

Bebauungsplan Nr. 639

„Platz der Deutschen Einheit / Stadthof /
Frankfurter Straße“

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

Stand: 11.11.2013

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	41
2	SCOPING	41
3	KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	44
4	UMFANG, DETAILLIERUNGSGRAD UND METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	45
5	DARSTELLUNG DER UMWELTSCHUTZZIELE	52
6	ERMITTLUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG UMWELTZUSTAND	54
7	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH	59
8	ALTERNATIVENPRÜFUNG	60
9	MERKMALE DER VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	61
10	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	62
11	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	62

TEIL III BEGRÜNDUNG

19	ERKLÄRUNG ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	64
20	STÄDTEBAULICHE BILANZ	64
21	MATERIAL	64

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 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.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main hat in ihrer Sitzung am 12.09.2013 den Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung mit Umweltbericht zum Zweck der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans wurde zusammen mit der Begründung inkl. Umweltbericht, der Auswertung und den umweltbezogenen Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren, dem Schall- und Verkehrsgutachten sowie der DIN 4109 im Zeitraum vom 24.09.2013 bis einschließlich 23.10.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 16.09.2013 in der Offenbach-Post ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.09.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS

Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB umfasst die Flurstücke Gemarkung Offenbach Flur 3, Flurstücksnummern 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 Flurstücksnummer 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 Flurstücksnummern 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 Flurstücksnummern 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 Flurstücksnummer 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.

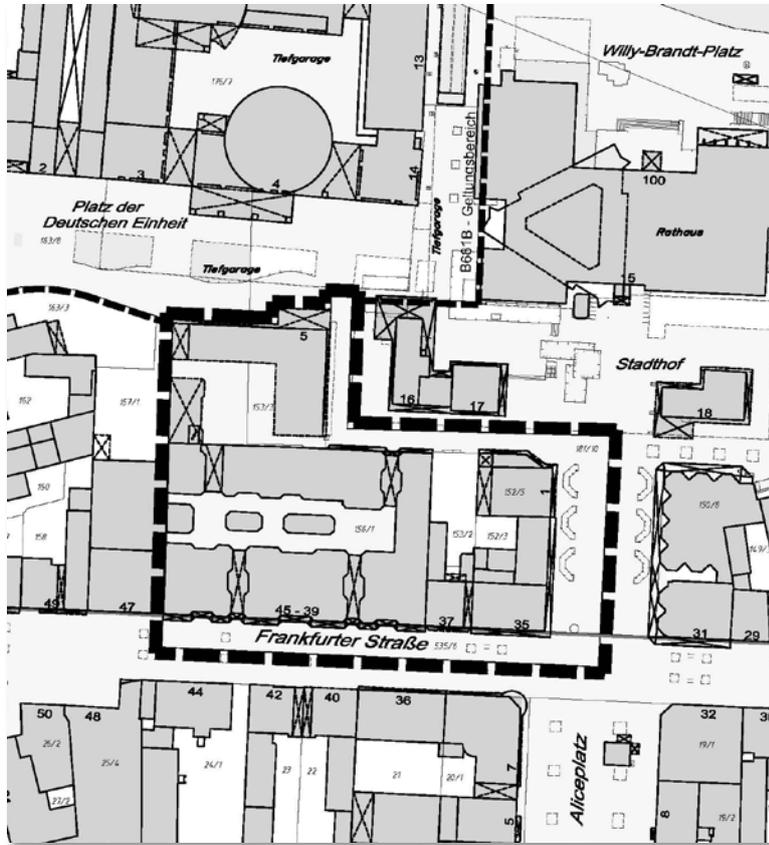


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 639

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.

