

Bebauungsplan Nr. 640

„Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße / Merianstraße / Bert- Brecht- Straße“

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

ENTWURF

Stand: 06.01.2014

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: BEGRÜNDUNG	7
1. RECHTSGRUNDLAGEN	7
2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG	8
3. VERFAHREN	8
4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS	9
5. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	11
6. STADTRÄUMLICHE SITUATION	14
7. BESTEHENDE NUTZUNGEN	15
8. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	16
9. ERSCHLIESSUNG	17
10. EINZELHANDELSGUTACHTEN	18
11. VER- UND ENTSORGUNG	21
12. DENKMALSCHUTZ	21
13. ALTLASTEN	21
14. KAMPFMITTEL	21
15. IMMISSIONSSCHUTZ	22
16. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	24
17. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	24
18. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	40

19. WASSERRECHTLICHE SATZUNG	44
TEIL II: UMWELTBERICHT	46
1. GESETZLICHE GRUNDLAGE	46
2. SCOPING	46
3. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS, BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES PLANS, BEDARF AN GRUND UND BODEN	53
4. UMFANG, DETAILLIERUNGSGRAD UND METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	54
4.1 UMFANG	54
4.2 DETAILLIERUNGSGRAD	63
4.3. METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	63
5. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTSCHUTZZIELE SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG BEI DER PLANAUFGESTELLUNG	63
6. ERMITTLUNG , BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDS	68
6.1 BODENVERUNREINIGUNGEN	68
6.1.1 ERMITTLUNG DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (IST- ZUSTAND)	68
6.1.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (PROGNOSE-NULLFALL)	70
6.1.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (PLANFALL)	70
6.2 LÄRM	71
6.2.1 ERMITTLUNG DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (IST- ZUSTAND)	71
6.2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (PROGNOSE-NULLFALL)	74

6.2.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (PLANFALL)	75
7. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	77
8. ALTERNATIVENPRÜFUNG	80
9. MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	80
10. MASSNAHMEN ZU ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN (MONITORING)	82
11. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	82
12. STÄDTEBAULICHE BILANZ	83
13. MATERIAL	83

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 640.....	10
Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan, Ausschnitt (Regionalverband FrankfurtRheinMain)	11
Abbildung 3: Fluchtlinienplan Nr. 356	12
Abbildung 4: Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzbereichsverordnung	13
Abbildung 5: Nutzungsmatrix Ansiedlung von Einzelhandel im Plangebiet (Ecostra).....	20
Abbildung 6: Lärmpegelbereiche im Plangebiet (Dr. Gruschka).....	23
Abbildung 7: Lärmpegelbereiche (Immissionshöhe 4,0m über Gelände) (Dr. Gruschka)	36
Abbildung 8: Festsetzung von Einzelbäumen (Erhalt) auf dem Grundstück Sprendlinger Landstraße 180	49
Abbildung 8: Beurteilungspegel "Straße" tags (Dr. Gruschka)	72
Abbildung 9: Beurteilungspegel "Straße" nachts (Dr. Gruschka)	73
Abbildung 10: Verkehrsmengen und Emissionspegel Straßen (Dr. Gruschka)	75
Abbildung 11: Schallquellenmodell mit maßgeblichen Immissionsorten mit bestehender Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets (Dr. Gruschka)	77
Abbildung 12: Schallquellenmodell mit maßgeblichen Immissionsorten bei vollständiger Aufgabe der Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets (Dr. Gruschka)	77
Abbildung 13: Lärmpegelbereiche	78

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsliste, Unterscheidung zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten	27
Tabelle 2: Höhen Bestandsgebäude.....	31
Tabelle 3: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB	56
Tabelle 4: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB	56
Tabelle 5: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB	57
Tabelle 6: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB	57
Tabelle 7: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB	58
Tabelle 8: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB	58
Tabelle 9: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB	59
Tabelle 10: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB	59
Tabelle 11: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB	59

Tabelle 12: Umweltbelang gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.....	60
Tabelle 13: Umweltbelang gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.....	61
Tabelle 14: Umfang der Umweltprüfung	62
Tabelle 15: Prüfmethode und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	63
Tabelle 16: Fachgesetze	64
Tabelle 17: Städtebauliche Bilanz	83

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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 Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

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 Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

(Bundes- Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

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)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Hessische Bauordnung

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

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Offenbach am Main beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 640 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Ordnung des Plangebiets zu schaffen.

Das Plangebiet liegt an der wichtigen Gewerbeachse Sprendlinger Landstraße. Dieses Gewerbegebiet stellt aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und der günstigen Anbindung an das Autobahnnetz einen der wenigen entwicklungsfähigen Standorte in Offenbach für das produzierende Gewerbe und Dienstleistungen dar und ist für verkehrs- / andienungsintensive Betriebe prädestiniert. So soll der Standort durch Aufstellung des Bebauungsplans für jene Nutzungen gesichert und vorbehalten werden.

Nutzungen, die mit der Weiterentwicklung des Gewerbebestands nicht vereinbar sind, sollen ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Letzteres gilt insbesondere für Betriebe des Einzelhandels, da im näheren Umgriff bereits eine hohe Zahl an Einzelhandelsbetrieben, vor allem im Lebensmittelbereich, vorhanden ist und sortimentsbezogene Überversorgungen festzustellen sind.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die für Ende 2013 geplante Nutzungsaufgabe der Fa. Honda auf dem Baugrundstück Sprendlinger Landstraße 166 und der damit verbundenen Frage der Folgenutzung von Liegenschaften und Freiflächen, welche auch auf benachbarte Grundstücke ausstrahlen kann. Um jene Nachfolgenutzung(en) mit dem Ziel der Planaufstellung zu vereinbaren, sollen hierzu entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

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.

An der Sprendlinger Landstraße und Merianstraße ist innerhalb des Plangebiets Wohnbebauung vorhanden (Sprendlinger Landstraße 160-164/ Merianstraße 16-20). Östlich des Geltungsbereichs schließt mit dem Stadtteil Lauterborn ein Wohngebiet an. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um eine raumbedeutsame Planung gemäß § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG), so sind im Zuge der Aufstellung schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden und Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zu entschärfen.

3. VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 640 wurde am 20.09.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main beschlossen und am 24.10.2012 in der Offenbach-Post ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der zulässigen Grundflächen von mehr als 20.000 m² im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main hat in seiner Sitzung am 16.10.2013 dem Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung mit Umweltbericht zum Zweck der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zugestimmt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der Begründung inkl. Umweltbericht, den Fachgutachten Schall, Einzelhandel (Stand August 2013) und Altlasten (Stand September 2013) sowie den DIN 4109 und 45691 in der Zeit vom 05.11.2013 bis einschließlich 06.12.2013 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 23.10.2013 in der Offenbach-Post ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23.10.2013 über die Auslegung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 06.12.2013 aufgefordert.

4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS

Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB umfasst die Flurstücke Gemarkung Offenbach Flur 8, Flurstücke 298/15 teilweise (Sprendlinger Landstraße), 313/4 teilweise, 314/5 (Merianstraße) und Flur 10 Flurstücke 62/1, 62/3, 62/11, 62/12, 62/13, 64/9 (Merianstraße), 64/11, 65/1, 65/2, 65/6, 80/11 teilweise (Sprendlinger Landstraße), 90/4 (Bert-Brecht-Straße), 96/1 und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Nordseite der Merianstraße

Im Osten: durch die Schumannstraße

Im Süden: durch die Südseite der Bert-Brecht-Straße

Im Westen: durch eine gedachte Linie, die mittig innerhalb der Sprendlinger Landstraße verläuft

Das Plangebiet befindet sich in einer gewerblich geprägten Lage im südwestlichen Teil der Stadt Offenbach am Main und umfasst eine Fläche von ~ 64.775 m².

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.

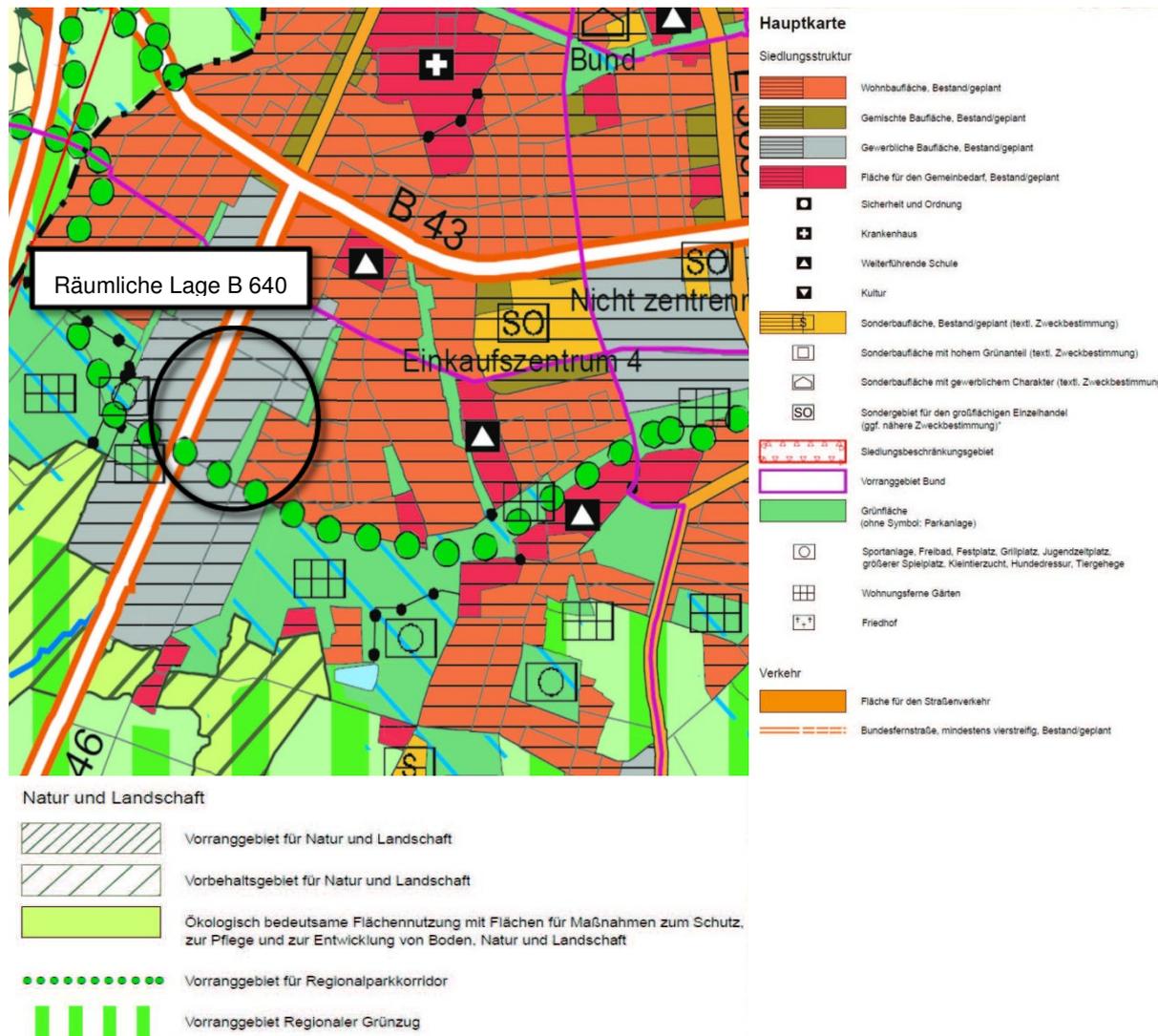


Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan, Ausschnitt (Regionalverband FrankfurtRhein-Main)

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist zum überwiegenden Teil als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt. Entlang der Schumannstraße ist ein Streifen als Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan erfüllt wurde. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets.

