

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 Innenstadtbereich liegt eine hohe Luftschadstoffbelastung mit einer Stickstoffdioxid-Konzentration</p>	

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.

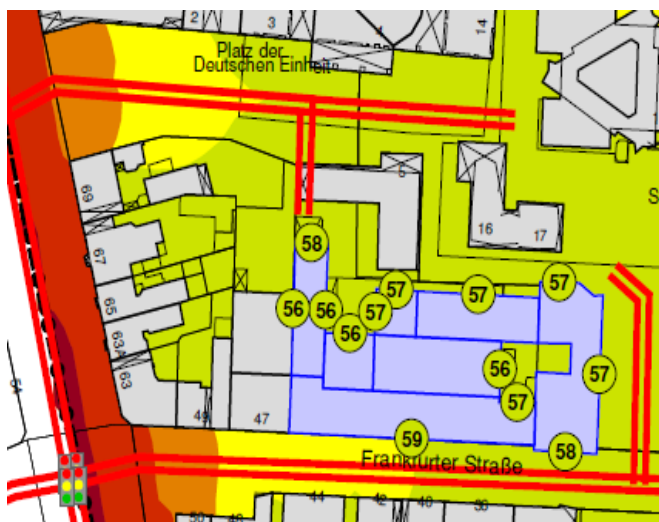


Abbildung: Gewerbelärm im Plangebiet am Tag, Bestand (Schalltechnisches Gutachten, Fritz GmbH)

Gewerbelärm

Im Bestand sind in einem engen, räumlichen Zusammenhang bereits Einzelhandels- und Büroflächen, gastronomische Nutzungen und Wohnungen vorhanden. Die Erschließung der bestehenden Hauptdienungsbereiche 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.

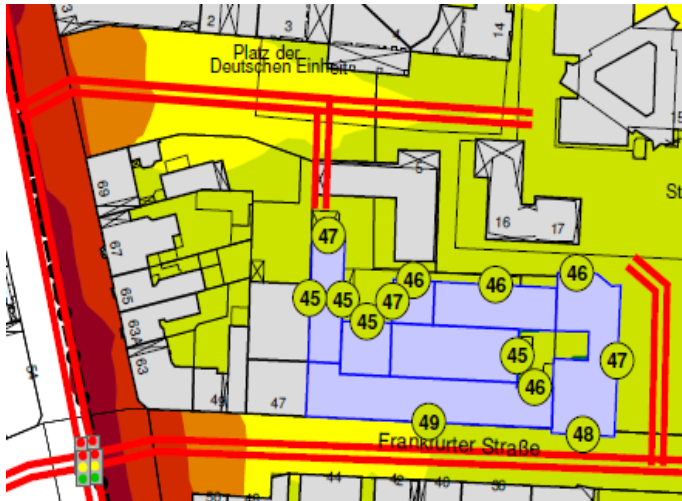


Abbildung: Verkehrslärm im Plangebiet in der Nacht, Planung (Schalltechnisches Gutachten, Fritz GmbH)

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.

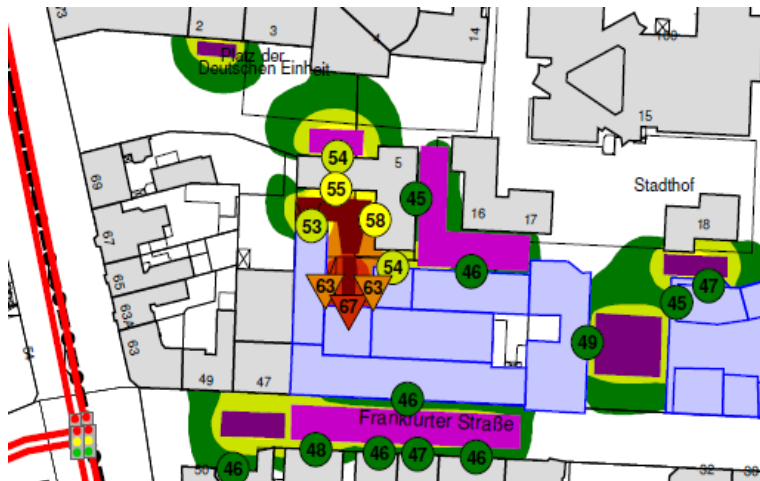


Abbildung: Gewerbelärm am Tag (Schalltechnisches Gutachten, Fritz GmbH)

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.

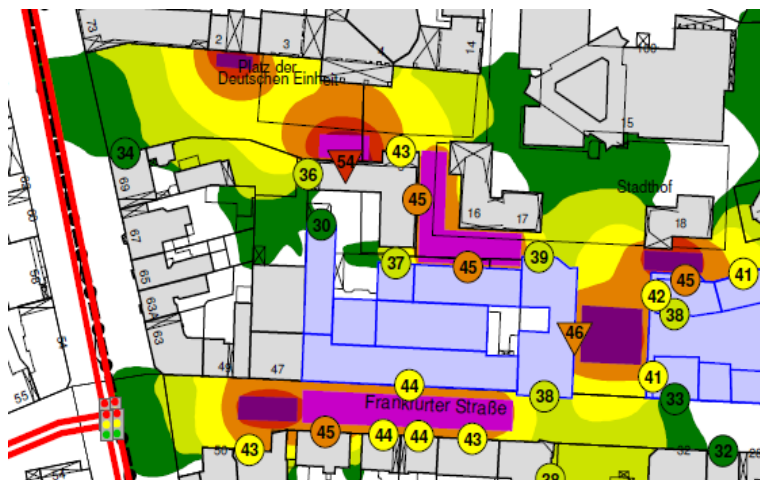


Abbildung: Gewerbelärm in der Nacht (Schalltechnisches Gutachten, Fritz GmbH)

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).“

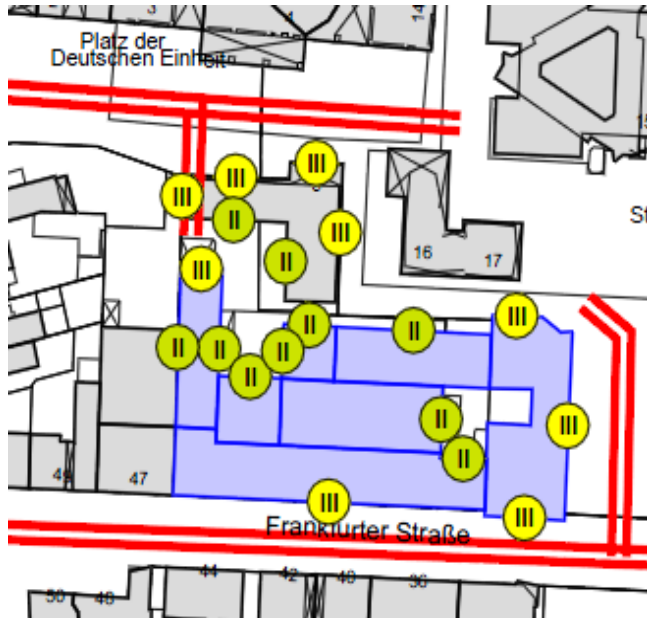


Abbildung: Lärmpegelbereiche

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