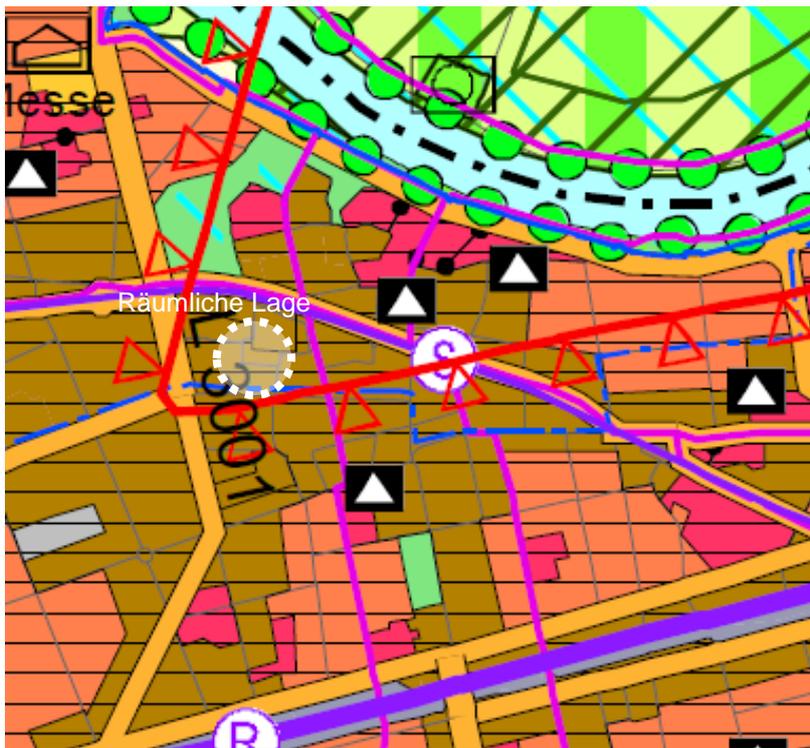


Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan, Ausschnitt

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.

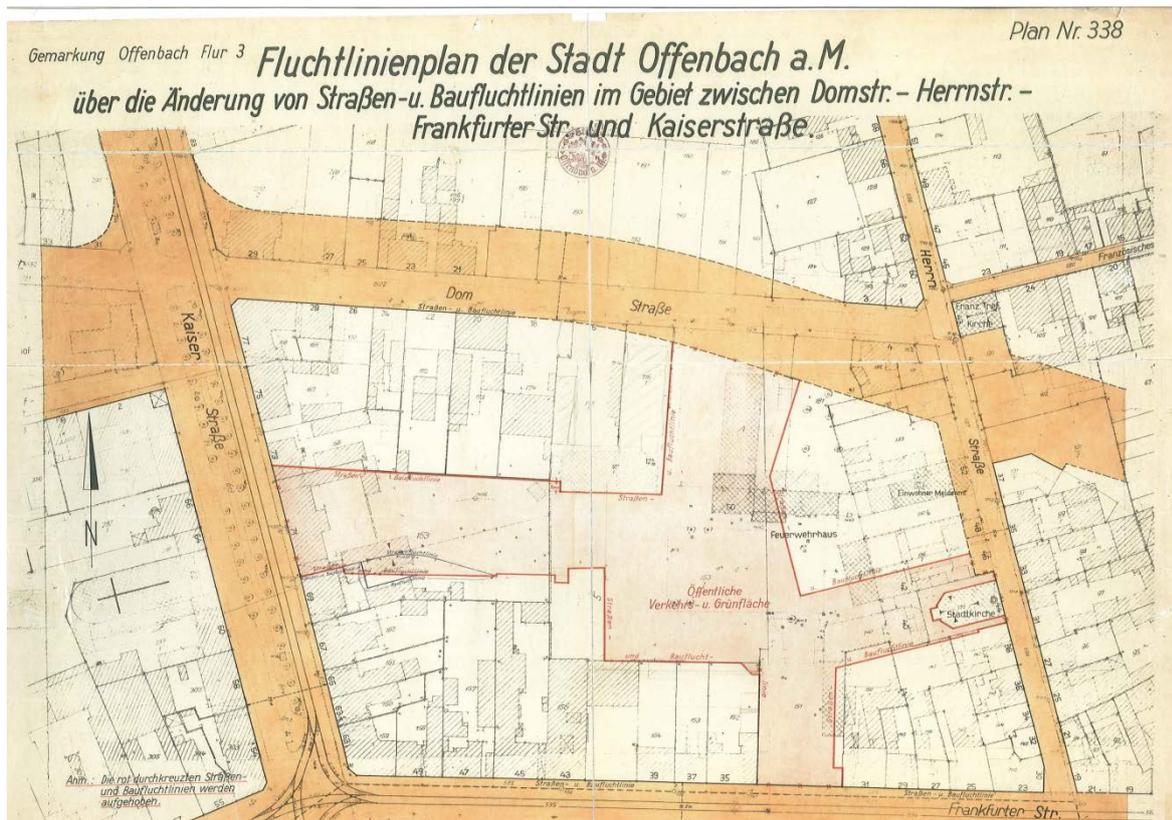


Abbildung 3: Fluchtlinienplan Nr. 338

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.

Fluglärmschutzgesetz / 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.

