Mit Projektbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.03.2010 -DS I (A) 568- wurde der geänderten Planung des Ing. Büros Pöyry GWK GmbH zum Neubau des Mainzer Ringes, die an den Knotenpunkten Kreisverkehrslösungen vorsieht, zugestimmt. Bei der Kreisverkehrslösung Mainzer Ring/ Ecke Schönbornstraße ergeben sich hierdurch Verschiebungen bei den Verkehrsflächen und den Zufahrten zu den Stellplätzen der westlich angrenzenden Grundstücke entlang der Schönbornstraße. Außerdem verschiebt sich die Anbindung der Anliegerstraße östlich des Mainzer Ringes, die bisher in den Karl-Herdt-Weg mündete nach Norden und schließt jetzt an den Mainzer Ring an.

Diesen Abweichungen soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 580 C an dieser Stelle entsprochen werden. Durch die Änderungen werden die Grundzüge des Bebauungsplanes 580 B nicht berührt. Die Änderung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

### Abbildung: Kreisverkehrslösung Mainzer Ring/ Ecke Schönbornstraße



## 2. Begründung der Kreisverkehrslösung

In der o.g. Beschlussvorlage wurde die Entscheidung für die Kreisverkehrslösungen im Verlauf des Mainzer Ringes gegenüber den ursprünglich geplanten ampelgeregelten Kreuzungen wie folgt begründet (Auszug):

*Durch die Anlage von Kreisverkehrsplätzen kann bei der gegebenen Verkehrsverteilung im Mainzer Ring und in den kreuzenden Straßen die Verkehrssicherheit gegenüber Knotenpunkten mit Lichtsignalanlagen (LSA) erhöht werden. Gründe hierfür sind die Minimierung von Konfliktpunkten, eine übersichtlichere Verkehrsführung, einfache Vorfahrtsregelungen und ein insgesamt geringeres Geschwindigkeitsniveau sowohl in der Kreisfahrbahn, wie auch auf den angrenzenden Streckenabschnitten.*

*Die durch die Ausbildung der Verkehrsknoten als Kreisverkehrsplätze erzielbare Verstärkung des Verkehrsablaufes führt insbesondere außerhalb der Spitzenzeiten zu kürzeren Gesamtwaitzeiten und damit zu geringeren Umweltbelastungen im Hinblick auf Lärm- und Schadstoffemissionen. Dies erhöht die Leistungsfähigkeit und die Qualität des Verkehrsablaufes gegenüber den Lichtsignalanlagen geregelten Knotenpunkten.*

*Durch den Entfall der Investitionskosten und Betriebskosten einer Lichtsignalanlage sind die Herstellungskosten für Kreisverkehrsplätze in der Regel geringer. Die durch die Kreisverkehre anfallenden Kosten für die Unterhaltung und Pflege begrünter Nebenflächen sind geringer als die Kosten für Betrieb und Wartung der Lichtsignalanlagen.*

*Mit der Anordnung von Kreisverkehren besteht die Möglichkeit, eine städtebauliche Raumgliederung im Straßenverlauf (z. B. Verdeutlichung von Ortseingängen) zu schaffen sowie durch das städtebauliche Element der Platzgestaltung oder Platzbegrünung das Umfeld positiv zu beeinflussen.*

*Die maximale Kapazität der Kreisverkehre entlang des Mainzer Ringes wird mit den vorliegenden Prognosen nicht voll ausgeschöpft. Es sind Reserven vorhanden die auch im Fall von Verkehrssteigerungen in der Zukunft die Leistungsfähigkeit gewährleisten.*

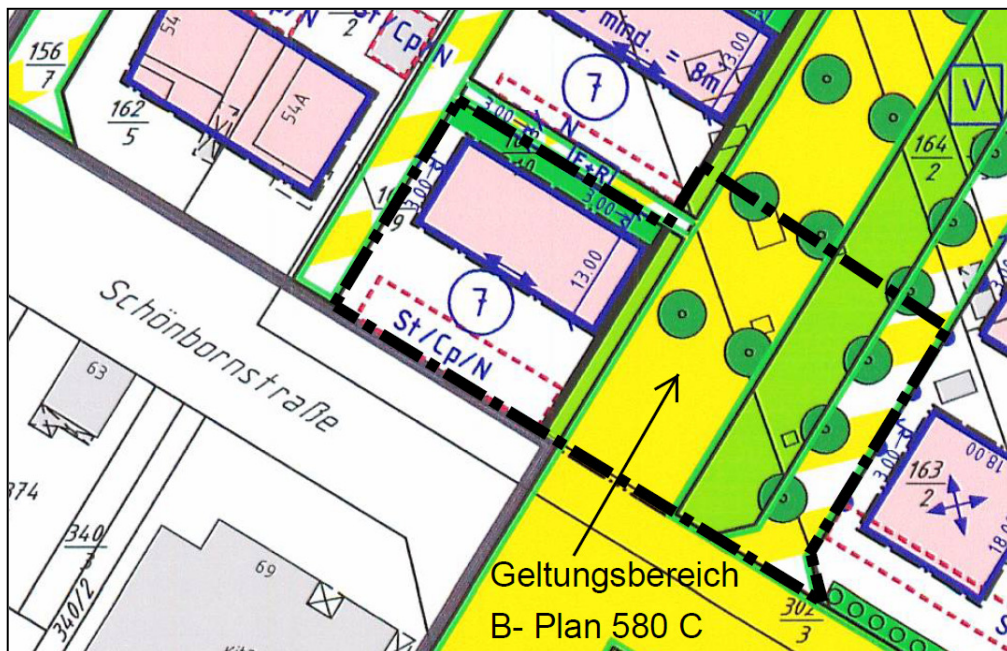
## 3. Umfang der B- Planänderung

- Der Umfang der Verkehrsfläche muss an der Ecke Schönbornstraße/ Mainzer Ring geringfügig zu Lasten des angrenzenden Baugrundstücks Nr. 399 erweitert werden. Hierdurch sind auch kleinere Anpassungen beim Verlauf der Lärmschutzwand und der vorgelagerten Grünflächen erforderlich.
- Die Stellplätze der angrenzenden Baugrundstücke Nr. 396 bis 399 sind bisher entlang der Schönbornstraße an der Südgrenze der Grundstücke festgesetzt. Durch die Kreisverkehrslösung und den geänderten Grundstückszuschnitt des Grundstücks 399 sind die Stellplätze nicht mehr uneingeschränkt herstellbar und verkehrssicher anzufahren. Die Zufahrten erfolgten entweder direkt im Kreuzungsbereich, über Zebrastreifen und/ oder über Gehwegflächen. Es sollen an dieser Stelle daher nur noch Nebenanlagen ausgewiesen und Zufahrten ausgeschlossen werden.
- Die Stellplätze der betroffenen Grundstücke 396 bis 399 werden jetzt an der Westseite der Reihenhauszeile festgesetzt. Hierdurch wird sich die seitliche überbaubare Grundstücksfläche zugunsten der Stellplätze verschieben. Bei den beiden Randgrundstücken 396 und 397, die durch die neue Anordnung der Stell-

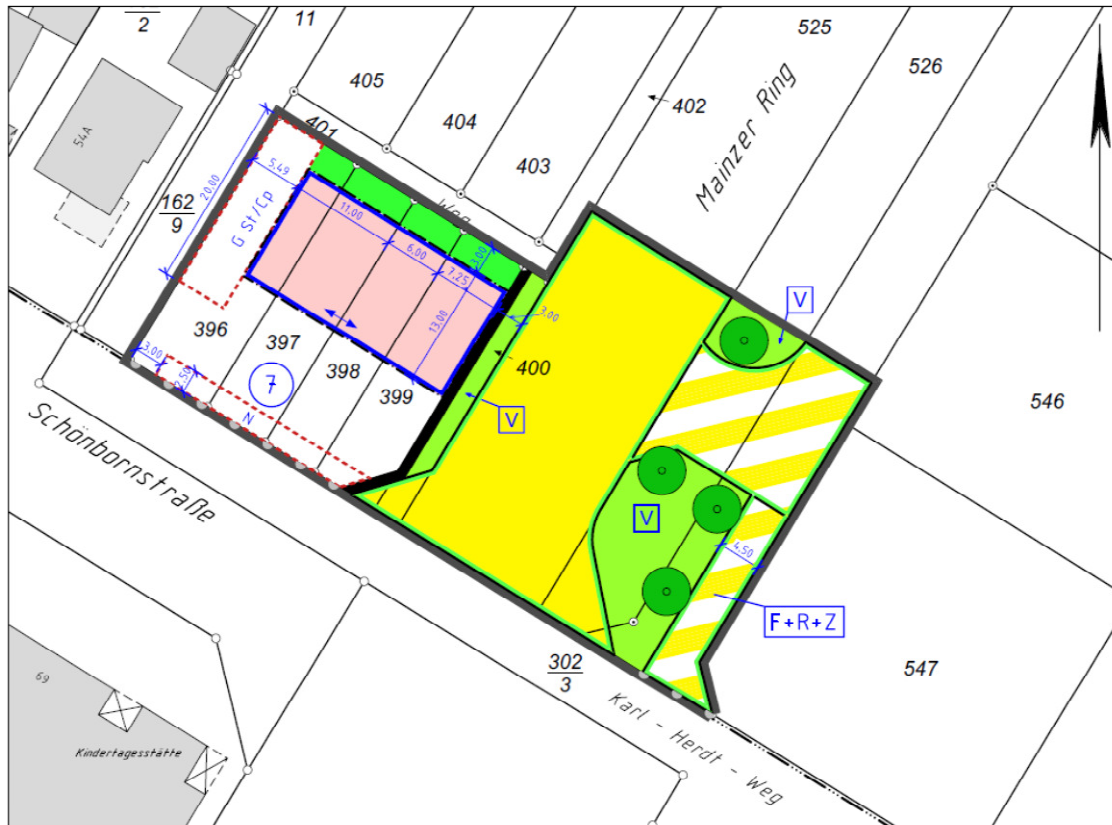
plätze betroffen sind, handelt es sich um städtische Grundstücke. Der geänderte Bebauungsplan lässt weiterhin auf der städtischen Fläche zwei Grundstücke mit geändertem Zuschnitt für Reihenhäuser zu oder es wird alternativ ein Grundstück gebildet, dass ein breiteres Reihenendhaus mit 3 Wohnungen ermöglichen soll.

- Durch die neue Anbindung der östlichen Anliegerstraße an den Mainzer Ring und nicht wie bisher an den Karl- Herdt-Weg, finden lediglich Verschiebungen innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen zwischen Verkehrsflächen und Flächen für Straßenbegleitgrün statt. Durch die Kreisverkehrslösung entfallen außerdem 3 geplante Bäume, wobei 2 Bäume an der Zufahrt zur Anliegerstraße als Baumtor neu festgesetzt werden.

Auszug aus Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 580 B



## Entwurf der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 580 C



### 4. Begründung der geänderten Festsetzungen

#### 1.0 Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.1 Bei einer Grundstücksfläche von > 300 qm sind maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

**Begründung:** Durch die Anordnung von Gemeinschafts- Stellplätzen auf der Westseite der Reihenhauszeile reduziert sich das Baufenster für das angrenzende Reihenhausgrundstück mit Auswirkungen auf die Grundstücksparzellierung, da die jetzige Grundstücksaufteilung eine sinnvolle Bebauung des Randgrundstückes nicht mehr zulässt. Alternativ besteht die Möglichkeit die beiden Randgrundstücke neu zu parzellieren, so dass zwei schmalere Reihenhäuser möglich sind oder ein breiteres Eckgrundstück zu bilden, das ein breites Reihenendhaus zulässt. In diesem Fall soll jedoch ermöglicht werden, dass anstelle der bisher max. 2 Wohneinheiten dann 3 Wohneinheiten zulässig sind. Damit soll die Verkleinerung der überbaubaren Fläche zumindest teilweise kompensiert werden.

## 2.0 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE/CARPORTS UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 2.1 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den durch Zeichnung festgesetzten Flächen (N) zulässig.

**Begründung:** Der Bebauungsplan 580 B lässt Nebenanlagen auch in Kombination mit Garagen oder Carports im seitliche Bauwich zu und ermöglicht in dieser Kombination eine Verlängerung der Garage oder des Carports bis zu 9,0 m. Im Plangebiet ist diese Lösung konzeptionell nicht vorgesehen und aufgrund der speziellen Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen nicht erforderlich.