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. dem Fluchtlinienplan Nr. 356 (festgestellt am 27.04.1959) definiert. Südöstlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan Nr. 117 „Für das Gebiet zwischen Schumannstraße, Bert-Brecht-Straße, Röhrgraben und der künftigen Südumgehung“ (Rechtskraft 24.06.1975).

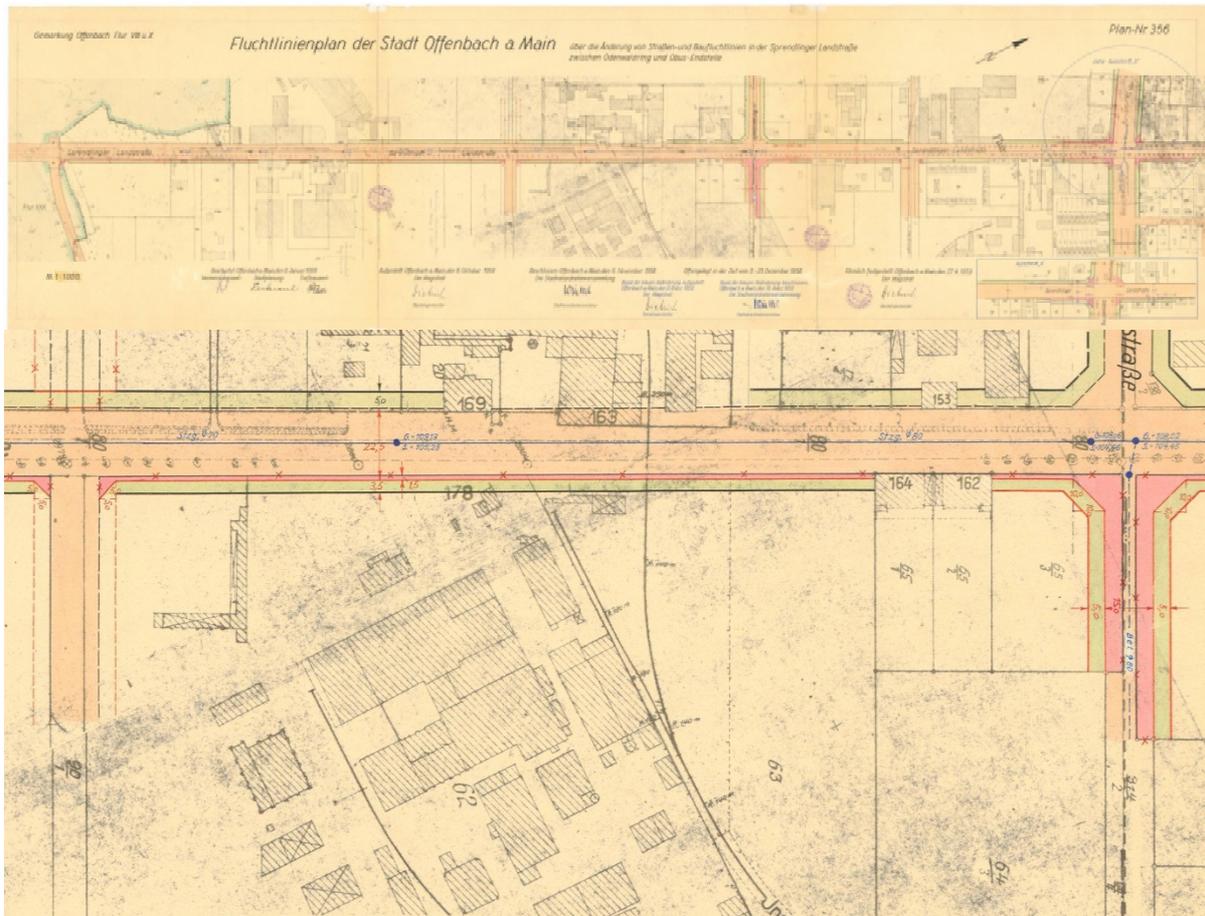


Abbildung 3: Fluchtlinienplan Nr. 356

Fluglärmsgesetz / Lärmschutzbereichsverordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 640 befindet sich innerhalb der Tag-Schutzzone 2 und der Nachtschutzzone 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 § 5 (3) Nr. 6 FluLärmG dürfen Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans nur errichtet werden, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Jene Ausnahmevoraussetzungen von Bauverbot gemäß § 5 (2) FluLärmG liegen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 640 nicht vor.

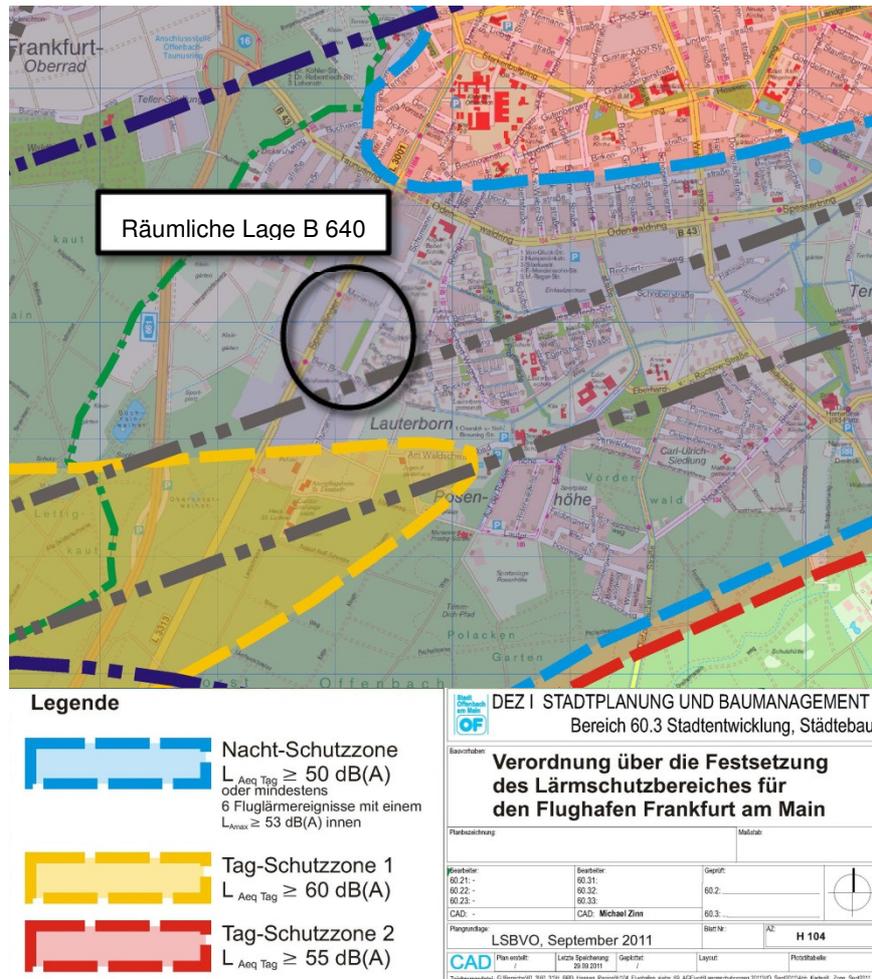


Abbildung 4: Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzbereichsverordnung

Die Festsetzung des im Bebauungsplan Nr. 640 vorgesehenen Gewerbegebiets wird durch die Bauverbote nicht erheblich eingeschränkt, da Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Die gemäß Bebauungsplan zulässigen Erweiterungen der Wohnbebauung sind nach den in § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen herzustellen und widersprechen nicht den Bauverboten gemäß § 5 (3) Fluglärmgesetz. Der Gebietscharakter des Gewerbegebiets 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. 640 erfolgte vor Aufstellung nach § 34 BauGB i. V. m. dem Fluchtlinienplan Nr. 356.

Fluchtlinienplan Nr. 356

Der Fluchtlinienplan Nr. 356 bereitete zum Zeitpunkt seiner Aufstellung durch Festsetzungen von Verkehrsflächen den weiteren Ausbau der Sprendlinger Landstraße und der davon abgehenden Straßen (u.a. Merianstraße und Bert-Brecht-Straße) vor. Zudem setzt der Fluchtlinienplan entlang der Sprendlinger Landstraße und dem Knotenbereich Merianstraße eine 5,0m tiefe Vorgartenzone fest. Von der Festsetzung der Vorgartenzone wurden die Wohnhäuser Sprendlinger Landstraße 162-164 ausgespart.

Gebietsprägung

Das Plangebiet ist zum größten Teil gewerblich geprägt, im nordwestlichen Bereich befindet sich Wohnbebauung. Die Wohnbebauung stellt dabei nicht nur innerhalb des Plangebiets, sondern im gesamten Gewerbegebiet an der Sprendlinger Landstraße einen Fremdkörper dar.

Östlich der Schumannstraße grenzt die Großwohnsiedlung Lauterborn mit mäandrierendem Geschoßwohnungsbau und einem Nahversorgungszentrum in der Hugo- Wolf- Passage an.

Bestehende Gebäude

Städtebaulich markant sind die deutliche höhere Geschoszahl und Höhe der Gebäude entlang der Sprendlinger Landstraße im Vergleich zu den dahinterliegenden Funktionsgebäuden.

Entlang der Sprendlinger Landstraße befinden sich auf den Grundstücken 166, 178 und 180 3-5- geschossige Bürogebäude in vornehmlich offener Solitärbauweise, auf den Grundstücken Nr. 164-160 bis Merianstraße 20-16 bestehen jeweils zueinander grenzständige Wohngebäude in geschlossener Bauweise und 5 Vollgeschosse + Dachgeschoss (nur Nr. 162-164).

Die niedrigsten Gebäudehöhen (auf dem Grundstück Sprendlinger Landstr. Nr. 180) betragen ~11,0 m, die höchste Gebäudehöhe beträgt 18,0 m (Firsthöhe der Wohngebäude Sprendlinger Landstraße 162-164).

Auf den hinterliegenden Grundstücksteilen bestehen 1-3 - geschossige Büro- und Hallengebäude mit Grundflächen zwischen ~8.000 und ~ 4.000 m².

Trotz der Differenzen in Gebäudehöhe und – kubatur wird die stadträumliche Situation in mehrgeschossige Bürogebäude als Einfassung der Sprendlinger Landstraße und deutlich niedrigere Funktionsgebäude mit hohen Grundflächen auf den hinterliegenden Grundstücksteilen gegliedert.

Baufluchten

Entlang der Sprendlinger Landstraße besteht keine durchgängige Bauflucht, obgleich durch die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken 160, 166 und 180 eine Vorgartentiefe von ca. 5,0 m gemäß Fluchtlinienplan Nr. 356 eingehalten wurde. Die vor Rechtskraft errichteten Wohngebäude Sprendlinger Landstraße 162-164 ragen aus heutiger Betrachtung nach Ausbau des öffentlichen Verkehrsraums in selbigen hinein und wirken hinsichtlich der Gebäudestellung als Ausreißer / Fremdkörper.

Frei- und Grünflächen

Die Grundstücke mit Wohnnutzung Sprendlinger Landstraße 162-164 weisen eine geringe Grundstücksausnutzung und einen hohen grundstücksbezogenen Frei- und Grünflächenanteil auf.

Das Grundstück Sprendlinger Landstraße 166 verfügt im nordöstlichen Grundstücksteil über ausgedehnte Parkplatzflächen und weist einen vergleichsweise geringen Überbauungsgrad auf.

Bis auf kleinere Grünflächen weisen die Grundstücke Sprendlinger Landstraße Nr. 166- 180 geringe Grünanteile auf.

Die beiden im städtischen Besitz befindlichen Flurstücke 62/13 und 96/1 stellen innerhalb des Plangebiets entlang der Schumannstraße eine größere, zusammenhängende Grünfläche dar.

7. BESTEHENDE NUTZUNGEN

Im Bestand sind aktuell (Stand 07/2013) u.a. folgende Nutzungen auf den (Bau-) Grundstücken untergebracht:

Merianstraße 16-20:	Wohnen
Sprendlinger Landstraße 160- 164:	Wohnen
Sprendlinger Landstraße 166:	Büros und Verwaltung der Fa. Honda
Sprendlinger Landstraße 178:	Büros und Verwaltung, Lager, Großbäckerei, Autovermietung, Getränkehandel, Siebdruckerei
Sprendlinger Landstraße 180:	Büros und Verwaltung, Lager, Verkaufsräume/ Einzelhandel, Kfz- Ausstellung und –werkstatt, Bistro und Gastronomie,

Aus der Nutzungsübersicht geht eindeutig hervor, dass auf den Grundstücken Sprendlinger Landstraße 166, 178 und 180 gewerbegebietstypische Nutzungen bestehen, es handelt sich bereits im Bestand um ein faktisches Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die Grundstücke mit Wohnnutzung stellen gegenüber den gewerblich genutzten Grundstücken einen deutlich untergeordneten Anteil am Plangebiet dar (Grundstücke mit Wohnnutzung: ~ 4.140 m², Grundstücke mit Gewerbenutzung: ~ 41.480 m²).

8. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 640 dient der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets für produzierende und dienstleistende Betriebe. Das städtebauliche Konzept soll künftigen gewerblichen Nutzungen einen baulichen Rahmen vorgeben, sie aber nicht im unerwünschten Maße einschränken.

Der Sprendlinger Landstraße kommt die Bedeutung einer vielbefahrenen Hauptein- und ausfallstraße zwischen Offenbacher Kreuz (BAB 3 / BAB 661) und der Innenstadt Offenbach am Main zu.

Durch entsprechende Festsetzungen sollen die Gebäudekörper entlang der Sprendlinger Landstraße eine wahrnehmbare, deutlich höhere Bebauung in Form von Büro- und Verwaltungsgebäuden bilden, dazu sollen bereits vorhandene Bürogebäude in einem ableitbaren Rahmen auch erweiterbar sein. Die Unternutzung von Grundstücksbereichen durch zu niedrige ein- oder zweigeschossige Gebäude an der Sprendlinger Landstraße soll dagegen verhindert werden. Bei der vorhandenen Bürobebauung handelte es sich zumindest zum Zeitpunkt der Errichtung im Regelfall um den Gewerbebetrieben angegliederte und zugehörige Verwaltungen und nicht um eigenständige Bürobebauung des Dienstleistungssektors (wie z.B. im Stadtteil Kaiserlei). So sollen die Bürogebäude auch weiterhin den Funktionsanforderungen der hinterliegenden Gewerbebetriebe anzupassen sein, die Herstellung einer klaren Raumkante ist daher nicht unabdingbar, sofern sichergestellt wird, dass entlang der Sprendlinger Landstraße eine höhere Ausnutzungsdichte besteht. Dabei sollen die vorhandenen Gebäudehöhen der Bürogebäude Sprendlinger Landstraße 166 und 178 als Vorbild gelten und deren Höhen planungsrechtlich gesichert werden. Dadurch werden auf dem Grundstück Sprendlinger Landstraße 180 Aufstockungen um ein Geschoss ermöglicht.

Um die Wirkung einer klaren Raumkante durch einheitliche Gebäudestellungen und die Nutzungsdichte entlang der Sprendlinger Landstraße zusätzlich zu verstärken, sollen in Form einer abweichenden Bauweise, welche die Errichtung von Gebäuden länger als 50,0 m zulässt bestehende Gebäude planungsrechtlich gesichert und Gebäudeerweiterungen entlang der Sprendlinger Landstraße ermöglicht werden.

Abweichend vom Bestand soll künftig eine einheitliche Bauflucht eingehalten werden, dazu wird die im Fluchtlinienplan Nr. 356 bereits festgesetzte und aus dem Bestand ermittelbare Vorgartentiefe von 5,0 m durch Baugrenzen gesichert werden. Vorhandene Gebäudever- bzw. vorsprünge sollen im Falle einer Nutzungsaufgabe im Sinne eines bedingten Baurechts entfallen.

Auf den hinterliegenden Grundstücksteilen sollen bauliche Beschränkungen weitestgehend vermieden werden, um Betrieben eine möglichst hohe Nutzungsdichte zu ermöglichen. Hier sollen vor allem großflächige Funktionsgebäude zur Fertigung und Lagerung von Waren / Bereitstellung von Dienstleistungen zulässig sein. Auch hier sind abweichend von einer offenen Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig.

Im Plangebiet sollen jene Nutzungen zulässig sein, die vorhandenen klein- und mittelständischen Betrieben eine hohe Betriebssicherheit geben und auf dem Grundstück Sprendlinger

Landstraße 166 (bis Ende 2013 Fa. Honda) gebietsverträgliche und –typische Betriebsansiedlungen ermöglichen. Zulässig sollen produzierende und dienstleistende Betriebe sein. So sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und weitere künftig ermöglicht werden. Es sollen Betriebe mit Andienungs- oder Ziel- und Quellverkehr zulässig sein, welche an anderen Orten im Stadtgebiet zu Konflikten mit vorhandener Wohnbebauung führen.

Besonders im Plangebiet geeignet sind Büros, KfZ- affine Betriebe, Handwerksbetriebe, und kleinere Logistikbetriebe.

Betriebe, die zu einer erheblichen Bodenwertsteigerung und damit zu Verdrängungseffekten o.g. Gewerbebetriebe führen sowie außerdem entsprechend der Belange der Raumordnung an anderen Orten zulässig und vorgesehen sind, sollen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

9. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die umliegenden Straßen, insbesondere über die Sprendlinger Landstraße mit zwei Richtungsfahrspuren. Jene hat innerhalb des Plangebiets eine Abbiegespur für die Grundstücke Sprendlinger Landstraße 171- 173A. Daher verfügt die in diesem Bereich einmündende Bert-Brecht-Straße lediglich über eine Rechtsabbiegemöglichkeit in die Sprendlinger Landstraße. Sämtliche Baugrundstücke sind über leistungsfähige Zu- und Ausfahrten erschlossen. Die Grundstücke Sprendlinger Landstraße Nr. 166 und Nr. 180 sind zusätzlich über die Merianstraße bzw. die Bert-Brecht-Straße erschließbar. Lediglich das Baugrundstück Merianstraße 16-20 besitzt keine direkte Anbindung an die Sprendlinger Landstraße.

Das Baugrundstück Sprendlinger Landstraße Nr. 178 verfügt über eine untergeordnete, zusätzliche Erschließung über das städtische Flurstück 62/13.

Überörtlich ist das Gebiet durch die Sprendlinger Landstraße unmittelbar an die Bundesautobahnen 3 und 661 sowie an die Bundesstraße 3 in alle Richtungen angebunden.

Die Baugrundstücke Sprendlinger Landstraße Nr. 162-164 wurden vor Einführung der Herstellungspflicht von PKW- Stellplätzen errichtet und weisen daher keine Stellplätze auf dem Grundstück auf.

Der ruhende Verkehr kann auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main nachgewiesen werden. Einschränkungen sollen lediglich in den Vorgartenzonen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

10. EINZELHANDELSGUTACHTEN

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 BauNVO Betriebe aller Art zulässig, somit auch Einzelhandelsbetriebe. Die verkehrsgünstige Anbindung und ein hoher Durchgangsverkehr stellen hohe Anreize für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dar. Abgesehen von der Innenstadt Offenbachs verfügt jedoch kein Bereich in Offenbach über eine höhere quantitative und qualitative Versorgung an Waren des täglichen Bedarfs als der Nahversorgungsbezirk Lauterborn. Durch das Ring-Center befindet sich auch ein Einkaufszentrum mit großem und differenziertem Warenangebot mit zentrenrelevanten und nicht- zentrenrelevanten Sortimenten im näheren Umfeld.

Einzelhandel im Plangebiet

In Bezug auf Einzelhandelsnutzungen ist das Plangebiet aus betrieblicher Sicht zunächst für eine Vielzahl von Betriebstypen und Sortimente als Standort geeignet. Insgesamt verfügt das maßgebliche Umfeld des Plangebietes jedoch über ein umfangreiches und für die Nahversorgung der lokalen Wohnbevölkerung mehr als ausreichend einzustufendes Angebot für Waren des täglichen Bedarfs und durch die Nähe zum Ring-Center auch über ein ausreichendes Angebot für Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Eine Angebotsausweitung wird gutachterlich nicht empfohlen, da dies zu Verdrängungseffekten führen würde, welche insbesondere die bestehende (im Gegensatz zu potentiellen Ansiedlungen im Plangebiet wohnortnahe und städtebaulich integrierte) Versorgungsstruktur im Lauterborn (Hugo-Wolf-Passage) gefährden. Diese Einkaufslage weist mit den ehemaligen Flächen eines Schlecker-Drogeriemarktes aktuell eine leerstehende Ladeneinheit auf und muss insgesamt als derzeit nur eingeschränkt stabil eingestuft werden. In Kombination mit dem Stadtteilbüro Lauterborn trägt das vorhandene Einzelhandelsangebot jedoch dazu bei, die Hugo-Wolf-Passage auch als sozialen und integrativen Treffpunkt zu sichern. Eine Gefährdung der vorhandenen Versorgungsstrukturen gilt es somit zu vermeiden.

Im Einzelhandelsgutachten (Tabelle 4 ab S. 37) werden in einer Nutzungsmatrix sortiments- und nutzungsspezifisch die Eignung des Plangebiets (Erschließung /Lage/Grundstücksgrößen) für Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit der aktuellen planungsrechtlichen Zulässigkeit (§ 34 BauGB i.V.m. §§ 8 und 11 BauNVO, RPS/RegFNP 2010) gegenübergestellt. Unter Berücksichtigung des zuvor ermittelten Versorgungsbedarfs in Kapitel 3.2 (Seite 28- 35) kann abgeleitet werden, dass

- sich das Plangebiet aufgrund der guten Erreichbarkeit/ Erschließung und der Grundstücksgrößen für die Ansiedlung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben eignet,
- die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten den Zielen der Raumordnung widerspricht,
- kein Versorgungsbedarf für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten besteht,
- bei Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten Verdrängungseffekte zulasten bestehender wohnortnaher Versorgung und je nach Sortiment auch für den Zentralen Versorgungsbereich nicht auszuschließen sind,
- dass sich das Plangebiet aufgrund der Erschließung und Grundstücksgrößen für die Ansiedlung von nicht- großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht- zentrenrele-

vanten Sortimenten eignet, aber aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme nicht für die Ansiedlung von Fachmärkten und Einrichtungshäusern.

Hauptwarengruppe	Branche / Betriebstyp (Auswahl)	Typische Betreiber (Auswahl)	Eignung aus betrieblicher Sicht*	Planungsrechtliche Zulässigkeit**	Begründung	Bemerkung
Nahrungs- & Genussmittel	SB-Warenhaus	• Real, Globus, Toom, Kaufland	● ● ●	● ● ●	Zentrenrelevantes Sortiment lt. Sortimentsliste RegFNP. Diese sind gemäß RegFNP in als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Gebieten grundsätzlich nicht zulässig.	Kein versorgungsbedarf bei der lokalen Bevölkerung. Neuanmeldungen können vielmehr eine unerwünschte Verdrängung bedingen
	Verbrauchermarkt	• Marktkauf, Familia, Combi, Kaufpark	● ● ●	● ● ●		
	Supermarkt	• REWE, EDEKA, tegut, Tengelmann	● ● ●	● ● ●		
	Lebensmitteldiscounter	• Aldi, Lidl, Penny, Norma	● ● ●	● ● ●		
	Lebensmittel-SB-Markt / -laden	• --	● ● ●	● ● ●		
	Biolebensmittelsupermarkt	• Denn's, Alnatura, Basic	● ● ●	● ● ●		
	Lebensmittelfachgeschäft (z.B. Feinkost, Käse, Fisch, Tee, Süßwaren etc.)	• Tee Gschwender, Hüssel, Arko	● ● ●	● ● ●		
	Getränkemarkt	• TrinkGut, Hof Ab, Dursti, Getränkeland	● ● ●	● ● ●		
	Wein- / Spirituosenfachmarkt / -geschäft	• Vino24.de, Jaques Weindepot	● ● ●	● ● ●		
	Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei etc.)	• Kamps, Glockenbäckerei, Metzgerei Zeiss	● ● ●	● ● ●		
Gesundheit, Körperpflege	Drogeriefachmarkt / -fachgeschäft	• Dm, Rossmann	● ● ●	● ● ●	Zentrenrelevantes Sortiment. Grundsätzlich ausgeschlossen. s.o.	Eine Eignung ergibt sich allenfalls in Kombination mit anderen EHNutzungen am Standort
	Apotheke	• --	● ● ●	● ● ●		
	Sanitätsfachgeschäft	• --	● ● ●	● ● ●		
Blumen, Pflanzen, zooloq. Bedarf	Blumenfachgeschäft, Zoofachmarkt etc.	• Risse, Blume 2000, Fressnapf, Futterhaus	● ● ●	● ● ●	Zentrenrelevantes Sortiment. Grundsätzlich ausgeschlossen. s.o.	
Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	Zeitungskiosk, Buchfachmarkt etc.	• Hugendubel, Mayersche	● ● ●	● ● ●		
PBS, Hobby, Bastelbedarf, Spielwaren	Bürofachmarkt, Spielwarenfachmarkt etc.	• Staples, Rofu Kinderland, Spiele Max	● ● ●	● ● ●		
Bekleidung, Schuhe, Sport	Warenhaus, Textilkaufhaus, Textil-Discounter, Schuhfachmarkt etc.	• Karstadt, P&C, C&A, Adler, Modepark Rötter, Kik, Talko, Vögele, NKD, Deichman, Reno, Siemes	● ● ●	● ● ●		
	GPK, Hausrat, Geschenkartikel	Haushaltswarenfachmarkt, Fachgeschäft	• Butlers, Das Depot, TEDI, KODI, Nanu Nana	● ● ●	● ● ●	
Elektrowaren	UE-Fachmarkt / -fachgeschäft (Braune Ware)	• Media Markt, Saturn, Medi Max, Pro Markt	● ● ●	● ● ●	Zentrenrelevantes Sortiment. Grundsätzlich ausgeschlossen. s.o.	
	Elektrofachmarkt / -fachgeschäft (Weiße Ware)	• --	● ● ●	● ● ●		
	Lampen- / Leuchten-Fachmarkt / -fachgeschäft	• --	● ● ●	● ● ●		
	Telekommunikationsgeschäft	• O2, Vodafone, Phone House	● ● ●	● ● ●		
	Computerfachmarkt / -fachgeschäft	• Conrad, Atelco, Apple, re:store	● ● ●	● ● ●		
Einrichtung, Möbel	Möbel- / Einrichtungshaus	• IKEA, Möbel Höffner, Segmüller, Porta, XXL Lutz, Möbel Martin	● ● ●	● ● ●	Das Sortiment „Möbel, Küchen“ ist grundsätzlich zulässig. Auch erfüllt die Standortanforderungen für Möbel- und Einrichtungshäuser etc. Allerdings dürfen Einzelhandelnutzungen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorten nur auf einer Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² angesiedelt werden, womit das Plangebiet für Möbel- & Einrichtungshäuser sowie Möbel-Discounter oder ähnliche Anbieter aus betrieblicher Sicht zunächst nicht in Frage kommt, da die spezifischen Verkaufsflächengrößen sowie die marktübliche Sortimentsgestaltung (zentrenrelevante Randsortimente) Verkaufsflächen über 800 m² erfordern.	Bei Verkaufsflächen über 800 m² VK ist eine Genehmigung und Ausweisung als SO-Gebiet erforderlich. Dies gilt auch für mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen, beziehungsweise zu den in § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen führen. Allenfalls Möbelfach-geschäfte oder Küchen-studios mit einer VK unter 800 m² sind möglich.
	Möbel-Markt	• --	● ● ●	● ● ●		
	Möbel-Diskontmarkt	• SB Möbel Boss, Möbel Roller, Sconto	● ● ●	● ● ●		
	Möbel-Fachgeschäft	• --	● ● ●	● ● ●		
	Betten- / Matratzenfachmarkt	• Concord, Dänisches Bettenlager, MFO	● ● ●	● ● ●		
	Küchenfachmarkt / -studio	• Meda Küchen, Bultbaup, Plana	● ● ●	● ● ●		
	Einrichtung, Möbel	Heimtextilien / Gardinen-Fachmarkt / -fachgeschäft	• Hammer, Möve, Bassetti	● ● ●		
Teppichfachmarkt		• Frick, Hammer, Aro	● ● ●	● ● ●		