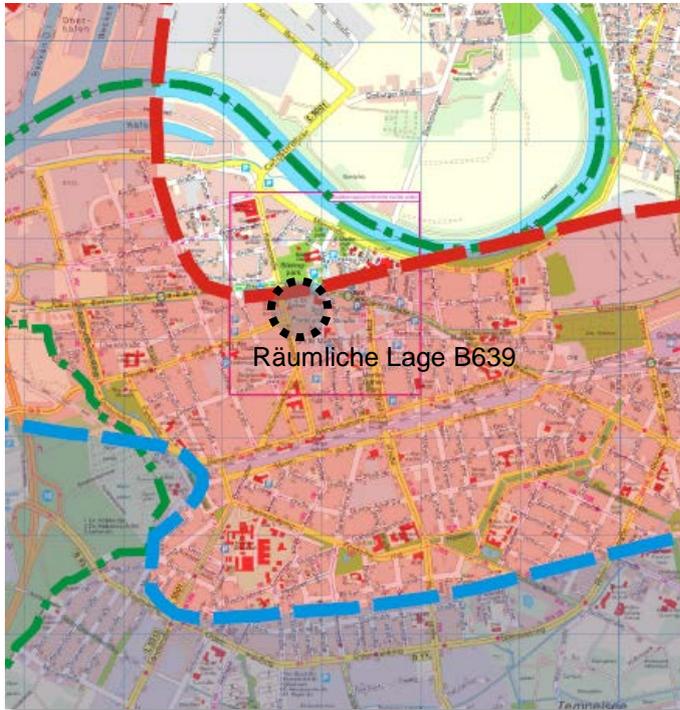


Abbildung 4: Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzbereichsverordnung

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

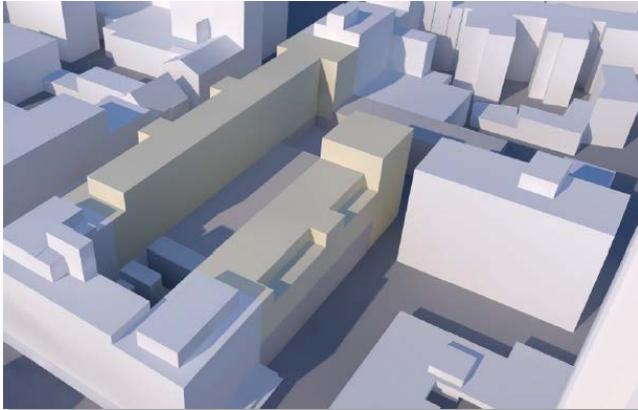


Abbildung 5: Blick aus nord-östlicher Richtung

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.

Gebäudestellung

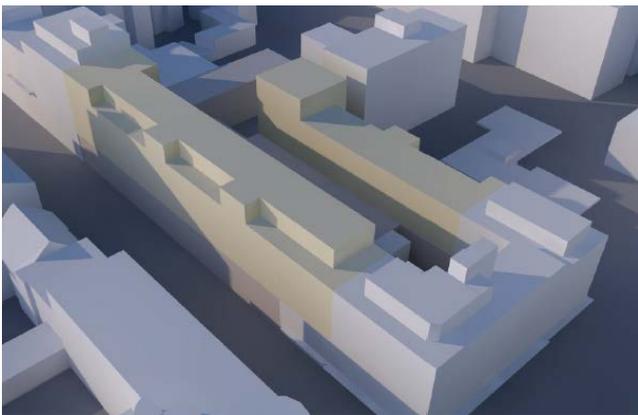


Abbildung 6: Blick aus süd-östlicher Richtung

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.

Bauweise

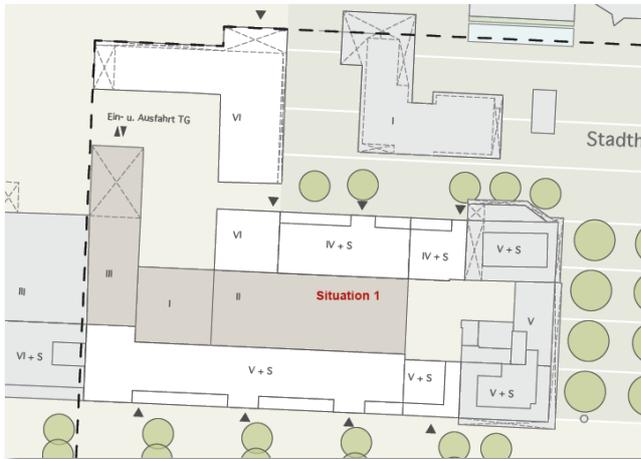


Abbildung 7: Dachaufsicht

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.

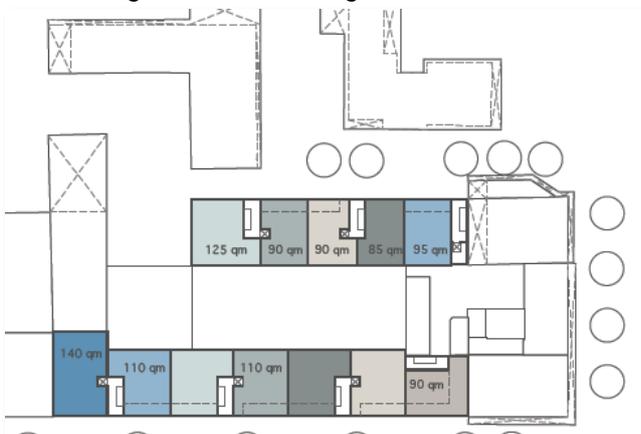


Abbildung 9: Grundriss 2. Obergeschoss

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)			
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 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	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 Kampfmittelräumaßnahmen 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: