

Bebauungsplan Nr. 639

„Platz der Deutschen Einheit / Stadthof /
Frankfurter Straße“

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

ENTWURF

Stand: 19.08.2013

TEIL I BEGRÜNDUNG

1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS PLANAUFSTELLUNG	5
3	VERFAHREN	5
4	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS	6
5	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	7
6	STADTRÄUMLICHE SITUATION	10
7	BESTEHENDE NUTZUNGEN	12
8	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	12
9	ERSCHLIESSUNG	15
10	VER- UND ENTSORGUNG	18
11	DENKMALSCHUTZ	18
12	ALTLASTEN	18
13	KAMPFMITTEL	19
14	IMMISSIONSSCHUTZ	19
15	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	24
16	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	26
17	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	37
18	WASSERRECHTLICHE SATZUNG	39

TEIL II UMWELTBERICHT

1	GESETZLICHE GRUNDLAGE	40
2	SCOPING	40
3	KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	43
4	UMFANG, DETAILLIERUNGSGRAD UND METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	44
5	DARSTELLUNG DER UMWELTSCHUTZZIELE	51
6	ERMITTLUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG UMWELTZUSTAND	53
7	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH	58
8	ALTERNATIVENPRÜFUNG	59
9	MERKMALE DER VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	60
10	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	61
11	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	61

TEIL III BEGRÜNDUNG

19	ERKLÄRUNG ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	63
20	STÄDTEBAULICHE BILANZ	63
21	MATERIAL	63

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 639 (Quelle: Stadt Offenbach am Main) ...	6
Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan, Ausschnitt (Quelle: Regionalverband Frankfurt / RheinMain)	7
Abbildung 3: Fluchtlinienplan Nr. 338 (Quelle: Stadt Offenbach am Main).....	8
Abbildung 4: Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzbereichsverordnung (Quelle: Stadt Offenbach am Main)	9
Abbildung 5: Blick aus nord-östlicher Richtung (Quelle: Stadt Offenbach am Main / bb22)...	12
Abbildung 6: Blick aus süd-östlicher Richtung (Quelle: Stadt Offenbach am Main / bb22)	12
Abbildung 7: Dachaufsicht (Quelle: Stadt Offenbach am Main / bb22).....	13
Abbildung 8: Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Stadt Offenbach am Main / bb22)	13
Abbildung 9: Grundriss 2. Obergeschoss (Quelle: Stadt Offenbach am Main / bb22)	13
Abbildung 10: Verkehrslärm im Plangebiet am Tag (Quelle: FRITZ).....	19
Abbildung 11: Verkehrslärm im Plangebiet in der Nacht (Quelle: FRITZ)	19
Abbildung 12: Lärmpegelbereiche Luft- und Straßenverkehr (Quelle: FRITZ)	21
Abbildung 13: Gewerbelärm am Tag (Quelle: FRITZ).....	22
Abbildung 14: Gewerbelärm in der Nacht (Quelle: FRITZ).....	23
Tabelle 1: Anlieger- und Verkehrsaufkommen, Analyse 2013 (Quelle: VKT)	15
Tabelle 2: Notwendige Stellplätze nach Stellplatzsatzung (Quelle: VKT).....	16
Tabelle 3: Stellplatznachweis Bebauungsplan Nr. 639 (Quelle: VKT)	17
Tabelle 4: Höhen Bestandsgebäude (Quelle: Stadt Offenbach am Main)	27

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1) RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2, 45. Strafrechtsänderungsgesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über den strafrechtlichen Schutz der Umwelt vom 6. 12. 2011 (BGBl. I S. 2557)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des WaStrG und des KrW-/AbfG vom 6. 10. 2011 (BGBl. I S. 1986)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

(Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Anpassung von Verjährungsvorschriften an das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz vom 9. 12. 2004 (BGBl. I S. 3214)

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, ber. S. 180)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch § 33 Nr. 1 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

(Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. S. 450) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. S. 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80)

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

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

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 85)

2) ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Offenbach am Main beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 639 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Ordnung des Blockbereichs zu schaffen.

Dem Bebauungsplan geht ein städtebauliches Konzept voraus, das die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen zur Umgebung des Stadthofs unter Berücksichtigung der Ziele des Integrierten Handlungskonzepts „Aktive Innenstadt Offenbach“ darstellt. Anlass für die Erarbeitung eines solchen Konzepts ist die Umgestaltung des Stadthofs im Zuge von Sanierungsarbeiten an der darunter liegenden Tiefgarage. Um dem neu gestalteten Stadthof einen entsprechenden Rahmen zu geben, sieht das städtebauliche Konzept eine attraktive Platzrandbebauung mit entsprechenden Raumkanten vor. Dies soll nun u.a. mit Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude und der Gestaltung von Werbeanlagen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Zudem sind die Sicherung und Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion in zentraler Lage in Offenbach am Main sowie die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum Ziele des Bebauungsplans. Nutzungen, die dieser Zielsetzung zuwider laufen können, sollen ausgeschlossen werden. Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen zu ermöglichen, soll zudem die Erschließung und Andienung der Grundstücke im Bebauungsplan geregelt werden.

Die Stadt Offenbach am Main führt im Rahmen der „Aktiven Innenstadt“ eine Vielzahl von Maßnahmen und Projekten durch, die auf eine Aufwertung und Belebung der Innenstadt abzielen.

Aus den genannten Gründen ist es notwendig, planerisch und städtebaulich ordnend auf die Entwicklung des derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebietes Einfluss zu nehmen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3) VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 639 wurde am 01.03.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main beschlossen und am 05.03.2012 in der Offenbach-Post ortsüblich bekannt gemacht.

Von dem Gebrauch des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wird abgesehen, da die Aufstellung weiterer Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 639 geplant ist.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main hat in ihrer Sitzung am 05.06.2013 dem Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung mit Umweltbericht zum Zweck der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der Begründung inkl. Umweltbericht, dem Verkehrs- und Schallgutachten sowie der DIN 4109 in der Zeit vom 26.06.2013 bis einschließlich 25.07.2013 in den Räumen des Amtes für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement, Stadthaus, Berliner Straße 60, 14. OG, öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 15.06.2013 in der Offenbach-Post ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.06.2013 über die Auslegung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 18.07.2013 aufgefordert.

4) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS

Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB umfasst die Flurstücke Gemarkung Offenbach Flur 3, Flurstücknummern 152/3, 152/5, 153/2, 153/3, 156/1, 181/10 (Stadthof, teilweise), 535/6 (Frankfurter Straße, teilweise) und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen des Grundstückes Flurstücknummer 163/8 (Platz der Deutschen Einheit)
- Im Osten: durch eine gedachte Linie innerhalb des Stadthofs, die in einem Abstand von fünf Metern nördlich vor der Bebauung der Grundstücke Flurstücknummern 152/5, 153/2, 156/1 und östlich der Flurstücksnummer 153/3 verläuft, die den Stadthof an seiner südwestlichen Ecke begrenzt sowie durch eine angenommene Linie innerhalb des Stadthofs, die mittig zwischen den Grundstücken Flurstücknummern 152/3, 152/5 einerseits und 150/8 andererseits verläuft
- Im Süden: durch eine gedachte Linie, die mittig innerhalb der Frankfurter Straße verläuft
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Grundstückes Flurstücknummer 157/1

Das Plangebiet befindet sich in zentraler, innerstädtischer Lage im Bereich der Fußgängerzone der Stadt Offenbach am Main und umfasst eine Fläche von 6.839 m².

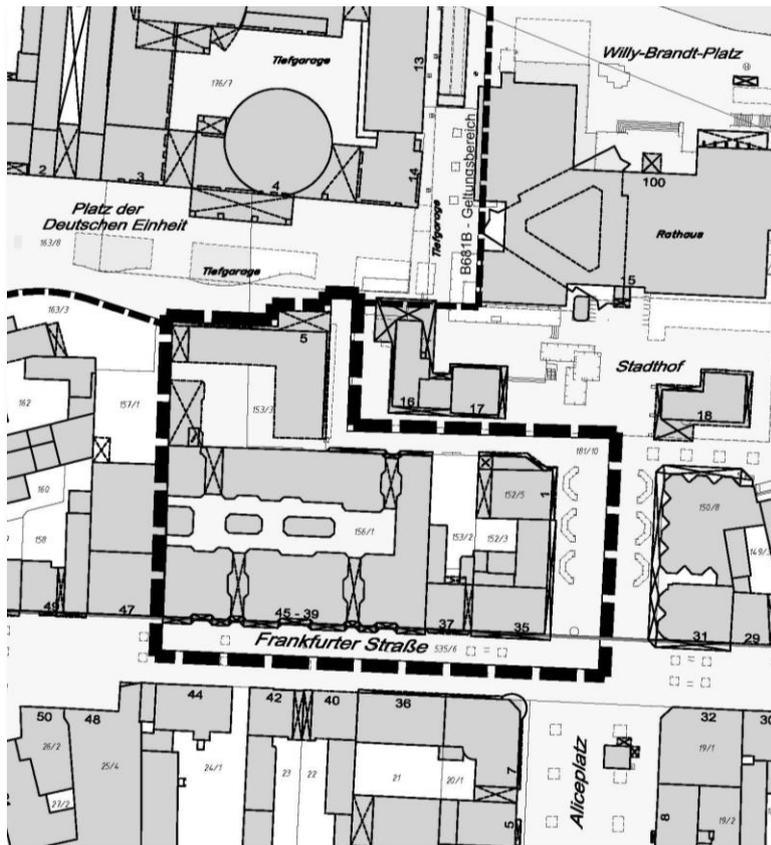


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 639

5) PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan verknüpft als neues Planungsinstrument des Regionalverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main die Aussagen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans im Verbandsgebiet. Der Regionale Flächennutzungsplan wurde mit Bekanntmachung am 17.10.2011 rechtskräftig.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Zudem liegt er im Versorgungskern / Zentralen Versorgungsbereich nach Beikarte 2 (Regionales Einzelhandelskonzept). Er ist soweit für Kerngebietsausweisung geeignet.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was mit der Festsetzung eines Kerngebiets im Bebauungsplan erfüllt wurde. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets.

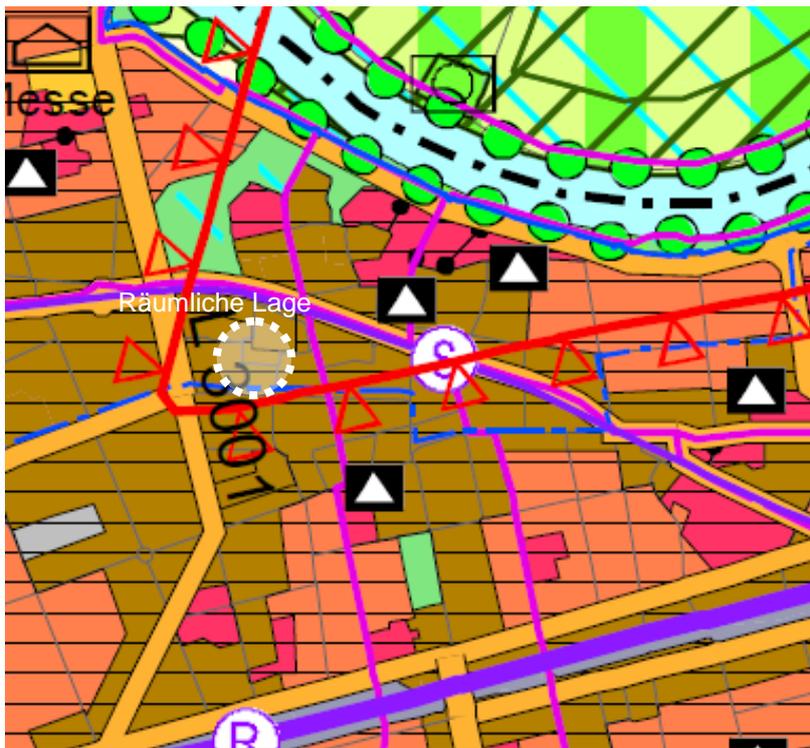


Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan, Ausschnitt

Örtliche Planung

Bislang wird der Rahmen zur Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich durch die Maßgabe des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile) i.V.m. Fluchtlinienplan Nr. 338 definiert. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzen die Bebauungspläne Nr. 581 „für das Gebiet zwischen Berliner Straße – Rathaus – Platz der Deutschen Einheit und Kaiserstraße“ und 581B „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 581 - Berliner Straße / Platz der Deutschen Einheit“ an.

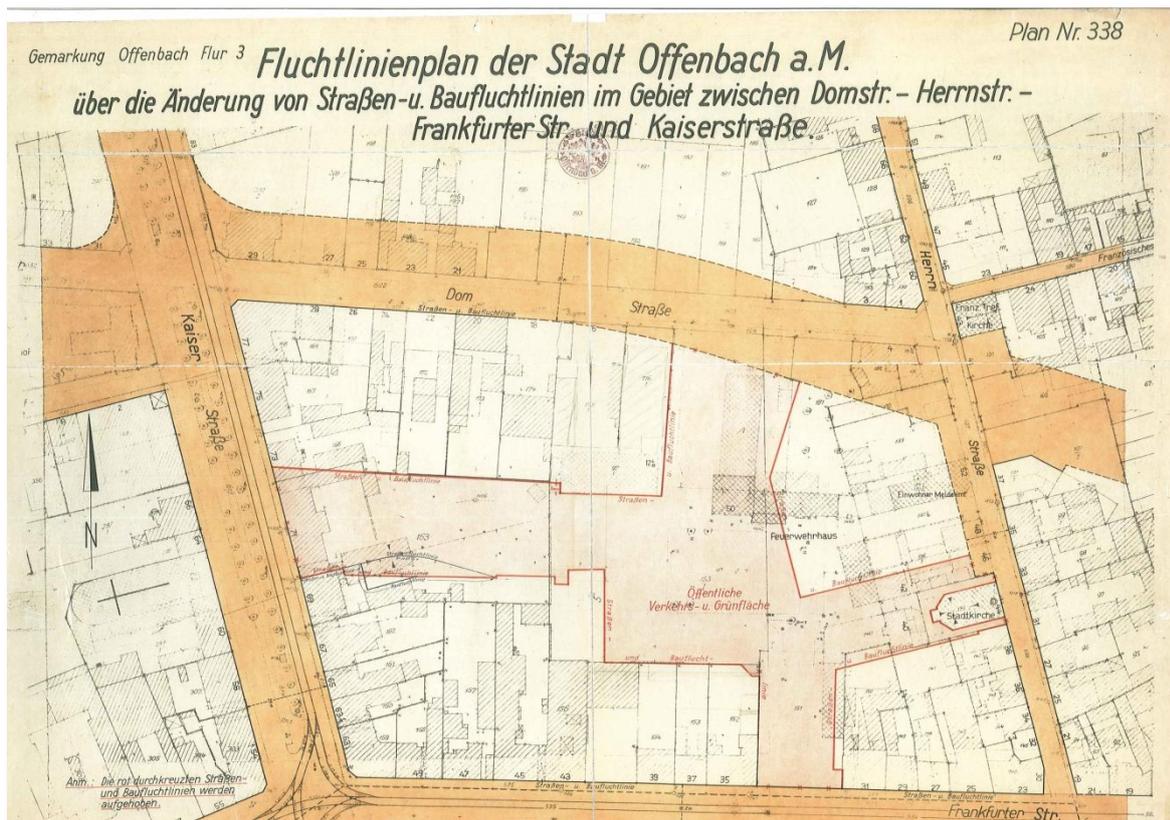


Abbildung 3: Fluchtlinienplan Nr. 338

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

Fluglärmgesetz / Lärmschutzbereichsverordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 befindet sich innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main, bekanntgemacht am 13.10.2011 auf der Grundlage des FluLärmG, neugefasst durch Bekanntmachung am 31.10.2007.

Gemäß § 5 FluLärmG dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen in einem Lärmschutzbereich nicht errichtet werden. Die Obere Baugenehmigungsbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Die Ausnahmeerteilung ist im Vorfeld beim Regierungspräsidium einzuholen.

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

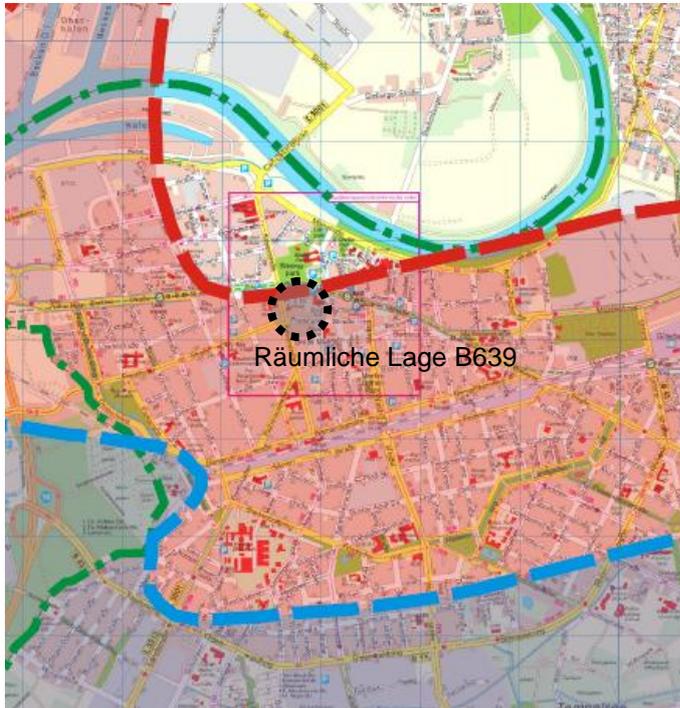


Abbildung 4: Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzbereichsverordnung

Die Festsetzung des im Bebauungsplan Nr. 639 vorgesehenen Kerngebiets wird durch die Bauverbote nicht erheblich eingeschränkt, da Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Die gemäß dem Bebauungsplan zulässigen Wohnungen sind unter der Voraussetzung, dass sie den nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen, in der Tag-Schutzzone 2 zulässig. Der Gebietscharakter bleibt gewahrt, auch wenn einzelne mögliche Vorhaben unter ein Bauverbot fallen würden.

6) STADTRÄUMLICHE SITUATION

Die planungsrechtliche Beurteilung von möglichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 639 erfolgte vor Aufstellung nach § 34 BauGB i. V. m. dem Fluchtlinienplan Nr. 338.

Entlang der Frankfurter Straße besteht analog zur gegenüberliegenden südlichen Straßenseite außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 639 eine geschlossene Blockrandbebauung, die deutlich ablesbare, unterschiedliche Bauhöhen aufweist. Während die Gebäude in der Frankfurter Straße 39-45 und 37 im Bestand nur zweigeschossig sind, weist die östlich und westlich angrenzende Bebauung in der Frankfurter Straße 35 und 47 analog zur prägenden Umgebungsbebauung fünf Geschosse plus Staffelgeschoss auf. Das Gebäude in der Frankfurter Straße 35 hat eine städtebaulich markante Höhe (Traufkante 4.

OG) von 17,2 m. Auf der südlichen Straßenseite der Frankfurter Straße variiert die Bebauung ebenfalls zwischen zwei Geschossen mit steilem Satteldach, drei- und fünfgeschossigen Gebäuden sowie einem deutlich höheren Baukörper mit acht Geschossen an der Kreuzung Frankfurter Straße / Kaiserstraße.

Entlang der südlichen Platzkante des Stadthofs ist die Bebauung ebenso hauptsächlich durch einen geschlossenen Blockrand gekennzeichnet. Allerdings wird dieser durch eine typische Baulücke auf der Nordseite des Grundstücks Frankfurter Straße 37 - östlich und westlich von Brandwänden (Frankfurter Straße 39-45 und Stadthof 1) umgeben -, unterbrochen, auf dem sich momentan eine kleine Freifläche und ein Baum befindet. Die westliche Platzkante bildet ein L-förmiges Solitärgebäude, Platz der Deutschen Einheit 5, das zugleich einen Teil des Blockrandes darstellt. Durch seine Lage an der Schnittstelle zweier Platzräume bildet das Gebäude städtebaulich wichtige Raumkanten für den nördlich gelegenen Platz der Deutschen Einheit sowie für den östlich gelegenen Stadthof. Die westliche Hälfte des Baukörpers, welche im Wesentlichen die südliche Raumkante zum Platz der Deutschen Einheit bildet und ohne Abstandsflächen unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet wurde, weist zwei Geschosse mit einer Gesamthöhe von ca. 9,0 m auf. Die östliche Hälfte des Baukörpers, welche die westliche Raumkante zum Stadthof definiert, verfügt über sechs Geschosse und eine Höhe von ca. 21,3 m. Sie hält zur südlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von nur ca. 3,0 m ein, wo sich unmittelbar der Baukörper der Frankfurter Straße 39-45 („City-Passage“) befindet. Dieser definiert nicht nur den Blockrand zur Frankfurter Straße sondern auch zum Stadthof und erstreckt sich somit über die gesamte Tiefe des Blocks. Auffällig ist die geringe Höhe der vorhandenen Bebauung mit nur zwei Geschossen, die von der städtebaulich prägenden Umgebungsbebauung eindeutig abweicht. Im städtebaulichen Gesamtzusammenhang der Innenstadt kann hier von einer „Quasi-Baulücke“ gesprochen werden. Die nordöstliche Ecke des Blocks (Stadthof 1) wird durch ein nach allen Seiten grenzständiges, fünfgeschossiges und ca. 16,7 m hohes Gebäude (Traufkante 4. OG) bestimmt, das sich in der Höhe dem Gebäude in der Frankfurter Straße 35 angleicht und somit den östlichen Bereich des Blocks entscheidend mitbestimmt. Die Obergeschosse sind von der nördlichen Grundstücksgrenze um ca. 3,2 m zurückversetzt, so dass das Erdgeschoss um dieses Maß gegenüber dem Hauptbaukörper vorspringt.

Der Fluchtlinienplan Nr. 338 sieht für alle angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 Baufluchten nahezu analog der vorhandenen Grundstücksgrenzen vor. Lediglich das Gebäude am Platz der Deutschen Einheit 5 überschreitet die vorgegebene Bauflucht in einem kleinen Teilbereich aufgrund der bestehenden Grundrissstruktur.

Innerhalb des Geltungsbereichs verfügen alle Gebäude über Flachdächer. Angrenzend an das Planungsgebiet lassen sich in der näheren Umgebung aber auch Satteldächer finden, bei denen die Firstlinie immer parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verläuft.

7) BESTEHENDE NUTZUNGEN

Die Art der baulichen Nutzung lässt sich planungsrechtlich ebenfalls aus dem Bestand ableiten. Im Bestand sind in den unteren Geschossen nahezu flächendeckend Einzelhandelsnutzungen untergebracht. In den Obergeschossen lassen sich Praxis- und Büroflächen, teilweise auch Wohnnutzung finden. In den mehrgeschossigen Gebäuden Frankfurter Straße 35 und Stadthof 1 befinden sich im Erdgeschoss Einzelhandelsflächen und eine Apotheke sowie gastronomische Nutzungen (bspw. ein Eiscafé), in den Obergeschossen sind Wohnungen, Büro- und Praxisräume untergebracht. Im Erdgeschoss des Gebäudes Frankfurter Straße 37 befindet sich eine Buchhandlung. Das Gebäude in der Frankfurter Straße 39-45 („City-Passage“) ist momentan von einigen Spielhallen, einer Metzgerei und einer Ladennutzung geprägt. Ein großer Teil der Flächen, insbesondere im Obergeschoss, steht leer. Das Grundstück ist für eine derart zentrale, innerstädtische Lage untergenutzt und wirkt sich negativ auf das Stadtbild der Innenstadt aus.

In einem weiteren, seit Jahren leer stehenden Gebäude im Plangebiet, das ehemalige Bürogebäude der Industrie- und Handelskammer am Platz der Deutschen Einheit 5, konnte ein Teil der Flächen kürzlich im Rahmen des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) für einen befristeten Zeitraum als Arbeits- und Wohnraum umgenutzt werden.

Nach § 34 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO sind im Kerngebiet nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen eines Bebauungsplans uneingeschränkt, andere Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Um weiterhin Wohnnutzung in den Obergeschossen zu ermöglichen, muss dies als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

8) STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 639 dient konzeptionell der städtebaulichen Ordnung der Raumkanten des Stadthofs, in diesem Fall der westlichen und südlichen Raumkanten. Zudem soll die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnraum zur Belebung der Innenstadt zu realisieren. Dazu wurde vom Planungsbüro bb22 ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung der Bebauung in der Umgebung des Stadthofs erarbeitet, das für den Bereich westlich des Stadthofs Folgendes vorsieht:

Gebäudehöhen

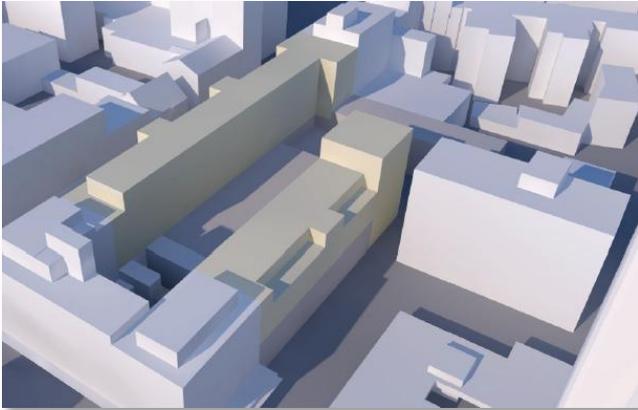


Abbildung 5: Blick aus nord-östlicher Richtung

Grundsätzlich werden die städtebaulich prägenden Gebäudehöhen aus der Umgebungsbebauung aufgenommen, so dass eine einheitliche Höhe der baulichen Anlagen und somit ein homogener Blockrand durch Vorgabe einer Mindest- und einer Maximaltraufhöhe im Bebauungsplan festgesetzt wird. Als Bezugshöhen dienen die Gebäude in der Frankfurter Straße 35 und Stadthof 1, die im Bestand fünf Vollgeschosse, in der Frankfurter Straße 35 zusätzlich mit Staffelgeschoss, aufweisen. Die Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses wird ebenfalls durch die Festsetzung entsprechender Mindest- und Maximalhöhen in einem Teilbereich geschaffen. Die Gebäudehöhen im Blockinnenbereich wie auch in der Erdgeschosszone auf der Südseite des Stadthofs werden auf ein Maximum begrenzt, um im Fall des Blockinnenbereichs zu gewährleisten, dass der Blockrand mindestens genauso hoch ist. Im Fall der Erdgeschosszone auf der Südseite des Stadthofs werden die Höhen und Raumkanten aus dem Bestand aufgegriffen, das Erdgeschoss des Gebäudes Stadthof 1 ragt um ca. 3,2 m gegenüber den Obergeschossen nach Norden vor. Die Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes am Platz der Deutschen Einheit 5 mit seinen sechs Vollgeschossen wird aufgegriffen und entsprechend festgesetzt.

Grundsätzlich werden die städtebaulich prägenden Gebäudehöhen aus der Umgebungsbebauung aufgenommen, so dass eine einheitliche Höhe der baulichen Anlagen und somit ein homogener Blockrand durch Vorgabe einer Mindest- und einer Maximaltraufhöhe im Bebauungsplan festgesetzt wird. Als Bezugshöhen dienen die Gebäude in der Frankfurter Straße 35 und Stadthof 1, die im Bestand fünf Vollgeschosse, in der Frankfurter Straße 35 zusätzlich mit

Gebäudestellung

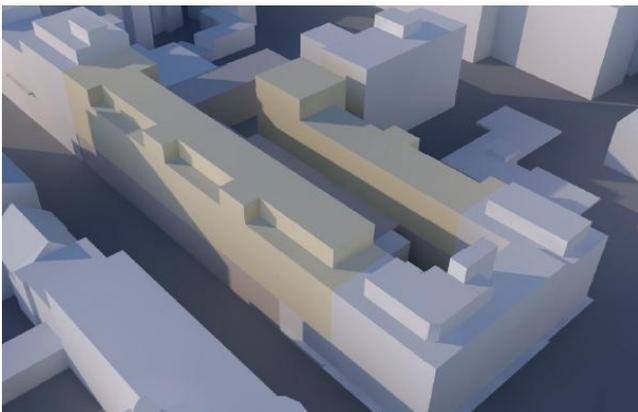


Abbildung 6: Blick aus süd-östlicher Richtung

Die bereits im Bestand ablesbaren und durch den Fluchtlinienplan Nr. 338 festgesetzten Baufluchten parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche werden größtenteils durch die Festsetzung von Baulinien im Bebauungsplan aufgenommen. Auf der Nordseite im Bereich des Stadthofs wird die Baulinie um 3,2 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt, da der städtebaulich prägende Hauptbaukörper des Stadthof 1 im Bestand mit allen Obergeschossen ebenfalls um diese Maß zurückspringt. Möglich ist zusätzlich die Errichtung eines Erdgeschosses bis zur jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze als vorspringendes Element. Dies wird durch die Festsetzung einer Baugrenze ermöglicht.

Die bereits im Bestand ablesbaren und durch den Fluchtlinienplan Nr. 338 festgesetzten Baufluchten parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche werden größtenteils durch die Festsetzung von Baulinien im Bebauungsplan aufgenommen. Auf der Nordseite im Bereich des Stadthofs wird die Baulinie um 3,2 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt, da der städtebaulich prägende Hauptbaukörper des Stadthof 1 im Bestand mit allen Obergeschossen ebenfalls um diese

Bauweise

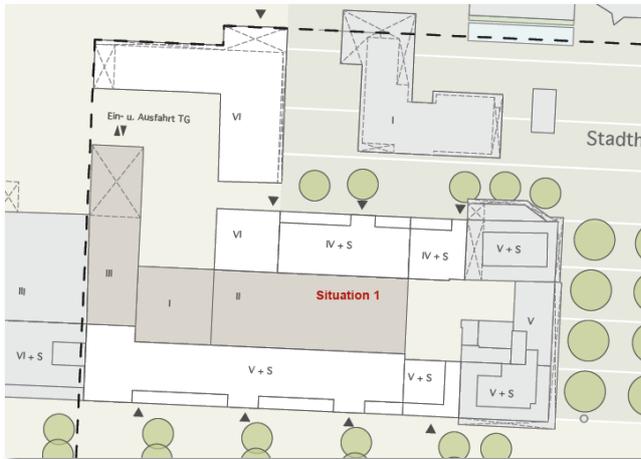


Abbildung 7: Dachaufsicht

Im Plangebiet soll die ortsbildprägende Bauweise aufgenommen und weitergeführt werden. Dies betrifft vor allem die Bebauung des Blockrands, aufgrund dessen nahezu im gesamten Geltungsbereich eine geschlossene Bauweise festgesetzt wurde. Im Bereich des Grundstücks Platz der Deutschen Einheit 5 werden durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise sowohl eine geschlossene wie auch eine offene Bauweise ermöglicht. Zudem kann eine bauliche Anlage im Plangebietsteil 5 bei

Bestandsanpassung ausnahmsweise und unter bestimmten Voraussetzungen zurückbleiben und die nach Hessischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen unterschreiten, um eine Trennung zwischen den beiden städtebaulichen Typologien, dem südlich gelegenen Block und dem Solitärgebäude, grundsätzlich zu ermöglichen.

Nutzungen

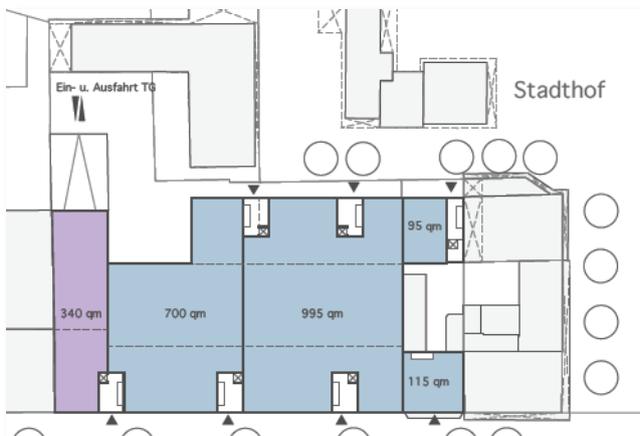


Abbildung 8: Grundriss Erdgeschoss

Neben Einzelhandelsflächen und gastronomischen Nutzungen im Erdgeschoss und eventuell auch im ersten Obergeschoss sieht das städtebauliche Konzept die Möglichkeit zur Schaffung von innerstädtischen Wohnungen ab dem 1. bzw. 2. Obergeschoss vor. Die Flächen in den Obergeschossen können alternativ, da sie sich weniger für Einzelhandel eignen, auch für Dienstleistungen und / oder Gastronomie in Anspruch genommen werden.



Abbildung 9: Grundriss 2. Obergeschoss

9) ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die umliegenden Straßen sowie über die Fußgängerzone. Ziel ist es, größere Beeinträchtigungen der Fußgängerzone und vor allem des Stadthofs als attraktiver Aufenthaltsraum durch fließenden Verkehr – insbesondere in Form von Anlieger-, Kunden und Andienungsverkehr – und vor allem durch zusätzlichen Verkehr zu vermeiden. Dementsprechend werden Bereiche festgesetzt, die frei von Zu- und Ausfahrten sind. Das Grundstück Frankfurter Straße 39-45 ist über den Platz der Deutschen Einheit erschlossen, so dass keine zusätzliche Zufahrt über den Stadthof erforderlich ist. Zusätzlich wird die bestehende Zufahrt in die Tiefgarage, über die auch ein Teil der Andienung erfolgt, planungsrechtlich gesichert. Diese soll auch zukünftig als Haupteerschließung zu dem Grundstück Frankfurter Straße 39-45, insbesondere für den Andienungsverkehr, dienen. Desweiteren besteht im Plangebiet eine Zufahrt zu dem Grundstück Stadthof 1 an der Nordseite über den Platz der Deutschen Einheit.

Der ruhende Verkehr kann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wie im Bestand in privaten Tiefgaragen, in Teilbereichen auch als oberirdische Stellplätze untergebracht werden, insofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind. Der Nachweis erfolgt auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main.

Verkehrsuntersuchung

Zur Ordnung der Erschließungs- und Andienungsbereiche, zum Umgang mit dem Mehrbedarf an erforderlichen Einstellplätzen sowie als Grundlage zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, dessen wesentliche Ergebnisse im Folgenden kurz erläutert werden:

Zur Analyse der Stellplatzsituation wurde das Parkraumangebot (Zahl der vorhandenen Kfz-Stellplätze) im Untersuchungsgebiet – zwischen Großer Marktstraße, Kaiserstraße, Berliner Straße und Marktplatz – differenziert nach privaten und öffentlichen Stellplätzen aus zur Verfügung stehenden Planunterlagen, Luftbildern und Bauakten sowie mittels Erhebungen vor Ort erfasst und kartiert. Zur Erfassung des gegenwärtigen Anlieger- und Lieferverkehrsaufkommens wurden Verkehrszählungen an sieben verschiedenen Zu- und Ausfahrten der Platz- und Fußgängerbereiche im Untersuchungsgebiet durchgeführt (siehe Tabelle 1).

Bebauungsplan Nr. 639 in Offenbach am Main				Verkehrsanalyse Platz- und Fußgängerbereiche (2013)							
				Verkehrszählung 6:00 bis 22:00 Uhr				Durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke DTV _w (Hochrechnung)			
Nr.	Straße (Querschnitt)		Richtung	Pkw	Lfw	Lkw	Kfz	Pkw	Lfw	Lkw	Kfz
	Straße	Haus-Nr.		[Pkw/16h]	[Lfw/16h]	(≥ 3,5 t) [Lkw/16h]	[Kfz/16h]	[Pkw/24h]	[Lfw/24h]	(≥ 3,5 t) [Lkw/24h]	[Kfz/24h]
1	Platz der Deutschen Einheit	2 - 3	Ost	215	30	5	250	219	31	5	255
			West	214	21	6	241	218	21	6	245
			Gesamt	429	51	11	491	437	52	11	500
2	Frankfurter Straße	47 - 48	Ost	76	42	6	124	75	41	6	122
			West	99	38	2	139	102	39	2	143
			Gesamt	175	80	8	263	177	80	8	265
3	Frankfurter Straße	36 - 37	Ost	54	27	8	89	51	26	8	85
			West	80	20	5	105	85	21	5	111
			Gesamt	134	47	13	194	136	47	13	196
4	Stadthof	1	Nord	26	11	4	41	23	11	4	38
			Süd	34	9	0	43	36	9	0	45
			Gesamt	60	20	4	84	59	20	4	83

Tabelle 1: Anlieger- und Verkehrsaufkommen, Analyse 2013

Zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens, das durch die maximale Ausnutzung der Festsetzung des Bebauungsplans entstehen könnte und sich am städtebaulichen Konzept zum Stadthof orientiert, werden Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 für den Bestand und den Planfall entsprechend zugrunde gelegt.

Der vorhabenbedingte Neuverkehr in Folge der Neugestaltung der Platzrandbebauung des Stadthofs errechnet sich aus dem vorhabenbedingten Verkehrsaufkommen der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 geplanten Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro- und Ladenflächen abzüglich des vorhandenen bzw. in der Analyse bereits berücksichtigten Verkehrsaufkommens der Bestandsnutzungen. Unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens der Bestandsnutzungen von rd. 1.500 Kfz / Tag wird ein vorhabenbedingter Neuverkehr von insgesamt rd. 570 Kfz / Tag erwartet. Der Neuverkehr teilt sich jeweils etwa zur Hälfte auf Bewohner- und Beschäftigtenverkehr (ca. 270 Kfz / Tag) sowie Kunden-, Besucher- und Lieferverkehr (ca. 300 Kfz / Tag) auf.

Stellplatzbedarf

Die Berechnung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen (Pkw) erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main auf Basis der Nutzflächen gemäß dem städtebaulichen Konzept zur Neugestaltung der Platzrandbebauung des Stadthofs. Aufgrund der zentralen und durch den ÖPNV besonders gut erschlossenen Lage im Einschränkungsbereich Zone 1 „Innenstadt“ kommt eine Einschränkung der Herstellungsverpflichtung nach § 3 der Stellplatzsatzung zur Anwendung.

Nach dem Berechnungsschlüssel der Stellplatzsatzung sind für die Bestandsnutzungen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 insgesamt 118 Stellplätze nachzuweisen, davon ein großer Teil für Besucher (82 Stellplätze). Entsprechend den Bauakten (Baugenehmigungen) wurden 31 Stellplätze abgelöst, 59 Stellplätze auf den Grundstücken hergestellt und 24 Stellplätze außerhalb der Grundstücke durch Baulast oder Mietvertrag gesichert, d. h. insgesamt 114 Stellplätze nachgewiesen. Für die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 geplante Nutzungsmischung aus Wohnungen, Büros und Läden sind nach Stellplatzsatzung insgesamt 223 Stellplätze herzustellen, davon mehr als die Hälfte für Besucher (126 Stellplätze). Hieraus ergibt sich ein Mehrbedarf von 105 Stellplätzen, die sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücke verteilen:

Bebauungsplan Nr. 639	Stellplatzminder-/ -mehrbedarf (Pkw) nach Stellplatzsatzung							
	Planung (Stadthofkonzept) - Bestandsnutzung							
	Wohnen	Büro-/ Praxisflächen			Laden-/ Gastronomieflächen			Summe
Mitarbeiter		Besucher (Kunden)	Summe	Mitarbeiter	Besucher (Kunden)	Summe		
Frankfurter Straße 35	0	0	0	0	0	0	0	0
Frankfurter Straße 37	7	0	0	0	0	0	0	7
Frankfurter Straße 37 (Neubau zum Stadthof)	4	1	0	1	0	1	1	6
Frankfurter Straße 39 - 45	40	0	0	0	12	40	52	92
Platz der Deutschen Einheit 5	14	-11	-3	-14	0	0	0	0
Stadthof 1	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	65	-10	-3	-13	12	41	53	105

Tabelle 2: Notwendige Stellplätze nach Stellplatzsatzung

Zur Sicherung der Nutzungsansprüche des Fußgänger- und Radverkehrs und der Aufenthaltsqualität in den angrenzenden Platz- und Fußgängerbereichen wird das Ziel verfolgt, den Mehrverkehr in Folge der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 geplanten Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro und Einzelhandel auf ein verkehrlich und städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollte unter Voraussetzung vorhandener Kapazitätsreserven in den innenstadtnahen Parkhäusern auf die Herstellung der notwendigen Zahl der Stellplätze für Besucher (103 Stellplätze nach Abzug der gemäß Bauakten nachgewiesenen Stellplätze) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 verzichtet werden.

Die verbleibende Zahl der notwendigen Stellplätze für die Bewohner und Mitarbeiter (85 Stellplätze nach Abzug der gemäß Bauakten nachgewiesenen Stellplätze) ist auf den Grundstücken nachzuweisen (siehe Tabelle 3). Die Verkehrserschließung dieser Stellplätze sollte grundsätzlich über den Platz der Deutschen Einheit erfolgen, um die zentrale Fußgängerzone in der Frankfurter Straße nicht durch Mehrverkehr aus der im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 geplanten Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro und Einzelhandel zu belasten.

Bebauungsplan Nr. 639 (Planung)	Zahl der notwendigen Stellplätze nach Stellplatzsatzung (aufgeteilt auf Nachfragegruppen)						Stellplatznachweis (Mögliche Standorte)			
	Bewohner und Mitarbeiter			Besucher und Kunden			Summe	gemäß Bau- akten nach- gewiesen	auf dem Grundstück (Tiefgarage)	Parkhäuser (öffentlich)
	Bewohner	Mitarbeiter	Teil- summe	von Be- wohnern	von Büros, Praxen u. Läden	Teil- summe				
Frankfurter Straße 35	1	5	6	0	20	20	26	26		
Frankfurter Straße 37	6	1	7	1	1	2	9		7	2
Frankfurter Straße 37 (Neubau zum Stadthof)	4	1	5	0	1	1	6		5	1
Frankfurter Straße 39 - 45	36	18	54	4	94	98	152		54	98
Platz der Deutschen Einheit 5	13	6	19	1	1	2	21		19	2
Stadthof 1	5	1	6	1	2	3	9	9		
Summe	65	32	97	7	119	126	223	35	85	103

Tabelle 3: Stellplatznachweis Bebauungsplan Nr. 639

Verkehrsprognose Anlieger- und Lieferverkehr

Die Führung des Anlieger- und Lieferverkehrs der im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 geplanten Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro und Einzelhandel über den Platz der Deutschen Einheit lässt einen Verkehrsanstieg auf dem Platz der Deutschen Einheit von 500 Kfz / Tag (Analyse 2013) auf 814 Kfz / Tag erwarten (plus rd. 63 %).

Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)¹³ ist das „Mischungsprinzip“ für ein verträgliches Miteinander mehrerer Nutzungen (z. B. Fahrverkehr und Fußgänger- und Radverkehr) bei Verkehrsstärken bis 400 Kfz / Stunde möglich. Der erwartete vorhabenbedingte Mehrverkehr gewährleistet somit auch zukünftig ein verträgliches Miteinander von Anlieger- / Lieferverkehr und Fußgänger- / Radverkehr auf dem Platz der Deutschen Einheit.

10) VER- UND ENTSORGUNG

Grundsätzlich erfolgt die Ver- und Entsorgung des Gebiets über das bestehende Netz.

11) DENKMALSCHUTZ

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Gebäude oder baulichen Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Es sind keine direkten Erkenntnisse bekannt, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern schließen lassen.

12) ALTLASTEN

Es liegen keine Informationen vor, die auf Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 hindeuten. Innerhalb des Altstandortkatasters gibt es Informationen über Eintragungen ehemaliger Gewerbebetriebe, von denen eine Umweltbeeinträchtigung

ausgegangen sein könnte (siehe auch Umweltbericht, Kapitel 4.1). Ein entsprechender Hinweis zum Thema „Bodenverunreinigungen“ im Rahmen der Durchführung von Erdarbeiten bei Baumaßnahmen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

13) KAMPFMITTEL

Das Bombenkataster des Vermessungsamtes der Stadt Offenbach am Main stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 Sprengbombenfunde wie auch einen Fund von Langzeitzünder, Blindgänger, Zerscheller dar.

Eine Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln in diesem Bereich muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Diesbezüglich wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

14) IMMISSIONSSCHUTZ

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 639 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fritz durchgeführt, deren wesentliche Ergebnisse im Folgenden kurz dargestellt werden:

Straßenverkehrslärm

Die Emissionsermittlung basiert auf Verkehrszahlen aus dem für den Bebauungsplan durchgeführten Verkehrsgutachten von Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (siehe Kapitel 9). Diese differenzieren hierbei zwischen dem Bestand und dem Planfall mit den Mehrverkehren, die durch die nach Bebauungsplan möglichen Nutzungen induziert werden. Durch die nach Bebauungsplan möglichen Nutzungen werden geringfügige Quell- und Zielverkehre induziert, die zu einer unmerklichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen führen können. Im Plangebiet werden sich relevante Auswirkungen primär für den Platz der Deutschen Einheit ergeben. Aus den Angaben der Verkehrsuntersuchung ergibt sich im Bestand eine Grundbelastung von ungefähr 500 Kfz / 24h. Durch mögliche Veränderungen im Plangebiet, die gemäß Bebauungsplan Nr. 639 zulässig sind, kann sich die Querschnittsbelastung auf insgesamt ca. 814 Kfz / 24h erhöhen. Die Emissionsbelastung nimmt schätzungsweise um ca. 2,1 dB(A) zu. Pegelveränderungen zwischen 0 und 3 dB(A) werden im Allgemeinen als kaum wahrnehmbar bezeichnet. Im vorliegenden Fall wirkt sich dies bei der Immissionsbelastung deutlich geringer aus, da die Immissionsbelastung an den Gebäuden am Platz der Deutschen Einheit durch die Emissionen der Kaiserstraße und des Fluglärms dominiert werden. Bei allen anderen Straßenverkehrswegen im Plangebiet ergeben sich noch deutlich geringere Pegeldifferenzen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden im Planfall durch einen maximalen Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht zusammen mit dem Fluglärm entlang der Frankfurter Straße um jeweils 6 dB(A) deutlich unterschritten (siehe Abbildung 10 und 11).



Abbildung 10: Verkehrslärm im Plangebiet am Tag



Abbildung 11: Verkehrslärm im Plangebiet in der Nacht

Fluglärm

Durch Start- und Landevorgänge auf dem etwa 15 km entfernten Verkehrsflughafen Frankfurt am Main wirken zusätzliche Geräusche auf das Plangebiet ein. Die Geräuschimmissionen durch den flugbetriebsbedingten Lärm können aus Detailkarten abgeschätzt werden, die Bestandteil der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main sind. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 lassen sich daraus Immissionsanteile aus Fluglärm zu einem äquivalenten Dauerschallpegel von 56 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht ableiten. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Kerngebiets werden deutlich unterschritten.

Gemäß § 6 FluLärmG ist die Errichtung von Wohnungen innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main nur möglich, sofern sie den nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen.

Verkehrslärm insgesamt

Mittels entsprechender textlicher Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass in schutzbedürftigen Räumen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt ihrer Bewohner oder Nutzer dienen, gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden:

Da im Rahmen des Bebauungsplans keine konkreten Angaben zu der Anzahl und der Art der Anlieferungen gemacht werden können, wurde zur Emissionsermittlung für die Andienung durch LKW auf Erfahrungswerte für typische Geräuschemissionen durch den Anlieferverkehr im Einzelhandel zurückgegriffen. Bei den LKW-Anlieferungen wird davon ausgegangen, dass 4 LKW pro Tag das Grundstück Frankfurter Straße 39-45 über den Platz der Deutschen Einheit andienen, was einer oberen Abschätzung entspricht. Bei den Geräuschen durch Be- und Entladetätigkeiten wird davon ausgegangen, dass je LKW im Mittel 20 Paletten sowie 10 Rollcontainer be- bzw. entladen werden.

Für die von Gewerbelärmeinwirkungen maßgeblich betroffenen Nutzungen sind demnach die Immissionswerte gemäß TA Lärm für Misch- und Kerngebiete von 60 dB(A) am Tag im Bereich des Innenhofs auf dem Grundstück Frankfurter Straße 39-45 um 7 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassaden wird der Immissionswert eingehalten (siehe Abbildung 13). Die schalltechnische Untersuchung schlägt als aktive Lärmschutzmaßnahme die Überdachung des Innenhofs vor.



Abbildung 13: Gewerbelärm am Tag

Zusätzlich können durch die vorhandenen und geplanten Gastronomiebetriebe Kommunikationsgeräusche verursacht werden. Dies kann durch Außenbewirtschaftungsflächen hervorgerufen werden oder auch durch Gäste, die sich außerhalb des Gastraumes, z. B. durch Rauchen im Freien, aufhalten. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die im Plangebiet vorhandenen und nach Bebauungsplan möglichen Flächen angesetzt. Bei den Emissionsberechnungen wird unterstellt, dass sich insgesamt 50 Personen aufhalten.

Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der Immissionsrichtwert im Nahbereich der Außenbewirtschaftungsflächen um 2 dB(A) überschritten (siehe Abbildung 14). Da Schallschutzmaßnahmen nur bedingt möglich sind, müssen Außenbewirtschaftungsflächen im Beurteilungszeitraum Nacht geschlossen werden. Eine Wohnnutzung im Einwirkungsbereich von Eingängen zu Gastronomiebetrieben ist zu vermeiden oder durch entsprechende Grundrissorientierung darauf zu reagieren.

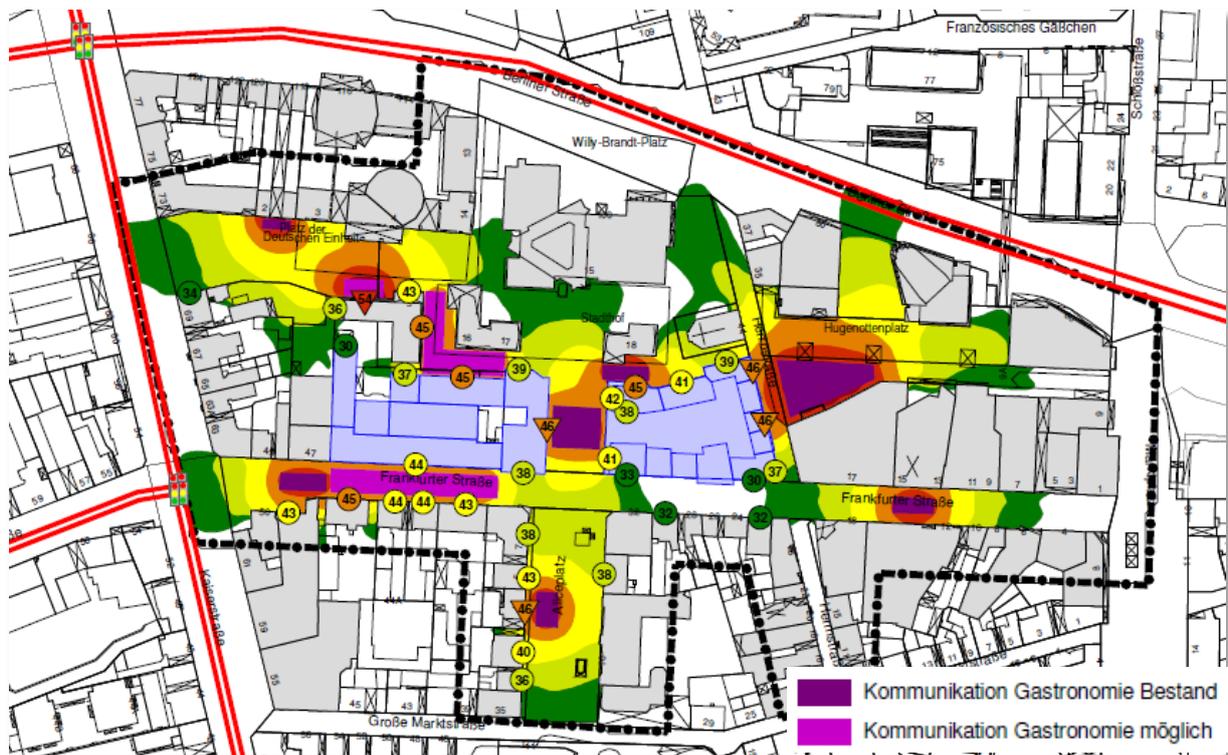


Abbildung 14: Gewerbelärm in der Nacht

Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tag und 20 dB(A) in der Nacht sind in keinem Fall gegeben. Das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm kann im gesamten Plangebiet erfüllt werden.

15) WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten o.Ä.. Auf Grundlage des gemeinsamen Erlasses des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familien und Gesundheit und des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 23.04.1997 zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung werden im Folgenden die wasserwirtschaftlichen Belange zum Bebauungsplan Nr. 639 dargestellt:

Wasserversorgung

Das Plangebiet war bereits in der Vergangenheit baulich genutzt und liegt in der Innenstadt von Offenbach mit Anschlussmöglichkeiten an alle erforderlichen technischen Infrastruktur-

anlagen. Gleiches gilt für Anlagen zur Bereitstellung von Löschwasser. Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Für die Verteilung innerhalb des Stadtgebietes ist die Energieversorgung Offenbach zuständig.

Durch die Planung ergeben sich grundsätzlich keine zusätzlichen Anforderungen an die technische Infrastruktur. Gegebenenfalls erforderliche kleinräumige Anpassungen der Leitungsnetze und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen durch Umbau-, Nachverdichtungs- oder Neubaumaßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger zu übernehmen. Eine genaue Bedarfsermittlung ist Teil der technischen Planungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden im Aufstellungsverfahren wurden seitens der zuständigen Versorgungsträger und der Feuerwehr keine Bedenken vorgebracht. Seitens des Versorgungsträgers (Energieversorgung Offenbach) ist somit von einer dauerhaft ausreichenden quantitativen wie qualitativen Wasserversorgung auszugehen.

Versickerung

Aufgrund der Lage in der hoch verdichteten Innenstadt (Kerngebiet) und der bereits im Bestand nahezu voll versiegelten Grundflächen im Geltungsbereich sind lediglich geringe Versickerungs- und Entsiegelungsmaßnahmen, wie die Begrünung von nicht überbauten und als Flächen für Stellplätze oder Andienung genutzte Grundstücksflächen, möglich. Zudem wird die Begrünung der hierfür geeigneten Dachflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus stellt das Vorhaben mit der Wiedernutzung bereits versiegelter Flächen im Innenbereich einen nachhaltigen Beitrag zum Ressourcenschutz dar, da auf die Inanspruchnahme von für die Wasserwirtschaft bedeutsamen Freiflächen verzichtet wird.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet war bereits in der Vergangenheit baulich genutzt und liegt in der Innenstadt von Offenbach mit Anschlussmöglichkeiten an alle erforderlichen technischen Infrastrukturanlagen. Entsprechende Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden, zudem wird zur Reduzierung der Abwassermenge die Begrünung der hierfür geeigneten Dachflächen bestimmt. Durch die Planung ergeben sich grundsätzlich keine zusätzlichen Anforderungen an die technische Infrastruktur. Gegebenenfalls erforderliche, kleinräumige Anpassungen der Leitungsnetze und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen sind vom jeweiligen Vorhabenträger zu übernehmen. Eine genaue Bedarfsermittlung ist Teil der technischen Planungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden im Aufstellungsverfahren wurden seitens des zuständigen Entsorgungsträgers (Eigenbetrieb Stadt Offenbach) keine Bedenken vorgetragen. Sonstige Hinweise auf fehlende Kapazitäten liegen nicht vor. Eine dauerhaft ausreichende quantitative wie qualitative Abwasserentsorgung kann daher als gesichert angesehen werden.

Sparmaßnahmen

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.12.1993 beschlossen, dass in

zukünftigen Bebauungsplänen wassersparende Einrichtungen (z.B. Zisternen, Schluckbrunnen etc.) grundsätzlich vorzusehen sind. Im Sinne des Beschlusses setzt der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen eine Sammlung des Niederschlagswassers in Regenwassernutzungsanlagen und eine Nutzung als Brauchwasser wie folgt fest:

Das Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Es wird empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zu verwenden (Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine etc.). Zur Ermittlung des Fassungsvermögens der Zisternen ist von mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche auszugehen. Die Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Hinweis

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z.B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. Sie sind gesondert zu beantragen.

16) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird in allen Plangebietsteilen Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Innenstadt der Stadt Offenbach am Main liegt. In der Umgebung befinden sich weitere Bebauungspläne, Nr. 581 / 581B „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Berliner Straße – Rathaus – Platz der Deutschen Einheit und Kaiserstraße“ / „Änderung des Bebauungsplans Nr. 581 – Berliner Straße / Platz der Deutschen Einheit“, Nr. 613 „Hugenottenplatz / Berliner Straße“ und Nr. 626 „Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße“, die für Ihren gesamten Geltungsbereich Kerngebiet festsetzen. Zudem sind die sonstigen Bereiche in der Umgebung des Bebauungsplans Nr. 639, die aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, als faktisches Kerngebiet einzuschätzen. Hier finden sich zum Beispiel das Rathaus und das Stadthaus als zentrale Einrichtungen der Verwaltung, sowie eine Vielzahl an großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Unzulässig sind im gesamten Geltungsbereich Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Dies begründet sich vor allem damit, dass es sich bei allen öffentlichen Verkehrswegen im Plangebiet um Fußgängerbereiche handelt.

Unzulässig sind im gesamten Geltungsbereich Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der ge-

werbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikel oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.

Ausnahmsweise zulässig sind im gesamten Geltungsbereich sonstige Vergnügungsstätten in unterirdischen Geschossen sowie im Plangebietsteil 4 auch in oberirdischen Geschossen, insofern eine Störung der Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikel oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Sie decken sich nicht mit den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans. Diese beinhalten vor allem eine hochwertige, attraktive Gestaltung und Belebung des Kernbereichs und des Rathausvorplatzes von Offenbach am Main als Aufenthaltsort. Die Zunahme von Spielhallen im Stadtgebiet, insbesondere in der Innenstadt, führt zu merklichen „Trading Down“-Effekten mit Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen und konterkariert die genannten Zielsetzungen. Dazu trägt auch die großflächige Verklebung der Schaufensterflächen solcher Nutzungen bei, die sich durch optische Abschottung negativ auf das städtebauliche Umfeld auswirkt. Daher ist der Ausschluss bestimmter Vergnügungsstätten und gewerblicher bzw. handlungsgewerblicher Nutzungen notwendig, da diese grundsätzlich geeignet sind, diesen hochwertigen und publikumsintensiven Innenstadtstandort rund um das Rathaus durch negative städtebauliche Wirkungen auf das Umfeld abzuwerten und den Einzelhandel zu verdrängen. Zudem stehen diese Nutzungen im Konflikt mit der laut Bebauungsplan zulässigen und im Bestand vorhandenen Wohnnutzung, insbesondere in Bezug auf die für ihre Nutzung typischen Öffnungszeiten, wodurch für die Wohnnutzung auch in den lärmsensiblen Nachtstunden erhebliche Störungen entstehen können. Die BauNVO lässt deshalb für Gebiete, die durch Wohnnutzung geprägt sind, keine Vergnügungsstätten zu. Aus diesem Grund sind auch sonstige Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise nur in unterirdischen Geschossen zulässig sowie im Plangebietsteil 4, wenn eine Störung der Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Dies ist gutachterlich zu untersuchen und nachzuweisen. Der Gebietscharakter, der gemäß § 7 BauNVO durch die vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur geprägt ist, wird weiterhin gewahrt.

Die im Kerngebiet gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den Plangebietsteilen 2, 3, 6 und 7 sind Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses allgemein zulässig. Im Plangebietsteil 4 sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig, wenn eine

ausreichende Belichtung der Räume gewährleistet ist. Der Anteil an Wohnungen darf insgesamt maximal 60 % der Gesamtgeschossfläche eines Gebäudes betragen.

Im Plangebietsteil 5 sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Tankstellen und Wohnungen, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil für Tankstellen aufgrund der bestehenden Fußgängerzone die verkehrsgerechte Erschließung fehlt und Wohnungen nicht nur ausnahmsweise im Plangebiet vorgesehen sind.

Im Plangebietsteil 2 und 3 sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses, im Plangebietsteil 5 oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. Der Anteil an Wohnungen in Plangebietsteil 2 und 3 darf gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 BauNVO insgesamt maximal 60 % der Gesamtgeschossfläche eines Gebäudes betragen. Im Bestand ist in den Obergeschossen des Gebäudes in der Frankfurter Straße 35 sowie am Stadthof 1 bereits Wohnnutzung vorhanden, im Gebäude am Platz der Deutschen Einheit 5 wird ein Teil des Gebäudes momentan temporär im Rahmen des Projekts „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ als Wohnraum genutzt.

Zwar ermöglicht der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich einen überwiegenden Wohnanteil, allerdings bleibt der Gebietscharakter im Gesamtzusammenhang des innerstädtischen Kerngebiets gewahrt. Denn im faktischen Kerngebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO andere Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig und damit den kerngebietstypischen Nutzungen deutlich untergeordnet. Auch der Bebauungsplan Nr. 626 lässt darüber hinaus keine weitere Wohnnutzung i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 7 zu. Im Bebauungsplan Nr. 613, dessen Geltungsbereich einen Teilbereich östlich des Stadthofs umfasst, sind im Plangebietsteil „MK3“ Wohnungen ab dem 26. Geschoss zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 581 / 581B, dessen Geltungsbereich im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 anschließt, ermöglicht durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 581B Wohnungen in den Obergeschossen. Diese städtebauliche Intention, innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, hat viele Gründe: Zum Einen befindet sich Offenbach im Rhein-Main-Gebiet, eine der wenigen Regionen in Deutschland mit Bevölkerungszuwachs. Aufgrund dessen muss zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Dies kann entweder durch Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen oder durch Nachverdichtung im Innenbereich, wie im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639, geschehen, wobei eine Nachverdichtung aus Gründen der Nachhaltigkeit, des Umweltschutzes und des Schutzes vorhandener Ressourcen unbedingt vorzuziehen ist. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Nahversorgung im Plangebiet werden Wege minimiert und somit Verkehr, insbesondere der motorisierte Individualverkehr in Verbindung mit dem guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr, reduziert. Zum Anderen bekämpft es die „Verödung der Innenstädte“, die nach den Öffnungszeiten der im Kerngebiet vorhandenen Nutzungen eintritt. Hierbei handelt es sich eine städtebauliche Folgeentwicklung aufgrund der Verdrängung der Wohnnutzung aus der Innenstadt, der heute mit entsprechenden Festsetzungsmöglich-

keiten in Bebauungsplänen entgegengesteuert werden kann. Dies ist u.a. die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 639.

Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die Festsetzung eines Höchstmaßes bzw. Mindest- und Höchstmaßes für die Traufhöhe geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ)

In allen Plangebietsteilen wird entsprechend § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Sie berücksichtigt damit die bestehende und weiterhin angestrebte, hohe bauliche Dichte in der Innenstadt von Offenbach am Main. Bereits im Bestand gibt es ein Grundstück, das eine GRZ von 1,0 aufweist und mehrere Grundstücke, die annähernd vollständig überbaut und komplett versiegelt sind.

Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Traufhöhen passen sich den Höhen der städtebaulich prägenden, baulichen Bestandsanlagen an, wodurch ein urbaner Platzcharakter geschaffen werden kann. Die Ermittlung der Bestandshöhen erfolgte durch Auswertung der Daten aus der Laserscannerbefliegung im Jahr 2007 des Vermessungsamtes, wonach für die Bestandsgebäude folgende Höhen ermittelt wurden¹:

Objekt	Traufhöhe letztes Vollgeschoss	Traufhöhe Staffelgeschoss (falls vorhanden)
Frankfurter Straße 35	17,20 m	19,90 m
Stadthof 1	16,70 m	18,30 m
Platz der Deutschen Einheit 5	21,30 m	-

Tabelle 4: Höhen Bestandsgebäude

Da sich die Festsetzung der Traufhöhen auf die tatsächlichen Höhen in der Örtlichkeit bezieht, wird bei einer vorhandenen örtlichen Abweichung der Höhen der Bestandsgebäude auch eine Abweichung von dieser Festsetzung zugelassen.

Die maximale Traufhöhe von 4,5 m im Plangebietsteil 1 bezieht sich auf das vorhandene, vorspringende Erdgeschoss des Gebäudes am Stadthof 1, das eine Traufhöhe von ca. 3,2 m aufweist. Die Traufhöhe ist daher auf einen erdgeschossigen Baukörper begrenzt, ermöglicht

¹ Die Daten des Laserrasters werden als Höhen ü. NN. angegeben. Für eine nachvollziehbare Darstellung werden hier die Höhen der baulichen Anlagen - ermittelt aus den Gelände- und Gebäudehöhen ü. NN. - aufgeführt.

aber aufgrund der Höhe auch die Ausbildung eines hohen Geschosses, was für großflächige Einzelhandelsnutzungen notwendig sein kann. Die Traufhöhe im Plangebietsteil 2 muss gemäß den Festsetzungen mindestens 16,0 m und darf maximal 17,5 m hoch sein. Dies gewährleistet zum Einen eine ausreichende Höhe zur Schließung des Blockrands, indem sie sich auf die städtebaulich prägenden Traufhöhen der Bestandsgebäude (siehe Tabelle 4, Traufhöhe letztes Vollgeschoss) bezieht. Zum Anderen lässt dieses Maß noch einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung der Raumhöhen zu. Grundsätzlich ist damit die Umsetzung einer fünfgeschossigen Bebauung möglich. Im Plangebietsteil 3 ist gegenüber Plangebietsteil 2 durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe auf 20,5 m die Errichtung eines weiteren Geschosses möglich. Auch diese lässt sich aus der Umgebung ableiten (siehe Tabelle 4, Traufhöhe Staffelgeschoss). Bei den Plangebietsteilen 6 und 7 verhält es sich mit den Höhen analog zu den Festsetzungen in den Plangebietsteilen 2 und 3, nur dass gemäß dem städtebaulichen Konzept in diesem Bereich durch die Festsetzung der Mindesthöhe auf 13,0 m auch ein Geschoss weniger errichtet werden kann. Es bezieht sich damit auf das zukünftig nach dem städtebaulichen Konzept mögliche Maß des nördlichen Blockrands des Blocks zwischen Stadthof, Frankfurter Straße und Herrnstraße. Die maximale Traufhöhe im Plangebietsteil 4 ist auf die Mindesthöhe der Plangebietsteile 6 und 7 begrenzt, so dass der Baukörper im Blockinneren entweder unter der Traufhöhe der Blockrandbebauung bleibt oder maximal das gleiche Maß aufweist. Da hier kein Mindestmaß angegeben ist, kann der Baukörper in diesem Bereich auch nur eingeschossig sein. Die Bebauung auf dem westlich angrenzenden Grundstück, Frankfurter Straße 47, weist im hinteren Bereich eine Höhe von ca. 12,75 m auf. Aufgrund der im Plangebietsteil 4, 6 und 7 festgesetzten maximalen Traufhöhen von 13,0 m, 17,5 m und 20,5 m kann eine potentielle Bebauung in den genannten Plangebietsteilen bis zur Höhe der baulichen Anlagen auf dem Nachbargrundstück grenzständig errichtet werden. Sollte die Höhe überschritten werden, sind die Abstandsflächen gemäß § 6 Hessischer Bauordnung einzuhalten, was aufgrund der fehlenden Wahrnehmung vom öffentlichen Raum aus keine städtebaulichen Nachteile ergibt. Alternativ müssten zur Unterschreitung der Abstandsflächen die Bauaufsicht sowie der Nachbar zustimmen.

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe im Plangebietsteil 5 orientiert sich am Bestandsgebäude, das mit einer Traufhöhe von 21,3 m das absolute Höchstmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 darstellt. Aus diesem Grund wird hier die maximale Traufhöhe auf 21,5 m begrenzt. Ein möglicher Neubau kann aber auch nur – analog zur Blockrandbebauung der anderen Plangebietsteile – eine Mindesttraufhöhe von 16,0 m aufweisen.

Die Traufhöhe bemisst sich vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand / Dachhaut oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete technische Nebenanlagen auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.

Da aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen, der daher möglichen Anzahl an Geschossen, der Herstellung von Stellplätzen in Tiefgaragen sowie der Pflicht zur Herstellung von barrierefreiem Wohnraum gemäß Hessischer Bauordnung die Errichtung von Personenauf-

zügen teilweise unabdingbar ist, kann die festgesetzte Gebäudehöhe entsprechend im untergeordneten Umfang durch technische Nebenanlagen überschritten werden.

Im Plangebietsteil 5 darf die maximale Höhe baulicher Anlagen durch eine filigrane, nach allen Seiten offene Überdachung (Flugdach) auf bis zu 50 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.

Das Bestandsgebäude am Platz der Deutschen Einheit 5 wurde in den 1950er Jahren errichtet. Ursprünglich war das Gebäude noch mit einem prägenden Flugdach versehen, ein architektonisches Merkmal jener Zeit. Um den Wiederaufbau dieses Daches zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der maximalen Höhe durch eine filigrane Überdachung möglich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der kerngebietstypischen Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 in Verbindung mit der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen, insbesondere die Einhaltung einer Mindesthöhe in bestimmten Plangebietsteilen, lässt eine Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO bestimmten Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) eines Kerngebiets von 3,0 zu.

Dies begründet sich gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO vor allem in der Lage des Plangebiets – es handelt sich hierbei um einen Standort höchster Zentralität innerhalb der Region – und der städtebaulich gewollten Schließung des Blockrands unter Berücksichtigung der prägenden Gebäudehöhen in der Umgebung. Letzteres dient der gestalterischen Aufwertung des südlichen und westlichen Platzrandes des Stadthofs, einem der wichtigsten innerstädtischen öffentlichen Plätze, und trägt zur Attraktivitätssteigerung der gesamten Innenstadt bei. Diese Maßnahme liegt somit im gesamtstädtischen Interesse. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen bzw. –tiefen in Verbindung mit einer GRZ von 1,0, der Möglichkeit zur Unterbringung von großflächigem Einzelhandel im Kerngebiet und zur Nachverdichtung im Bestand kommt es folglich zu einer Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Bereits im Bestand gibt es Grundstücke, bspw. das am Platz der Deutschen Einheit 5, mit einer GFZ von 3,6 und am Stadthof 1 mit einer GFZ von 4,8, die eine deutliche Überschreitung der GFZ von 3,0 aufweisen. Diese relativ hohe Dichte ist in Anbetracht der zentralen Innenstadtlage angemessen, zumal sie durch große zusammenhängende Freiflächen des Stadthofs und Büsingparks im gesamtstädtischen Gefüge gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ausgeglichen wird. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden ebenso gewahrt. Gegenüber Teilen des Bestands, der nach §34 BauGB zulässigen Ausnutzung und der Umgebung ergeben sich keine andersartigen Verhältnisse. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch Dachbegrünungen und Bäume auf den öffentlichen Verkehrsflächen vermieden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zum Einen durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr – in der näheren Umgebung befinden sich eine S-Bahn-Haltestelle sowie Bushaltestellen verschiedener Linien – sowie zum Anderen durch die Möglichkeit zur Unterbringung von Stellplätzen auf den Grundstücken ausreichend berücksichtigt. Zudem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in

der innerstädtischen Fußgängerzone der Stadt Offenbach am Main. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GFZ nicht entgegen.

Bauweise

In den Plangebietsteilen 1 bis 4 sowie 6 bis 7 ist nur eine geschlossene Bauweise (g) zulässig.

Im Plangebietsteil 5 wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt, dass die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung bei Anpassungen im Bestand ausnahmsweise unterschritten werden dürfen, wenn keine sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften berührt werden. Es sind sowohl Gebäude unter wie auch über 50 m Länge zulässig.

In den Plangebietsteilen 1 bis 4 sowie 6 bis 7 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um die bestehende, städtebaulich prägende und geschlossene Blockrandbebauung zu bewahren und weiter zu entwickeln. Im Plangebietsteil 5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um der Situation im Bestand Rechnung tragen zu können. Das Gebäude am Platz der Deutschen Einheit 5 weist zwar eine Höhe von ca. 21,3 m auf, hält zur südlichen Grundstücksgrenze aber nur einen Abstand von ca. 3,0 m ein. Die heute erforderliche Abstandsfläche gemäß § 6 HBO beträgt in diesem Fall ca. 8,5 m. Da es sich um eine Bestandssituation handelt, können die erforderlichen Abstandsflächen bei Anpassungen im Bestand ausnahmsweise unterschritten werden. Maßgebend für die Beurteilung der Ausnahme ist, dass es sich bei den Anpassungen um qualitative Verbesserungen (Raumverhältnisse, Schaffung von privaten Freibereichen, o.ä.) handelt und dass sie sich nicht störend auf das städtebauliche und architektonische Erscheinungsbild auswirken. Desweiteren dürfen sie nicht dazu führen, dass die Bebauung oder Belichtung des Nachbargrundstücks eingeschränkt wird oder sonstige bauordnungsrechtliche Vorschriften berührt werden. Bei der Bebauung am Platz der Deutschen Einheit handelt es sich im Bestand um ein Gebäude über 50 m Länge, zukünftig sind auch Gebäude unter 50 m Länge in diesem Bereich zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen – auch geschossweise – bestimmt.

Die Baulinien entlang der Frankfurter Straße und im Bereich des Stadthofs sichern planerisch die bestehenden und prägenden Raumkanten der Blockrandbebauung. Die Baulinie auf der Nordseite der Blockrandbebauung orientiert sich an der Raumkante, die durch die vier Obergeschosse des Gebäudes am Stadthof 1 entsteht, und wird konsequent in Richtung Westen weitergeführt. Durch die Festsetzung einer Baugrenze an der Grundstücksgrenze kann analog zur Bebauung am Stadthof 1 das Erdgeschoss vor diese Raumkante treten und eine klare Trennung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und privatem Grundstück vollziehen. Aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks am Platz der Deutschen Einheit 5 mit einer Breite von teilweise lediglich ca. 9,0 m bis maximal ca. 19,0 m werden in diesem Bereich Baulinien festgesetzt, um eine sinnvolle Bebauung des Grundstücks überhaupt zu ermöglichen und den Bestand zu sichern. Auf diesem Grundstück kann bei Anpassungen im Be-

stand von der Verpflichtung zum Anbau an die südliche Baulinie auf der Grundstücksgrenze abgesehen werden (siehe auch Begründung unter „Bauweise“).

Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen zwischen Stadthof, Frankfurter Straße westlicher und nördlicher Grundstücksgrenze der Frankfurter Straße 39-45 das gesamte Grundstück. Der Blockrand (Plangebietsteil 2, 3, 6 und 7) kann in einer Tiefe von maximal 13,0 m bebaut werden. Dies ist zum Einen ausreichend für eine Wohn- oder Büronutzung und zum Anderen ermöglicht es – falls keine mehrgeschossige Bebauung des Blockinnenbereichs erfolgt – eine zweiseitige Belichtung der Blockrandbebauung.

Die festgesetzten Baulinien dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Balkone oder Loggien um bis zu 1,0 m überschritten werden, insofern eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,0 m und ein ausreichender Abstand zu den Bäumen bzw. Baumkronen auf der öffentlichen Verkehrsfläche gegeben ist. Balkone dürfen nicht mehr als 50 % der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Erdgeschosses durch auskragende Vordächer um bis zu 1,5 m überschritten werden, insofern eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,0 m gegeben ist.

Die festgesetzten Baulinien dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen oberhalb des Erdgeschosses durch auskragende Gebäudeteile um bis zu 0,5 m auf maximal 50 % der Fassadenlänge aus Gründen der Fassadengestaltung überschritten werden, insofern eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,0 m gegeben ist.

Die festgesetzten Baugrenzen und insbesondere die Baulinien sollen städtebauliche Raumkanten definieren. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile, die der Schaffung von Freibereichen (Balkone, Loggien), dem baulichen Sonnen- und Wetterschutz von verglasten Schaufensterbereichen im Erdgeschoss oder der Gliederung und Gestaltung der Fassade dienen, ist in geringem Umfang, so dass die städtebauliche Wirkung des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigt wird, möglich. Die Tiefe der auskragenden Bauteile orientiert sich bei den Vordächern an bereits bestehenden Elementen in der Umgebung, um eine einheitliche Gestaltung der Erdgeschosszone sicherzustellen. Die Tiefe der Auskragung der Balkone wurde auf ein Maß reduziert, das eine bessere Belichtung und Besonnung der Freibereiche ermöglicht und gleichzeitig Verschattungen der Nachbarschaft und öffentlichen Verkehrsfläche minimiert. Die Überschreitung der Baulinien durch auskragende Gebäudeteile aus Gründen der Gestaltung der Fassade wurde auf ein Minimum reduziert, um nachbarliche Belange nicht zu beeinträchtigen, aber dennoch eine Gliederung der Fassade unter Beibehaltung der städtebaulichen Raumkanten zu ermöglichen.

Stellplätze und Garagen

In allen Plangebietsteilen sind Stellplätze und Parkgeschosse nur unter der Geländeoberfläche zulässig.

In den Plangebietsteilen 3, 4, 5 und 7 sind Stellplätze auch oberirdisch zulässig, insofern sie von einer baulichen Anlage umgeben und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

Das zulässige Maß der Bebauung ermöglicht einen hohen, innerstädtisch typischen Ausnutzungsspielraum. Zudem kann die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze aufgrund der Vielzahl an möglichen Bebauungsvarianten und Nutzungsmischungen je nach späterer Bebauung stark differieren. Daher verbleiben wenige Flächen für eine vergleichsweise hohe Anzahl an Stellplätzen, so dass die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen präferiert wird. In Plangebietsteil 3, 4, 5 und 7 können Stellplätze unter bestimmten Voraussetzungen auch oberirdisch untergebracht werden. Mit der Einschränkung soll die Entstehung von großflächigen, den öffentlichen Raum prägenden Stellplatzanlagen auf den Grundstücksflächen verhindert werden. Die Festsetzung zielt nicht darauf ab, die Erdgeschosszone in einer solch attraktiven Geschäftslage als Stellplatzgeschoss zu verwenden, das vom öffentlichen Raum aus sichtbar ist.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil als „öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Alle öffentlichen Erschließungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden, wie im Bestand vorhanden, als Fußgängerbereich festgesetzt. Damit wird die bestehende Fußgängerzone bezeichnet. Motorisierter Individualverkehr darf diese Bereiche nur befahren, wenn er Gewerbe- oder Ladennutzungen andient, hierfür gelten festgelegte Lieferzeiten in den Morgen- und Abendstunden, oder wenn er einen nachweislichen Stellplatz, bspw. zugehörig zu einer Wohnnutzung, auf einem Grundstück in der Fußgängerzone hat. Der Verkehr beschränkt sich somit auf bestimmte Ziel- und Quellverkehre.

Außerdem werden Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Im Rahmen der verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung wurden die bestehenden Zufahrten zu den Grundstücken betrachtet. Insbesondere soll die einzige, bestehende nördliche Zufahrt zum Grundstück in der Frankfurter Straße 39-45 erhalten und auch zukünftig aller Stellplatzverkehr hierüber abgewickelt werden. Dies begründet sich zum Einen damit, dass möglichst kein Verkehr – vor allem kein Anliegerverkehr und nach Möglichkeit auch kein weiterer Andienungsverkehr – über die Frankfurter Straße erfolgen soll, da es sich um eine der Haupteinkaufsstraßen in der Fußgängerzone handelt. Zusätzlicher Verkehr in der Frankfurter Straße, der aufgrund der Erschließung des Grundstücks von zwei Seiten auch über den von Fußgängern weniger frequentierten Platz der Deutschen Einheit erfolgen kann, soll unbedingt vermieden werden, um die Funktion der Fußgängerzone nicht stärker als unbedingt notwendig einzuschränken. Gemäß Verkehrszählung, die im Rahmen der Erstellung des Verkehrsgutachtens durchgeführt wurde, wird der Platz der Deutschen Einheit um ein Vielfa-

ches mehr frequentiert als der Bereich der Frankfurter Straße unmittelbar östlich der Kaiserstraße. Zudem ist der Platz der Deutschen Einheit im Querschnitt wesentlich breiter als die Frankfurter Straße, wodurch Verkehr einfacher aufgenommen werden kann und aufgrund der Ausweichmöglichkeit weniger Konflikte mit Fußgängern zu erwarten sind. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens bei einer Nachverdichtung oder Neubebauung des Grundstücks in der Frankfurter Straße 39-45, was aufgrund der Grundstücksgröße in Verbindung mit einer im Bestand vergleichsweise geringen Ausnutzung zu erwarten ist, ist daher aus verkehrspolitischer Sicht wesentlich verträglicher. Um eine Andienung und verkehrstechnische Erschließung desselben Grundstücks über den neu gestalteten, von Fußgängern wesentlich stärker frequentierten und als Aufenthaltsbereich genutzten Stadthof zu verhindern, wurde im Bebauungsplan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Gleiches gilt für das Grundstück am Platz der Deutschen Einheit 5, das ebenso über den Platz der Deutschen Einheit erschlossen und angedient werden kann.

Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Flächen für Stellplätze oder Andienung genutzt werden, zu begrünen.

Das auf den nicht bebauten Teilen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Flachdächer für Haupt- und Nebenanlagen sind zu mind. 50 % ihrer Fläche zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm.

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat auf Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen.

Die Festsetzungen zur Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen und Dachflächen mit einer Neigung bis 10° haben eine erhebliche Bedeutung für das innerörtliche Klima, denn sie wirken Luftverunreinigungen und der Aufheizung der Luft entgegen, bewirken eine Entstaubung der Luft, fördern die Sauerstofferneuerung und dienen mithin dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Darüber hinaus kann über die Dachbegrünung ein verzögerter Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers erreicht werden. Eine Begrenzung der erforderlichen Fläche zur Begrünung der Dachflächen begründet sich in der Möglichkeit, Dachterrassen realisieren zu können.

Die dezentrale Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen.

Einsatz erneuerbarer Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere Solarenergie, ermöglicht werden kann.

Die Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsame und effiziente Umgang mit Energie soll baulich umgesetzt werden. Immer knapper werdende fossile Brennstoffe sollen im geringstmöglichen Umfang – insbesondere zu Heizzwecken – verwendet werden. Dies bedeutet baulich z.B. die Berücksichtigung einer ausreichenden Statik der Dächer für den Aufbau von thermischen Solar- und Photovoltaikanlagen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den gekennzeichneten Flächen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Ein rechnerischer Nachweis, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ausreicht, ist für alle Fassadenbereiche zu führen, die dem Lärmpegelbereich III zugeordnet werden.

Zwar werden die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 (Straßenverkehrslärm) für Kerngebiete im Plangebiet um 6 dB(A) gemäß den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung des Büros Fritz GmbH unterschritten, zum Schutz der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Wohnnutzung werden jedoch passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Darüber hinaus ist gemäß § 5 FluLärmG die Errichtung von Wohnungen in der Tag-Schutzzone 2 nur mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen möglich.

Eine Übersicht zu den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 im Plangebiet ist den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen auf der öffentlichen Verkehrsfläche werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen in der Frankfurter Straße und am Stadthof werden bestehende zu erhaltende Bäume und auf einer Teilfläche des Stadthofs neu anzupflanzende Bäume festgesetzt, die im Rahmen der Neugestaltung des Stadthofs geschaffen werden sollen. Damit wird die Begrünung, naturverbundene Gestaltung und stadträumliche Gliederung des öffentlichen Raums gesichert. Entsprechend der räumlichen Dichte und der Nähe zu baulichen Anlagen sind vorrangig Bäume mit geringem Kronendurchmesser zu wählen.

Höhenlage

Zur Bestimmung der Höhenlage wird als Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 Satz 1 Hessische Bauordnung ein Bezugspunkt definiert. Dieser liegt in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes auf der Straßenoberkante (Endausbau). Bei Eckgrundstücken ist das Mittel beider Straßen maßgebend

Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage wird die Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes auf der Straßenoberkante definiert. Damit sind die Höhenfestsetzungen für Gebäude einheitlich.

17) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In allen Plangebietsteilen sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

In den Plangebietsteilen 2, 3, 6 und 7 sind zusätzlich Satteldächer mit einer Dachneigung bis 35° zulässig. Die Satteldächer sind traufständig zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und –einschnitte darf maximal ein Drittel der Trauflänge betragen. Die Einzelbreite darf 3,0 m nicht überschreiten.

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und -gestaltung lassen einerseits genügend Spielraum für eine individuelle Baugestaltung, geben jedoch andererseits den erwünschten stadtgestalterischen Maßstab für das Plangebiet vor.

In Anlehnung an den Bestand sind in allen Plangebietsteilen Flachdächer zulässig. Da die Blockrandbebauung in der weiteren Umgebung auch durch traufständige Satteldächer geprägt ist, sind auch diese im Bereich des Blockrands zulässig. Die Beschränkung der Dachneigung auf maximal 35° gewährleistet auch bei maximaler Ausnutzung der Tiefe des Baufensters und der Traufhöhe ein verträgliches Maß der Firshöhe.

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.

Die Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsame und effiziente Umgang mit Energie soll baulich umgesetzt werden. Immer knapper werdende fossile Ressourcen sollen im geringstmöglichen Umfang insbesondere zu Heizzwecken verwendet werden.

Die verkehrsflächenzugewandte Fassade im Erdgeschoss muss verglaste Öffnungen (Fenster oder Türen) mit einem Anteil von mindestens 30 % an der erdgeschossigen Fassadengesamtfläche aufweisen.

Die erdgeschossige Fassade in einer zentralen und hochwertigen Lage der innerstädtischen Fußgängerzone in Offenbach am Main hat erheblichen Einfluss auf die Attraktivität und Be-

lebung des öffentlichen Raums. Aus diesem Grund ist bei der Gestaltung der Erdgeschosszone eine offene und gegliederte Fassadengestaltung von großer Bedeutung. Lange, geschlossene Fassadenabschnitte, die den Innenraum vom öffentlichen Raum abschotten und keinen Bezug zwischen Innen und Außen herstellen, sind zu vermeiden. Der Begriff der „verkehrsflächenzugewandten Fassade“ definiert die jeweiligen Fassadenabschnitte eines Gebäudes in eine Himmelsrichtung. Beispielsweise sind bei der Bebauung am Stadthof 1 jeweils im Bereich der nördlichen und östlichen erdgeschossigen Fassade mindestens 30 % verglaste Öffnungen vorzusehen.

Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind alle Arten von geschlossenen Einfriedungen sowie Einfriedungen als freiwachsende und geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Die geschlossenen Einfriedungen sind an die Gesamtgestaltung der baulichen Anlagen anzupassen.

Hiermit soll gewährleistet werden, dass Einfriedungen gestalterisch nicht dem Ziel der Schaffung einer attraktiven Platz- bzw. Blockrandbebauung in einer zentralen Lage in der Innenstadt von Offenbach am Main entgegenstehen. Die Festsetzung der Höhe orientiert sich an den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Mülltonnen-Stellplätze

Offene Mülltonnenstellplätze sind unzulässig.

Mit der Festsetzung zur Gestaltung der Mülltonnenstellplätze soll gewährleistet werden, dass diese gestalterisch nicht dem Ziel der Schaffung einer attraktiven Platz- bzw. Blockrandbebauung in einer zentralen Lage in der Innenstadt von Offenbach am Main entgegenstehen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die einzelne Werbeanlage darf eine Höhe von maximal 0,8 m und eine Breite von maximal zwei Drittel der Straßenfassade der jeweiligen Nutzungseinheit betragen. Sie darf dabei eine Größe von maximal 8,0 m² nicht überschreiten.

Je Nutzungseinheit sind maximal zwei Werbeanlagen, einschließlich eines Ausstecktransparents, zulässig.

Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich Gestaltung und Material in die Fassadengestaltung einfügen. Die Werbeanlagen (Ausstecktransparente ausgenommen) sind flach an der Fassade des Gebäudes oberhalb des Schaufensters des Erdgeschosses bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses anzubringen. Wenn sich die Brüstungshöhe nicht aus der Architek-

tur ergibt, so ist als fiktive Brüstungshöhe die Höhe von 1,0 m über der Oberkante Fertigfußboden im ersten Obergeschoss anzunehmen.

Farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen (z. B. Lauflichter) sind unzulässig.

Ausstecktransparente als Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie ein Lichtraumprofil von mindestens 2,5 m über Gehweg und eine maximale Breite von 1,0 m (inkl. Befestigungsvorrichtung) aufweisen. Sie sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² und einer Tiefe von maximal 0,1 m zulässig.

Werbung, die flächig auf Schaufenster aufgebracht wird, ist ausschließlich im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Die flächig aufgebrachte Werbung darf höchstens 30 % der gesamten Schaufensterfläche bedecken.

Alle Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden mit dem Entwurf zum Gestaltungshandbuch der Aktiven Innenstadt abgestimmt, zu dem noch in diesem Jahr ein Beschluss der Stadtverordneten erfolgen soll und dessen Ziel die Attraktivität der Offenbacher Innenstadt ist. Mit den Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gestalterisch nicht dem Ziel der Schaffung einer attraktiven Platz- bzw. Blockrandbebauung in einer zentralen Lage in der Innenstadt von Offenbach am Main entgegenstehen. Zudem wurden auch farblich variierende und blinkende Werbeanlagen ausgeschlossen, um die bestehende Wohnnutzung in der Umgebung und die nach Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche Wohnnutzung vor Lichtimmissionen zu schützen. Die Festsetzung zur zulässigen Höhe der Anbringung von Werbeanlagen dient dazu, die Werbeanlagen auf den von Fußgängern wahrnehmbaren Raum zu beschränken, da im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsfläche Fußgängerbereich festgesetzt ist. Die Beschränkung der Fläche von Werbung auf Schaufenstern soll zur Attraktivität der Schaufensterflächen im Erdgeschoss beitragen und verhindern, dass sich Nutzungen nur nach innen orientieren und sich vom öffentlichen Raum abschotten.

18) WASSERRECHTLICHE SATZUNG

Das Niederschlagswasser von nicht begrüntem Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Es wird empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zu verwenden (Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine etc.). Zur Ermittlung des Fassungsvermögens der Zisternen ist von mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche auszugehen. Die Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG, in der aktuellen Fassung vom 14.12.2010) soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein

Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

TEIL II: UMWELTBERICHT

1) GESETZLICHE GRUNDLAGE

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dies geschieht in Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie im Vorfeld in Form eines Scopings (siehe Punkt 2).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Bestandteile des Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind in Anlage 1 zum BauGB aufgeführt und werden im Folgenden abgehandelt.

2) SCOPING

Der Scopingtermin zum Bebauungsplan Nr. 639 „Platz der Deutschen Einheit / Stadthof / Frankfurter Straße“ fand am 08.05.2012 mit Vertretern des Regionalverbands Frankfurt, dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz sowie dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement im Stadthaus in Offenbach statt. Die Ergebnisse wurden in einem Protokoll schriftlich festgehalten und allen Gesprächsteilnehmern zugesandt.

Seitens des Regionalverbands Frankfurt wurden im Rahmen des Scopings folgende Punkte angesprochen:

Die Umweltprüfung des Regionalverbands hat **keine gravierenden Probleme** aufgezeigt. Die Unterlagen zur Konfliktanalyse werden dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement zur Verfügung gestellt.

- Die Unterlagen enthalten Angaben zu voraussichtlichen Auswirkungen auf das Vorhaben bzgl.
 - Vorbelastungen durch den Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt (Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 befindet sich vollständig in der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs des Flughafens Frankfurt am Main.),
 - Gebiete mit hoher Luftschadstoffbelastung (Stickstoffdioxid-Konzentration > 40 µg/m³ im Jahresmittel),
 - Gebiete mit hoher Wärmebelastung (Bioklima) und
 - Gewerbeflächen oder Versorgungsflächen im Bestand.

Anmerkungen:

- *Für den Bebauungsplan Nr. 639 ist zur Untersuchung der Lärmimmissionen, u.a. auch Fluglärm, ein Schallgutachten erarbeitet worden. In der Tag-Schutzzone 2 ist die Errichtung von Wohnungen gemäß § 6 FluLärmG zulässig, sofern die die nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen.*
 - *Nicht nur im Geltungsbereich des Bebauungsplans sondern im gesamten Innenstadtbereich liegt eine hohe Luftschadstoffbelastung vor. Das Plangebiet befindet sich dabei in einem Bereich, der im Vergleich zu anderen Bereichen in der Innenstadt aufgrund seiner Lage innerhalb der Fußgängerzone weniger belastet ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer wesentlichen Erhöhung der Luftschadstoffbelastung kommen wird.*
 - *Für die Beurteilung der Wärmeverbelastung wird die Klimafunktionskarte sowie das Klimagutachten der Universität Kassel zum Umbau des Stadthofs herangezogen.*
 - *Für Gewerbe- oder Versorgungsflächen sind keine Einschränkungen zu erwarten. Das Schallgutachten untersucht auch die Auswirkungen des Gewerbelärms auf die geplante Wohnbebauung.*
- Die Unterlagen enthalten desweiteren Angaben zu voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche) durch
 - Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers durch Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserabsenkung und -verunreinigung sowie Schadstoffimmissionen.
 - Flächen- und Funktionsverluste für Bodendenkmäler (In der Planfläche können sich Bodendenkmäler einer mittelalterlichen/neuzeitlichen Siedlung befinden.) durch Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung sowie Vegetationsänderung.
 - Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung für potentielle Überflutungsgebiete (88% der Fläche befindet sich im potentiellen Überflutungsbereich des Mains) durch Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserunreinigung sowie Schadstoffimmissionen.

Anmerkungen:

- *Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 sind bereits vollständig bzw. nahezu vollständig versiegelt.*
- *Der Unteren Denkmalschutzbehörde sind keine direkten Erkenntnisse bekannt, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern schließen lassen. Ein entsprechender Hinweis zum möglichen Vorhandensein von Bodendenkmälern wurde im Bebauungsplan aufgenommen.*
- *Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 sind bereits vollständig bzw. nahezu vollständig versiegelt.*

- Die Unterlagen enthalten Angaben zu voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone) durch
 - Funktionsbeeinträchtigung für Bodendenkmäler, Biotope, Baudenkmäler mit Fernwirkung, Wohnumfeld: Wohnbauflächen oder Grünflächen im Bestand sowie Landschaftsschutzgebiete.

Anmerkung:

- *Es sind keine Auswirkungen für Biotope und Landschaftsschutzgebiete ersichtlich. Aufgrund der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan ist keine Beeinträchtigung für Baudenkmäler mit Fernwirkung zu erwarten. Die Funktion vorhandener Wohnbauflächen wird durch die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnungen in einem Kerngebiet gestärkt. Im Bestand ist lediglich auf einem Grundstück eine minimale Grünfläche vorhanden, die als Nachverdichtungspotential genutzt werden kann. Als Kompensationsmaßnahme ist die Begrünung von Dächern im Bebauungsplan festgesetzt.*

Seitens des Amtes für Umwelt, Energie und Klimaschutz wurden im Rahmen des Scopings folgende Punkte angesprochen:

- Wünschenswert ist eine geringere Versiegelung im Plangebiet, um die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser zu erhöhen. Zusätzlich sind Festsetzungen zur Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser für Betriebe sinnvoll.

Anmerkung:

- *Aufgrund der Festsetzung eines Kerngebiets im Bebauungsplan mit einer GRZ von 1,0, der bereits im Bestand vorhandenen, hohen Versiegelung und aufgrund der bereits nach § 34 BauGB zulässigen Schließung der Baulücke am Stadthof ist in der Gesamtbetrachtung von zusätzlicher Versiegelung bzw. Nachverdichtung auszugehen. Eine Nachverdichtung im Innenbereich ist einer Bebauung auf neuen Flächen unbedingt vorzuziehen. Für die Verwendung von Brauchwasser wurde eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.*

- Aufgrund des Fluglärms und der Lärmemissionen ansässiger Betriebe sind hinsichtlich geplanter Wohnungen entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Anmerkung:

- *Für den Bebauungsplan Nr. 639 ist zur Untersuchung der Lärmimmissionen, u.a. Fluglärm und Gewerbelärm, ein Schallgutachten in Auftrag gegeben worden. In der Tag-Schutzzone 2 ist die Errichtung von Wohnungen gemäß § 6 FluLärmG zulässig, sofern die nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen. Die Lärmvorsorgewerte gemäß TA Lärm für ein Kerngebiet werden eingehalten.*

- Eine stärkere Begrünung ist wünschenswert.

Anmerkung:

- *Die Begrünung von Dächern ist im Bebauungsplan vorgesehen. Im Rahmen der Umgestaltung des Stadthofs werden an der südlichen Platzkante weitere Bäume auf öf-*

fentlicher Verkehrsfläche vorgesehen, die Standorte werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

- Eine Einschränkung der Nutzungen (Spielhallen etc.) ist wünschenswert.

Anmerkung:

- *Die Zulässigkeit von im Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten wird laut Festsetzungen im Bebauungsplan eingeschränkt.*

- Eine Unterschreitung der Vorgaben nach Energieeinsparverordnung (EnEV) ist wünschenswert.

Anmerkung:

- *Darauf soll im Rahmen der Bauberatung hingewirkt werden, da als Festsetzung eine Unterschreitung der Vorgaben nach EnEV, da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, nicht möglich ist.*

- Im Geltungsbereich der Bebauungspläne im Innenbereich, bei denen die Eingriffsregelung nicht angewendet wird, ist die Grünschutzsatzung der Stadt Offenbach am Main zu beachten.

3) KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS, BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES PLANS, BEDARF AN GRUND UND BODEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Ordnung des Blockbereichs sowie der Umsetzung der Zielvorstellungen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts zum Stadthof unter Berücksichtigung der Ziele des Integrierten Handlungskonzepts „Aktive Innenstadt Offenbach“. Ziele des Bebauungsplans sind insbesondere die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum sowie die Sicherung und Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion in zentraler Lage in Offenbach am Main.

Der Bebauungsplan Nr. 639 „Platz der Deutschen Einheit / Stadthof / Frankfurter Straße“ setzt für seinen Geltungsbereich ein ca. 0,7 ha großes Kerngebiet mit einem Wohnanteil von 60 % fest. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, mit einer GRZ von 1,0 und einer Höhe von max. 21,5 m, zur Bauweise sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen orientieren sich am Bestand und entsprechen den im zentralen Innenstadtbereich üblichen, hohen Dichtewerten.

Es werden weiterhin Festsetzungen zur Nutzung von Niederschlagswasser und erneuerbarer Energien sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	6.839 m²
Kerngebiet	4.935 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.904 m ²

Tabelle: Bedarf an Grund und Boden

4) UMFANG, DETAILLIERUNGSGRAD UND METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

4.1 Umfang

Zur Festlegung des Umfangs der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 639 „Platz der Deutschen Einheit / Stadthof / Frankfurter Straße“ ist zu prüfen, für welchen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange voraussichtliche erhebliche Auswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten sind:

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
Voraussichtliche Auswirkungen	
<p><u>Tiere, Pflanzen</u></p> <p>Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind aufgrund fehlender Schutzgüter nicht zu erwarten.</p> <p><u>Boden</u></p> <p>Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 sind im Bestand größtenteils vollständig versiegelt. Auf lediglich einem Grundstück, das in Teilen nicht bebaut ist und als typische Baulücke bezeichnet werden kann, befindet sich eine untergeordnete, versickerungsfähige Freifläche. Aufgrund der Bestandssituation ist daher bei Umsetzung des Bebauungsplans mit einer für ein Kerngebiet festgesetzten typischen GRZ von 1,0 nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.</p> <p>Laut Auskünften des Amtes für Umwelt, Energie und Klimaschutz liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 keine Informationen vor, die auf Altlastenverdachtsflächen hindeuten. Innerhalb des Altstandortkatasters gibt es Informationen über Eintragungen ehemaliger Gewerbebetriebe, von denen eine Umweltbeeinträchtigung ausgegangen sein könnte. Dies betrifft die Grundstücke der Frankfurter Straße 35 (Nr. 413.000.010-002.531) und 39-45 (Nr. 413.000.010-003.374). In der Frankfurter Straße 35 war laut Altflächendatei ein Juwelier und Uhrmacher sowie ein Hausgewerbe zur Herstellung von Pelzwaren gemeldet. In der Frankfurter Straße 39-45 gibt es Hinweise zu folgenden altlastenrelevanten Betrieben: ein Bräunungsstudio, Import, An- und Verkauf von Altmetallen, eine Fabrikation von Lederwaren, eine Textilwarenfabrikation, ein Gold- und Silberverarbeiter, ein Im- und Export mit Industriebedarf aller Art, eine Lederschäfferei, eine Stempelfabrik, eine Schirm-, Metallwaren- und Stahlwarenfabrik sowie eine Färberei und chemische Reinigung.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zum Thema „Bodenverunreinigungen“ im Rahmen der Durchführung von Erdarbeiten bei Baumaßnahmen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Wasser</u></p> <p>Das Plangebiet weist eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf. Zudem handelt es sich bei einem Großteil der Fläche um ein potentiell Überflutungsgebiet des Mains. Da das Gebiet im Bestand bereits vollständig bzw. nahezu vollständig versiegelt ist, ist im Fall einer maximalen Ausnutzung der Verlust an potentieller Versickerungsfläche und somit auch an Grundwasserneubildung minimal. Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass nicht überbaute oder unterbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind.</p> <p><u>Luft</u></p> <p>Der Verdichtungsraum Frankfurt-Offenbach ist aufgrund dichter Bebauung aus lufthygienischer Sicht hoch vorbelastet. Nicht nur im Geltungsbereich des Bebauungsplans sondern im gesamten</p>	

Innenstadtbereich liegt eine hohe Luftschadstoffbelastung mit einer Stickstoffdioxid-Konzentration über 40 µg/m³ im Jahresmittel vor. Das Plangebiet befindet sich dabei in einem Bereich, der im Vergleich zu anderen Bereichen in der Innenstadt aufgrund seiner Lage innerhalb der Fußgängerzone weniger belastet ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer erheblichen Erhöhung der Luftschadstoffbelastung kommen wird.

Klima

Die Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 als „Überwärmungsgebiet 1“ aus. Dies bezeichnet einen Bereich mit einer dichten Bebauung und Vegetation in den Freiräumen, so dass sich folglich thermisch und lufthygienisch Defizite zu verzeichnen sind, da die Standortbegebenheiten eine Ventilation in der Innenstadt stark einschränkt. An heißen Tagen ist aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung von einer klimatischen Aufheizung auszugehen. Das Plangebiet ist daher bioklimatisch wärmelastet.

In diesen Gebieten sollte laut dem Bericht zur Klimafunktionskarte Schattenwirkung durch Vegetation und Fassadenbegrünung gefördert werden. Im Bebauungsplan wird dies durch Dachbegrünung und die Festsetzung der Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum, zu dem nach der Umgestaltung des Stadthofs fünf weitere Einzelbäume zusätzlich zu den bestehenden in der Frankfurter Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans hinzukommen, umgesetzt. Ebenso ist laut Bericht zur Klimafunktionskarte bei einer weiteren Verdichtung auf Geschosshöhen, Gebäudeausrichtung sowie Gebäudedichte zu achten. Dies geschieht im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen, die sich bereits aus dem Bestand bzw. der näheren Umgebung ergibt, sowie durch das Baufenster, das lediglich bereits bebaute oder eng von Bebauung umgebene Flächen als mögliche Bauflächen ausweist.

Von der Universität Kassel wurde bereits im August 2011 im Auftrag des Amtes für Umwelt, Energie und Klimaschutz ein Klimagutachten für den Stadthof erstellt, das Einschätzungen zur Entwicklung des Klimas im Untersuchungsgebiet liefert. In diesem Gutachten wurde eine mögliche Aufstockung der Citypassage in der Frankfurter Straße 39-45, die nach §34 BauGB schon möglich ist, bereits berücksichtigt. Eine weitere bauliche Verdichtung ist gemäß B-Plan nicht vorgesehen. Als Maßnahmen schlägt das Klimagutachten eine Erhöhung des Vegetationsvolumens, Fassadenbegrünung und eine Minderung der solaren Einstrahlung durch Bäume vor. Die Erhöhung des Vegetationsvolumens wird durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung, der Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen und Tiefgaragen im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Zudem werden neben den Bestandsbäumen auf öffentlicher Fläche (Frankfurter Straße, Stadthof) weitere Bäume zur Anpflanzung an der südwestlichen Platzkante des Stadthofs in der Planzeichnung festgesetzt. Die Umsetzung einer Fassadenbegrünung ist nach Bebauungsplan grundsätzlich möglich und kann im Rahmen einzelner Bauvorhaben umgesetzt werden.

Fazit

Das Plangebiet ist entsprechend vorbelastet. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.

Tabelle: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
Voraussichtliche Auswirkungen	
Keine	
Fazit	

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.

Tabelle: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
Voraussichtliche Auswirkungen	
<p>Aufgrund der Möglichkeit zur Errichtung von Wohnungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Kerngebiet, sind zur Untersuchung der Verkehrs-, Flug- und Gewerbelärmimmissionen ein Verkehrsgutachten zur Ermittlung und Steuerung des zusätzlichen Verkehrs sowie ein Schallgutachten zum Umgang mit den Gewerbe- und Verkehrsimmissionen in Auftrag gegeben worden. Gemäß § 6 FluLärmG ist die Errichtung von Wohnungen in der Tag-Schutzzone 2 zulässig, sofern die die nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen. Eine genaue Beschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen wird unter Punkt 6 des Umweltberichts erläutert.</p>	
Fazit	
Es sind potentiell erhebliche Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben möglich.	

Tabelle: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
Voraussichtliche Auswirkungen	
<p>Im Plangebiet können sich Bodendenkmäler einer mittelalterlichen / neuzeitlichen Siedlung befinden. Der Unteren Denkmalschutzbehörde sind allerdings keine direkten Erkenntnisse bekannt, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern schließen lassen. Ein entsprechender Hinweis zum möglichen Vorhandensein von Bodendenkmälern wurde im Bebauungsplan aufgenommen.</p>	
Fazit	
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

Tabelle: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
Voraussichtliche Auswirkungen	
keine	

Fazit
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.

Tabelle: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Voraussichtliche Auswirkungen	
<p>Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind im Plangebiet grundsätzlich möglich. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) ist laut Bebauungsplan ausdrücklich zulässig. Sie sollten sich aber in die Gesamtgestaltung baulicher Anlagen integrieren.</p> <p>Zudem begünstigt der Bebauungsplan die Errichtung von Solarkollektoren oder Photovoltaikmodulen durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen, so dass keine Verschattung durch umgebende Gebäude entsteht, der Dachformen (Flach- und Satteldächer) sowie der Firstrichtung bei Satteldächern, so dass sich ein Teil der Dachfläche in jedem Fall auf der Südseite befindet. Damit wird eine hohe Effizienz bei der Energiegewinnung sichergestellt. Ob die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei den bestehenden und nach Bebauungsplan möglichen Gebäude bautechnisch und statisch sowie wirtschaftlich tragfähig ist, kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht geklärt werden.</p>	
Fazit	
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

Tabelle: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
Voraussichtliche Auswirkungen	
keine	
Fazit	
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

Tabelle: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Voraussichtliche Auswirkungen
Keine
Fazit
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.

Tabelle: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d
Voraussichtliche Auswirkungen	
Keine	
Fazit	
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

Tabelle: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1a Abs. 2	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen
Voraussichtliche Auswirkungen	
<p>Aufgrund der Möglichkeit zur Nachverdichtung, insbesondere durch die Bebauung der bestehenden Baulücke zum Stadthof, kann davon ausgegangen werden, dass es zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Plangebiet kommen kann. Allerdings handelt es sich hierbei um Flächen, die bereits von Flächen mit intensiven baulichen Nutzungen umgeben sind und sich grundsätzlich in einem Bereich mit einer dichten Bebauung befinden (Innenstadt). Zudem setzt der Bebauungsplan eine Bebauung fest, die derzeit nach § 34 BauGB bereits möglich wäre. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die vorher anderweitig genutzt wurden, findet nicht statt. In Verbindung damit kommt es auch zu einer minimal höheren Versiegelung, die aber in Anbetracht der bereits bestehenden, sehr hohen Versiegelung im Plangebiet als untergeordnet betrachtet werden kann.</p> <p>Als Kompensationsmaßnahme wird eine Begrünung der Flachdächer mindestens auf einer Teilfläche im Bebauungsplan festgesetzt.</p>	
Fazit	
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

Tabelle: Umweltbelang gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1a Abs. 3	Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Voraussichtliche Auswirkungen	
<p>Die wenigen vorhandenen Grünbestände, im Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dies vor allem die Bäume auf der Straßenverkehrsfläche, wurden erfasst und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die Festsetzung der Bäume dient nicht nur der Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sondern vor allem auch der Verbesserung des Klimas.</p> <p>Sofern für einzelne Bäume eine Fällgenehmigung gemäß Satzung zum Schutz der Grünbestände in der Stadt Offenbach am Main erforderlich wird, erfolgt eine Beantragung im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.</p>	
Fazit	
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

Tabelle: Umweltbelang gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Die folgende Übersicht zum Umfang der Umweltprüfung zeigt, dass lediglich für den Umweltbelang nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die im Rahmen der Umweltprüfung durch Gutachten untersucht werden.

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	Gegenstand der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	nein
§ 1 Abs. 6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von	nein	nein

Nr. 7 f)	Energie		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	nein
§ 1a Abs. 2	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	nein
§ 1a Abs. 3	Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	nein	nein

Tabelle: Umfang der Umweltprüfung

4.2 Detaillierungsgrad

Soweit nicht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abweichende Äußerungen vorgetragen werden, wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 639 „Platz der Deutschen Einheit / Stadthof / Frankfurter Straße“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wie folgt festgelegt:

BauGB	Umweltbelang	Detaillierungsgrad
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, hier: Lärm	Bewertung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet und der Nachbarschaft anhand der Bewertungsmaßstäbe der DIN 18005 und TA-Lärm (Gutachten)

Tabelle: Prüfmethode und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchungen wiedergegeben.

4.3 Methodik der Umweltprüfung

Es folgt eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 BauGB mit Angaben

- der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand),
- der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall), wobei als Beurteilungsgrundlage eine maximale Ausnutzung durch das Vorhaben zugrunde gelegt wird, und bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall),
- der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Die aus der Umweltprüfung resultierenden Ergebnisse sind in die Gesamtabwägung zum Bebauungsplan einzustellen und sachgerecht abzuwägen.

5) DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTSCHUTZZIELE SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG BEI DER PLANAUFGESTELLUNG

5.1 Fachgesetze

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 639 „Platz der Deutschen Einheit / Stadthof / Frankfurter Straße“ sind die in folgenden Fachgesetzen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken festgelegten Umweltschutzziele insbesondere von Bedeutung:

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
§ 50 BImSchG	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung
DIN 18005	Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
DIN 4109	Schallschutz im Hochbau
TA Lärm	Immissionsrichtwerte für gewerbliche Anlagen
FluLärmG	Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm und Verordnungen

Tabelle: Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Es gehen somit vom Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf diese Gebiete aus.

Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da potentielle Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären.

Immissionsschutz

Ziel der Planung ist es, die Bevölkerung im Plangebiet und die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in diesem Fall Lärm, zu schützen und gleichzeitig die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu gewährleisten. Aufgrund der Möglichkeit zur Nachverdichtung kann es zusätzlichen Verkehr im Plangebiet geben. Dieser wird im Rahmen eines Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 639 ermittelt. Das Schallgutachten berücksichtigt neben dem Verkehrslärm auch den Flug- und Gewerbelärm im Plangebiet und setzt entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan fest (siehe Punkt 7). Die Einhaltung der Orientierungs- bzw. Richtwerte wird durch das Gutachten belegt und im Rahmen der Umweltprüfung nachgewiesen.

5.2 Fachplanungen

Regionaler Flächennutzungsplan

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Regionalen Flächennutzungsplans ist als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was mit der Festsetzung eines Kerngebiets im Bebauungsplan erfüllt wurde. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets.

Klimafunktionskarte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 wird in der Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main als „Überwärmungsgebiet 1“ klassifiziert. Dies bezeichnet einen Bereich mit einer dichten Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Nördlich grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 518 für das Gebiet zwischen Berliner Straße – Rathaus – Platz der Deutschen Einheit und Kaiserstraße bzw. Nr. 518B „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 518 – Berliner Straße / Platz der Deutschen Einheit“ an.

Die in den oben aufgeführten Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes finden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 639 „Platz der Deutschen Einheit / Stadthof / Frankfurter Straße“ ausreichend Berücksichtigung. Für den Immissionschutz wurde neben einem Verkehrsgutachten, das u.a. den durch die geplanten Nutzungen verursachten Verkehr ermittelt, auch ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, das zusätzlich zum Verkehrslärm die Immissionen durch Fluglärm und Gewerbelärm betrachtet.

6) ERMITTLUNG , BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDS

Da lediglich für den Umweltbelang nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, werden im Folgenden hierzu der derzeitige Umweltzustand sowie die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet.

6.1 Ermittlung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand)

Zur Ermittlung der derzeitigen Lärmbelastung im Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung von Büro Fritz GmbH erstellt, das die folgenden Lärmquellen untersucht hat:

Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich in der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Büros Fritz GmbH lassen sich die Immissionsanteile aus Fluglärm zu einem äquivalenten Dauerschallpegel am Tag von 56 dB(A) bzw. 45 dB(A) abschätzen. Dies entspricht etwa der durchschnittlichen Belastung im Plangebiet. Maßnahmen im Bestand sind nicht erforderlich.

Straßenverkehrslärm

Der Verkehrslärm liegt aufgrund der großen Entfernung zu Hauptverkehrsstraßen und der umgebenden Fußgängerzone im gesamten Plangebiet unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag.

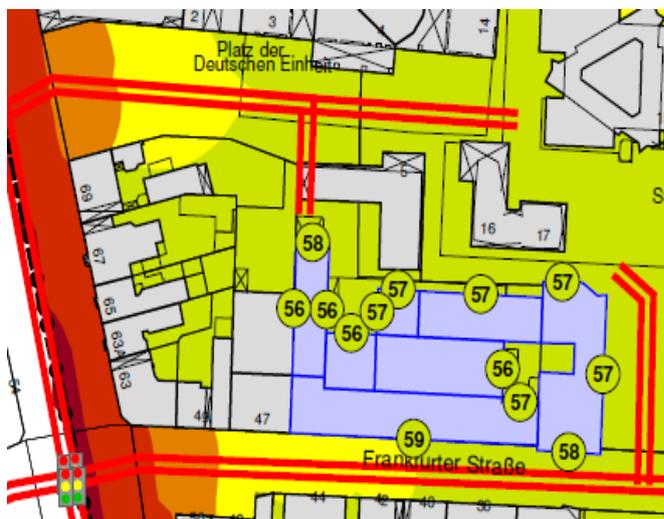


Abbildung: Gewerbelärm im Plangebiet am Tag, Bestand (Schalltechnisches Gutachten, Fritz GmbH)

Gewerbelärm

Im Bestand sind in einem engen, räumlichen Zusammenhang bereits Einzelhandels- und Büroflächen, gastronomische Nutzungen und Wohnungen vorhanden. Die Erschließung der bestehenden Hauptdienstleistungsbereiche verläuft über den Platz der Deutschen Einheit. Die Fußgängerzone ist in eingeschränkten Zeiträumen durch Lieferverkehr befahrbar.

Die am 21.03.2013 von der Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH durchgeführte Verkehrszählung ermittelte folgendes Verkehrsaufkommen für die Querschnitte im Plangebiet mit Ausweisung des LKW- und Lieferverkehrsanteils:

Bebauungsplan Nr. 639 in Offenbach am Main				Verkehrsanalyse Platz- und Fußgängerbereiche (2013)							
				Verkehrszählung 6:00 bis 22:00 Uhr				Durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke DTV _w (Hochrechnung)			
Straße (Querschnitt)				Pkw	Lfw	Lkw (≥ 3,5 t)	Kfz	Pkw	Lfw	Lkw (≥ 3,5 t)	Kfz
Nr.	Straße	Haus-Nr.	Richtung	[Pkw/16h]	[Lfw/16h]	[Lkw/16h]	[Kfz/16h]	[Pkw/24h]	[Lfw/24h]	[Lkw/24h]	[Kfz/24h]
1	Platz der Deutschen Einheit	2 - 3	Ost	215	30	5	250	219	31	5	255
			West	214	21	6	241	218	21	6	245
			Gesamt	429	51	11	491	437	52	11	500
2	Frankfurter Straße	47 - 48	Ost	76	42	6	124	75	41	6	122
			West	99	38	2	139	102	39	2	143
			Gesamt	175	80	8	263	177	80	8	265
3	Frankfurter Straße	36 - 37	Ost	54	27	8	89	51	26	8	85
			West	80	20	5	105	85	21	5	111
			Gesamt	134	47	13	194	136	47	13	196
4	Stadthof	1	Nord	26	11	4	41	23	11	4	38
			Süd	34	9	0	43	36	9	0	45
			Gesamt	60	20	4	84	59	20	4	83

Tabelle: Anlieger- und Verkehrsaufkommen, Analyse 2013

Kommunikationsgeräusche durch Personenansammlungen infolge von Betrieben des Gastronomiegewerbes sind im Ist-Zustand grundsätzlich möglich.

6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Fluglärm

Im Prognose-Nullfall ist gegenüber dem Ist-Zustand von keiner Veränderung des Fluglärms auszugehen. Gemäß § 5 FluLärmG dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen in einem Lärmschutzbereich nicht errichtet werden. Die obere Baugenehmigungsbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Die Ausnahmeerteilung ist im Vorfeld beim Regierungspräsidium einzuholen. Gemäß § 6 FluLärmG dürfen Wohnungen

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

Verkehrslärm

Im Prognose-Nullfall kann es aufgrund von nach § 34 BauGB möglichen Nutzungsänderungen bzw. -intensivierungen durch bauliche Verdichtung zu geringfügigen Erhöhungen des Quell- und Zielverkehrs kommen, die zu einer unmerklichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen führen können. Diese Auswirkungen dürften sich im Bereich des im Rahmen des Verkehrsgutachtens festgestellten Verkehrsaufkommens für den Planfall bewegen.

Gewerbelärm

Im Prognose-Nullfall kann es aufgrund von nach § 34 BauGB möglichen Nutzungsänderungen bzw. -intensivierungen durch bauliche Verdichtung zur Veränderung des Verkehrslärms durch Andienungsvorgänge kommen. Kommunikationsgeräusche durch Personenansammlungen infolge der vermehrten Ansiedlung von allgemein zulässigen Betrieben des Gastronomiegewerbes und Vergnügungsstätten sind im Prognose-Nullfall ebenfalls möglich.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall)

Fluglärm

Im Planfall ist gegenüber dem Ist-Zustand von keiner Veränderung des Fluglärms auszugehen. Gemäß § 5 FluLärmG dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen in einem Lärmschutzbereich nicht errichtet werden. Die obere Baugenehmigungsbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Die Ausnahmeerteilung ist im Vorfeld beim Regierungspräsidium einzuholen. Gemäß § 6 FluLärmG dürfen Wohnungen in der Tag-Schutzzone 2 nur errichtet werden, sofern sie den nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen.

Verkehrslärm

Auf Grundlage der Verkehrszahlen aus dem Verkehrsgutachten der Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH wurden die Verkehrslärmimmissionen ermittelt und bewertet. Im Planfall kann es zu geringfügigen Erhöhungen des Quell- und Zielverkehrs kommen, die zu einer unmerklichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen führen können. Im vorliegenden Fall werden sich relevante Auswirkungen primär für den Platz der Deutschen Einheit ergeben. Aus den Angaben zur Verkehrsuntersuchung ist bei maximaler Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung von einem Mehrverkehr von ca. 314 Kraftfahrzeugen pro Tag auf dem Platz der Deutschen Einheit gegenüber ca. 500 Kraftfahrzeugen pro Tag im Bestand auszugehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 55 dB(A) in der Nacht werden um 6 dB(A) unterschritten. Im Vergleich zum Nullfall erhöht sich eine Emissionsbelastung um ca. 2,1 dB(A). Pegeländerungen zwischen 0 und 3 dB(A) werden im Allgemeinen als kaum wahrnehmbar bezeichnet. Im vorliegenden Fall wirkt sich dies bei der

Immissionsbelastung deutlich geringer aus, da die Immissionsbelastung an den Gebäuden am Platz der Deutschen Einheit durch die Emissionen der Kaiserstraße und des Fluglärms dominiert werden. In allen anderen Bereichen des Plangebiets kommt es aufgrund der Erschließungssituation zu noch deutlich geringeren Pegeldifferenzen.

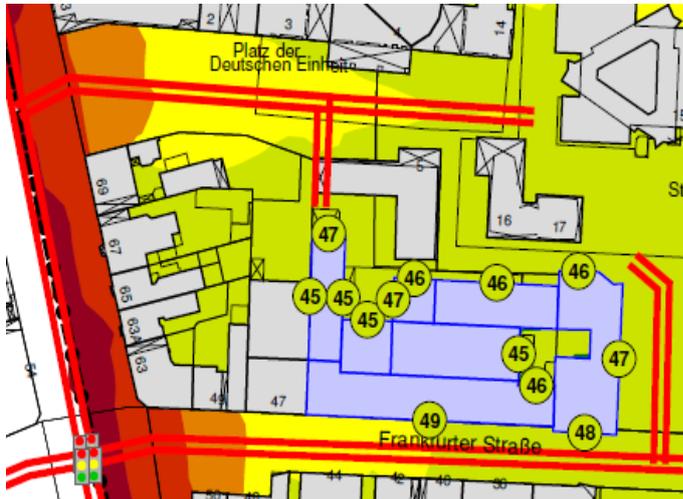


Abbildung: Verkehrslärm im Plangebiet in der Nacht, Planung (Schalltechnisches Gutachten, Fritz GmbH)

Gewerbelärm

Die maßgeblichen Immissionen im Planfall werden durch Fahrzeugbewegungen und Andienungsvorgänge verursacht. Zusätzlich können durch die vorhandenen und möglichen Gastronomiebetriebe Kommunikationsgeräusche entstehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können jedoch keine konkreten Angaben zur Anzahl und Art der Anlieferungen gemacht werden. Daher wurde zur Emissionsermittlung für die Andienung durch Lkw auf Erfahrungswerte für typische Geräuschemissionen durch den Anlieferverkehr im Einzelhandel zurückgegriffen. Dies entspricht einer oberen Abschätzung. Bei den Lkw-Anlieferungen wird davon ausgegangen, dass vier Lkw pro Tag anfahren. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- und Kerngebiete mit 60 dB(A) am Tag werden im Bereich des Innenhofs auf dem Grundstück unter den oben genannten Annahmen um 7 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassaden im Plangebiet wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

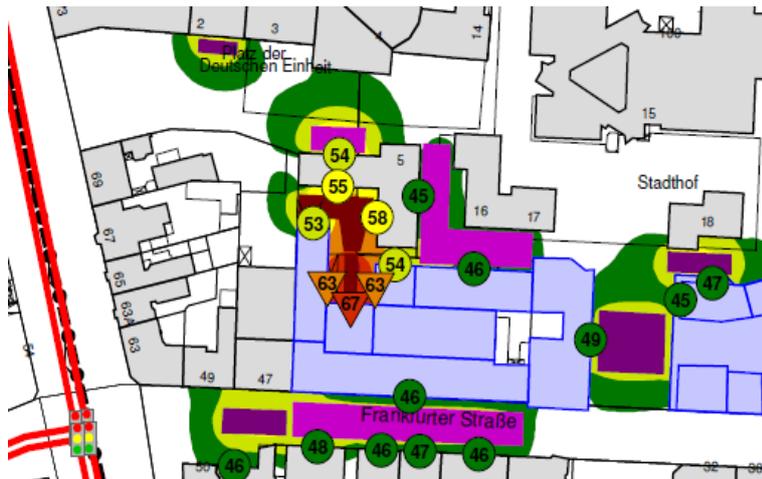


Abbildung: Gewerbelärm am Tag (Schalltechnisches Gutachten, Fritz GmbH)

Durch Personenansammlungen infolge von Betrieben des Gastronomiegewerbes können Kommunikationsgeräusche entstehen. Dies kann durch Außenbewirtschaftungsflächen hervorgerufen werden oder durch Gäste, die sich außerhalb des Gastraumes, z. B. zum Rauchen im Freien, aufhalten. Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der Immissionsrichtwert im Nahbereich der Außenbewirtschaftungsflächen um 2 dB(A) überschritten.

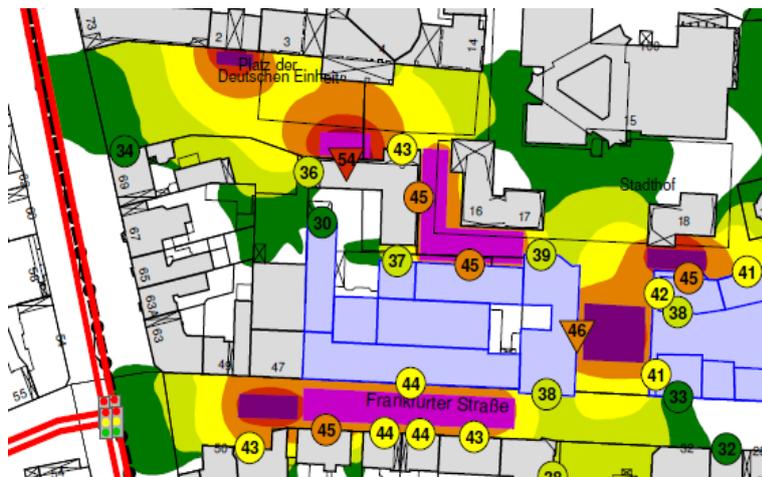


Abbildung: Gewerbelärm in der Nacht (Schalltechnisches Gutachten, Fritz GmbH)

7) MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Fluglärm und Verkehrslärm

Der Bebauungsplan wird um folgende Textliche Festsetzung als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ergänzt:

„In den gekennzeichneten Flächen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“. Ausgabe 1989) erfüllt werden.“

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abbildung: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Tabelle 8

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

Abbildung: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$ gemäß DIN 4109, Tabelle 9

Ein rechnerischer Nachweis, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ausreicht, ist für alle Fassadenbereiche zu führen, die dem Lärmpegelbereich III zugeordnet werden (siehe Abbildung).“

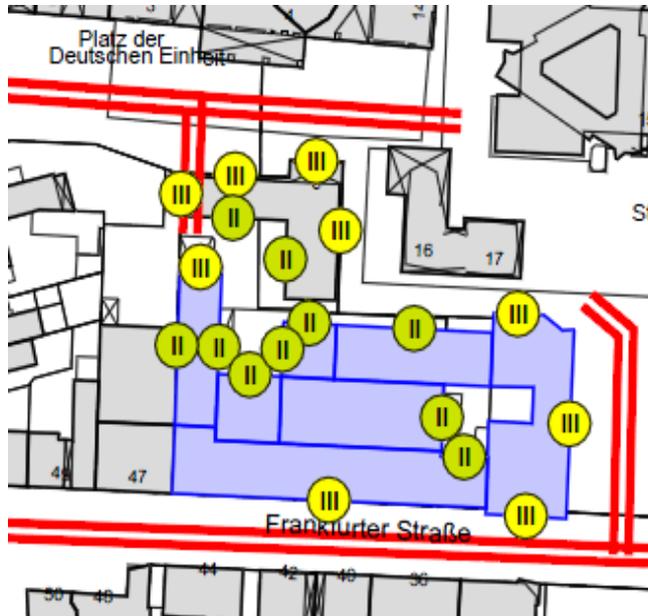


Abbildung: Lärmpegelbereiche

Gewerbelärm

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte sind zum Schutz der vorhandenen und zukünftig möglichen Wohnnutzung Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bereich des Innenhofs des Grundstücks Frankfurter Straße 39-45 wird, wenn Andienungsverkehr stattfindet, eine Überdachung des Innenhofs als aktive Lärmschutzmaßnahme empfohlen, alternativ sind die Aufenthaltsräume als passive Lärmschutzmaßnahme an die Außenfassaden zu legen.

Im Bereich der Außenbewirtschaftung sind Schallschutzmaßnahmen nur sehr bedingt möglich. Demzufolge müssen die Außenbewirtschaftungsflächen im Beurteilungszeitraum Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr geschlossen werden. Eine Wohnnutzung im Einwirkungsbereich von Eingängen zu Gastronomiebetrieben ist zu vermeiden bzw. durch geeignete Grundrissorientierung zu entschärfen.

8) ALTERNATIVENPRÜFUNG

Hauptziele des Bebauungsplans sind die städtebauliche Ordnung des Blockbereichs – in Form einer attraktiven Platzrandbebauung im Bereich des neu gestalteten Stadthofs als Aufenthaltsbereich – sowie die Sicherung und Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion in zentraler Lage in Offenbach am Main. Zudem soll die Möglichkeit zur Errichtung von innerstädtischem Wohnraum in einem Kerngebiet eröffnet werden. Nutzungen, die den Zielen zuwider laufen könnten, sollen ausgeschlossen bzw. stark eingeschränkt werden. Es handelt sich hierbei um die effiziente Nutzung von Nachverdichtungspotentialen auf innerstädtischen Flächen. Die Implementierung von Wohnraum in Gebieten mit einer sehr guten

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie eine sehr gute und fußläufig erreichbare (Nah-)Versorgung ist ein städtebaulich nachhaltiges Ziel. Um ein verträgliches Nebeneinander von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen zu ermöglichen, soll insbesondere die Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan geregelt werden. Zudem sollen die Ziele des Integrierten Handlungskonzepts „Aktive Innenstadt Offenbach“ berücksichtigt und entsprechend festgesetzt werden. Dazu gehören u.a. Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen.

9) MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Bei der Beurteilung des derzeitigen Umweltzustandes und der verbal-argumentativen Abschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie bei der Erarbeitung der beiden Gutachten zum Bebauungsplan zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wurden u.a. folgende Unterlagen, technische Regelwerke und Verfahren herangezogen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2, 45. Strafrechtsänderungsgesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über den strafrechtlichen Schutz der Umwelt vom 6. 12. 2011 (BGBl. I S. 2557)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998, in Kraft seit 01.11.1998
- DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau: Anforderungen und Nachweise“, November 1989, mit Erlass des Hessischen Ministeriums des Inneren vom 11.12.1990-VA21-64b 16/37-2/90 (StAnz. 1/1991, S.16) nach §3 (3) der Hessischen Bauordnung (HBO) als technische Baubestimmung eingeführt
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.04.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) vom 30. März 1971, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007

- Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärm-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV) vom 8. September 2009
- Schallausbreitungsberechnungen
- Verkehrszählungen

Die angewendeten Verfahren sind allgemein bekannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt. Bei der Zusammenstellung der Angaben gab es keine Schwierigkeiten.

10) MASSNAHMEN ZU ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Dies dient vor allem dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Diese Maßnahmen umfassen die Überprüfung der Annahmen zur Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Immissionen, insofern konkrete Anhaltspunkte für deutliche Abweichungen von den Angaben in den Gutachten vorliegen. Auch eine mögliche Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans als Reaktion auf unvorhergesehen nachteilige Auswirkungen gehört zu den Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umwelteinwirkungen. Weitere Maßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung bzw. der Verwirklichung des Vorhabens benannt und soweit erforderlich festgesetzt wurden, sind derzeit nicht ersichtlich. Die Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.

11) ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Hauptziele des Bebauungsplans Nr. 639 „Platz der Deutschen Einheit / Stadthof / Frankfurter Straße“ sind die städtebauliche Ordnung des Blockbereichs – in Form einer attraktiven Platzrandbebauung im Bereich des neu gestalteten Stadthofs als Aufenthaltsbereich – sowie die Sicherung und Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion in zentraler Lage in Offenbach am Main. Zudem soll die Möglichkeit zur Errichtung von innerstädtischem Wohnraum in einem Kerngebiet eröffnet werden. Nutzungen, die den Zielen zuwider laufen könnten, sollen ausgeschlossen bzw. stark eingeschränkt werden. Es handelt sich hierbei um die effiziente Nutzung von Nachverdichtungspotentialen auf innerstädtischen Flächen. Um ein verträgliches Nebeneinander von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen zu ermöglichen, soll insbesondere die Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan geregelt werden. Zudem sollen die Ziele des Integrierten Handlungskonzepts „Aktive Innenstadt Offenbach“ berücksichtigt und entsprechend festgesetzt werden. Dazu gehören u.a. Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da potentielle Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären.

Die Prüfung der Umweltbelange ergab, dass es durch die Planung zu potentiellen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch Lärmimmissionen kommen kann. Im Bebauungsplan Nr. 639 wurden auf Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen. Unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine Überschreitungen der Immissionswerte zu erwarten. Eine Überprüfung der Annahmen zur Verkehrsbelastung, die durch ein Verkehrsgutachten ermittelt wurden, erfolgt durch ein Monitoring. Erhebliche Auswirkungen auf andere Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB konnten nicht festgestellt werden.

TEIL III: BEGRÜNDUNG

18) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DIE ABWÄGUNG

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main hat den Bebauungsplan Nr. 639 "Platz der Deutschen Einheit / Stadthof / Frankfurter Straße" in seiner Sitzung am xx.xx.20xx unter Berücksichtigung folgender Sachverhalte beschlossen:

(im weiteren Verfahren ergänzen)

19) STÄDTEBAULICHE BILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplans	6.839 m²
Kerngebiet	4.935 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.904 m ²

20) MATERIAL

- Regionalverband Frankfurt / RheinMain: Regionaler Flächennutzungsplan, Rechtskraft 17.10.2011
- Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main, Universität Kassel
- Städtebauliches Konzept zum Stadthof, bb22, Stand 10.05.2013
- Verkehrsgutachten, Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (VKT), Stand 09.08.2013
- Schalltechnisches Gutachten, Fritz GmbH, Stand 05.08.2013