### 2.2 Stellplätze/Carports und Garagen

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

2.2.1 Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der durch Zeichnung festgesetzten Gemeinschaftsflächen (G ST/ CP) zulässig. Garagen sind unzulässig.

**Begründung:** Der Bebauungsplan 580 B lässt im Plangebietsteil 7 bei bestimmten Erschließungssituationen auch Regelungen bezügl. Garagen oder Carports zu, die auf das Plangebiet des B-Planes 580 C nicht zutreffen. Diese Regelungen sind aufgrund der räumlichen Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Carports nicht erforderlich.

## 3.0 Private Grünflächen, Vorgärten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je angefangene 40 qm Vorgartenfläche ist mind. ein Solitärstrauch (Beispiele siehe Vorschlagsliste C 2.2.4 zum B- Plan 580 B) zu pflanzen und zu erhalten.

**Begründung:** Festsetzung wurde unverändert aus B- Plan 580 B, dort angefügt an das entsprechende Planzeichen, redaktionell in die textl. Festsetzungen übernommen.

## B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Lärmschutzwand und Grundstückseinfriedungen

(§ 81 Abs. 1 Nr.3 HBO)

1.1 Die Höhe der Lärmschutzwand ist im abgeschrägten Bereich Mainzer Ring/ Schönbornstraße gleichmäßig von 3,0 m auf 2,0 m zu reduzieren. Im Übrigen gilt eine Höhe von 3,0 m.

---

- 2.2 Die Einfriedungen der Grundstücke entlang der Schönbornstraße sind im Anschluss an die Lärmschutzwand höhenmäßig anzupassen. Die Höhe der Einfriedung des Eckgrundstücks im unmittelbaren Anschluss an die Lärmschutzwand beträgt 2,0 m. Die Einfriedungen der benachbarten Grundstücke entlang der Schönbornstraße betragen mind. 1,80 m und max. 2,00 m.
- 2.3 Es sind in dem betreffenden Bereich nur geschlossene Einfriedungen oder offene Einfriedungen in Kombination mit dichten mind. gleichhohen Hecken zulässig.

**Begründung:** Die Lärmschutzwand entlang des Mainzer Rings endete bisher gradlinig mit vorgelagertem Grünstreifen und durchgängiger Höhe von 3,0 m an der Schönbornstraße. Durch die notwendige Eckaufweitung für die Kreisverkehrslösung, knickt die Lärmschutzwand nunmehr in der Ecksituation ab. Mit den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Pkt. 2 soll höhenmäßig und gestalterisch ein harmonischen Übergang zwischen der Lärmschutzwand und den anschließenden Grundstückseinfriedungen gewährleistet werden.

## **5. Immissionsschutz/ Klimaschutz und Energie**

**Zu diesen Themen wird ebenfalls auszugsweise aus der Begründung zum Projektbeschluss zitiert:**

### **Lärmschutz**

*„Gegenüber lichtsignalgeregelten Kreuzungen sind Kreisellösungen grundsätzlich geeignet, die Lärmemissionen zu verringern, da sich die Anzahl der erforderlichen Halte- und Anfahrvorgänge an die tatsächliche Belastung der Zufahrten anpasst. Das Maß der erzielbaren Lärmreduktion hängt von der zukünftigen Belastungsverteilung in den Zufahrten ab und kann daher beim gegebenen Planungsstand nicht konkret bestimmt werden.“*

### **Luftreinhaltung**

*„Die Verstetigung des Verkehrsablaufs durch die Anlage von Kreisverkehrsplätzen führt zur Verringerung von Schadstoffemissionen durch den KFZ Verkehr. Dies betrifft die Feinstaubbelastung und den CO<sub>2</sub> Ausstoß.“*

### **Klimaschutz und Energie**

*„Durch die wegfallenden Betriebskosten gegenüber den lichtsignalgeregelten Knoten wird Energie eingespart. Die Leuchten in den Kreiseln entsprechen dem Beleuchtungskonzept des gesamten Mainzer Ringes und erfüllen die ÖKO Design - Richtlinie (Verordnung Nr. 245 /2009). Als Leuchtmittel werden Natriumdampf Hochdruck Leuchtmittel in der Super 4Y Variante eingesetzt.*

*Die Anlage von Kreisverkehrsplätzen unterstützt daher die Klimaziele der Stadt Offenbach.“*



### **Eingriff/Ausgleich**

*„Obwohl durch die Anlage der Kreisverkehre mehr Flächen in Anspruch genommen werden, werden durch Begrünungsmaßnahmen der Nebenflächen (Mittelinsel, Fahrbahnteiler etc.) in der Regel weniger Flächen versiegelt.“*

*„Beim Kreisverkehrsplatz Mainzer Ring/Schönbornstraße ist die entsiegelte Fläche durch die veränderte Planung gegenüber der ursprünglichen Knotenpunkt-lösung um ca. 254m<sup>2</sup> größer.“*

Anmerkung: Durch die Kreisverkehrslösung entfallen durch die Spreizung der Fahrbahnen vor dem Kreisel und der neuen Einmündung der östlichen Anliegerstraße in den Mainzer Ring 3 geplante Bäume. Dafür sind in der Straßenplanung 2 Bäume als Baumtor an der Einmündung der östlichen Anliegerstraße in den Mainzer Ring vorgesehen und in der Planzeichnung festgesetzt.


### **Artenschutz**

*„Hinsichtlich der Auswirkung auf den Artenschutz unterscheiden sich die Kreisverkehrsplätze nicht von den ursprünglichen Knotenpunkt-lösungen mit LSA.“(Lichtsignalanlage)“*


---

## Anlage

„Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ und Übersichtskarte mit Verdachtsstandorten.



# Regierungspräsidium Darmstadt



**Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen**

Auftraggeber für Kampfmittelräumungsarbeiten sind das Land Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt), Kommunen, Private und Bundesbehörden.

Kampfmittelräumungsarbeiten sind insbesondere:

- **Aufsuchen, Bergen und Zwischenlagern von Kampfmitteln**
  - Systematische Untersuchung von Flächen mit Sonden
  - Systematische Entmunitionierung von Flächen mit Oberflächensuchgeräten
  - Punktuelle Untersuchung von Blindgängerverdachtspunkten
  - Herstellen von Sondierungsbohrungen, Messwertaufnahmen und Interpretation der Messergebnisse auf Bombenblindgänger
  - Aufgrabung der detektierten Anomalien
  - Identifizierung der Kampfmittel
  - Zwischenlagerung von Kampfmitteln
  - Berichtsführung

**1. Durchführungsbestimmungen**

Die Arbeiten sind jeweils nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen. Dies ist bei der Auftragsbestätigung zu versichern.

- Dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen sind rechtzeitig mitzuteilen:
- Auftraggeber (Auftrag und Auftragsbestätigung)
- Verantwortliche Person (Befähigungsschein und Ausbildungsnachweis)
- Arbeitsaufnahme und Arbeitszeit, gegebenenfalls Arbeitsunterlagen
- Aktenzeichen des Kampfmittelräumdienstes

Die untersuchten bzw. entmunitionierten Flächen sind in Lageplänen M 1 : 1 000 zu dokumentieren. Eine Ausfertigung ist dem KMRD nach Beendigung der Arbeiten zu übergeben. Kampfmittelräumungsarbeiten sind nach den üblichen Gesetzen, Verordnungen und Regeln der Technik insbesondere auch nach den Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz beim Zerlegen von Gegenständen mit Explosivstoff oder beim Vernichten von Explosivstoff oder Gegenständen mit Explosivstoff BGR 114, Anhang 5, des HVBG Fachausschuß „Chemie“ durchzuführen.




Offenbach am Main, Bebauungsplan Nr. 580 C, 1. Änderung Nr. 580 B

O-593-2012



**Kampfmittelräumung**  
 Flächen mittels verschiedener  
 Technologien auf das Vorhandensein  
 von Kampfmitteln überprüft

- Luftbildauswertung, Messpunkte**
- Verdachtspunkt
  - VP überprüft (Bombenfund)
  - Verdachtspunkt überprüft
  - Bombenrichter
  - Flakstellung

**Regierungspräsidium Darmstadt**   
**Kampfmittelräumdienst  
 des Landes Hessen**  
 64276 Darmstadt, Luisenplatz 2