Hauptwarengruppe	Branche / Betriebstyp (Auswahl)	Typische Betreiber (Auswahl)	Eignung aus betrieblicher Sicht*	Planungsrechtliche Zulässigkeit**	Begründung	Bemerkung
Sonstiger Einzelhandel	Bau- und Heimwerkermarkt	• OBI, Toom, Hornbach, Bauhaus, Globus, BayWa	● ● ●	● ● ●	Ein Teil der Sortimente des üblichen Angebotes eines Baumarktes sind im RegFNP als zentrenrelevant definiert (z.B. Beleuchtungskörper, Lampen, Haus- & Heimtextilien) und somit am Standort nicht zulässig. Auch hier gilt die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m ² VK) zu beachten.	Aus betrieblicher Sicht ist der Planbereich damit für einen Bau- und Heimwerkermarkt auszuschließen. Die spezifischen Verkaufsflächengrößen sowie die marktübliche Sortimentsgestaltung erfordern Verkaufsflächen über 800 m ² und somit eine Ausweisung als SO-Gebiet
	Holzfachmarkt	• --	● ● ●	● ● ●	Bis zu 800 m ² VK grundsätzlich zulässig	Unter Berücksichtigung einer max. VK von 800 m ² jedoch nur bedingt als Standort geeignet.
	Gartencenter	• Dehner, Pflanzen Kölle	● ● ●	● ● ●		
	Fotofachmarkt / -geschäft	• Besler, Oehling	● ● ●	● ● ●		
	Optikerfachmarkt / -geschäft	• Apollo, Fielmann	● ● ●	● ● ●		
	Hörgeräte-Akustik-Fachgeschäft	• Kind	● ● ●	● ● ●		
	Uhren- / Schmuck-Fachgeschäft	• Christ, Wempe	● ● ●	● ● ●	Zentrenrelevantes Sortiment. Grundsätzlich ausgeschlossen. s.o.	
	Sportgerätefachmarkt / -fachgeschäft (inkl. Ski-, Skate-, Reit-, Angel-, Golf-, Segelbedarf, Waffen etc.)	• Skimax, Golf House, Frankonia	● ● ●	● ● ●		
	Zweiradfachmarkt / -fachgeschäft	• Bikemax	● ● ●	● ● ●		
	Autoteile-Fachmarkt	• ATU, Premio, Pitstop	● ● ●	● ● ●	Bis zu 800 m ² VK grundsätzlich zulässig und aus betrieblicher Sicht auch als Standort geeignet	Allerdings befinden sich im unmittelbaren Umfeld bereits eine Vielzahl von vergleichbaren oder ähnlichen Anbietern aus dem Automobilbereich.
Sonstiger Einzelhandel	Reifenhandel	• --	● ● ●	● ● ●		
	Babyfachmarkt	• Baby Walz, Baby One	● ● ●	● ● ●		
	Erotikfachmarkt	• Orion, Beate Uhse, Erdbeermond	● ● ●	● ● ●	Zentrenrelevantes Sortiment. Grundsätzlich ausgeschlossen. s.o.	
	Musikinstrumente / Musikalienfachgeschäft	• --	● ● ●	● ● ●		

* gemäß Sortimentsliste RegFNP
 ** = Eignung des Plangebietes aus betrieblicher Sicht, wobei ● ● ● = grundsätzlich geeignet, ● ● ● = nur u.U. geeignet ● ● ● = nicht geeignet bedeutet.
 *** = Planungsrechtliche Zulässigkeit, wobei ● ● ● = zulässig, ● ● ● = nur bedingt bzw. in Ausnahmefällen zulässig und ● ● ● = nicht zulässig bedeutet.

Abbildung 5: Nutzungsmatrix Ansiedlung von Einzelhandel im Plangebiet (Ecostra)

Gemäß gutachterlicher Prüfung/Empfehlung werden daher an den Zielen der Raumordnung und der zugrundeliegenden Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010 keine Modifizierungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelsortimenten durchgeführt, bei der Prüfung von Bauvorhaben gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan wird hinsichtlich der zentrenrelevanten/ nicht zentrenrelevanten Sortimente daher in Anlehnung an die Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010 folgende Sortimentsunterscheidung zugrunde gelegt.

Büro- und Gewerbenutzungen im Plangebiet

In Bezug auf Büro- bzw. hochwertige Dienstleistungsnutzungen weist das Plangebiet nur eine bedingte Eignung auf. Mit einer Vielzahl von Betrieben des produzierenden Gewerbes, der Logistik sowie aus dem Automobilbereich stellt das Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße nicht das geeignete Umfeld für hochwertige Dienstleistungsnutzungen dar. Darüber hinaus verfügt das Plangebiet nicht über die erforderlichen Standortanforderungen für diese Nutzungen. In der Stadt Offenbach bestehen z.B. mit dem Gewerbegebiet Kaiserlei weitaus bessere Standorte für hochwertige Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Davon ausgenommen sind Büro- und Verwaltungseinheiten für die bestehenden Betriebe im Plangebiet.

Mit der herausragenden verkehrlichen Erreichbarkeit, der mikrostandörtlichen Erschließung sowie der Flächengröße eignet sich das Plangebiet sehr für das produzierende Gewerbe. Hinzu kommt der Charakter des Gewerbegebietes Sprendlinger Landstraße, welches bereits stark durch Betriebe des produzierenden Gewerbes und der Logistik geprägt ist. Die Ansiedlung von weiteren produzierenden Gewerbe würde das Profil des Gewerbegebietes weiter schärfen.

Insgesamt besitzt das Plangebiet spezifische Standortfaktoren, die in dieser Kombination bei anderen Potenzialflächen in den Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt Offenbach weitestgehend nicht gegeben sind, wobei hier insbesondere auf die Flächengröße und die kurzfristige Aktivierbarkeit sowie auch die Möglichkeit zur Ansiedlung von produzierendem Gewerbe hinzuweisen ist. Damit ist das Plangebiet von zentraler strategischer Bedeutung für die strukturierte gewerbliche Entwicklungspolitik der Stadt Offenbach am Main.

11. VER- UND ENTSORGUNG

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

12. 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.

13. ALTLASTEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind deren Auswirkungen auf den Boden als Schutzgut als Belang des Umweltschutzes zu berücksichtigen und in die planerische Abwägung einzustellen.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind im Bebauungsplan Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es existiert jedoch keine verbindliche Konkretisierung, wann Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Hilfsweise kann hierfür auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ zurückgegriffen werden. Demnach sind zumindest Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG und Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG zu kennzeichnen.

Um zu ermitteln, welche Flächen innerhalb des Plangebiets entsprechend zu kennzeichnen sind, wurde eine Altlastenrecherche beauftragt. Jene Altlastenrecherche kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des vorgenannten Erlasses derzeit kein Bedarf für eine Kennzeichnung einer Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 640 erkennbar ist.

14. KAMPFMITTEL

Das Plangebiet befindet sich nach den dem Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbildern in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom

Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrund-untersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

15. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Schallschutz ist als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Gemäß § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem Wohngebiet Lauterborn grenzt östlich ein dem Wohnen dienendes Gebiet an das Plangebiet an. Wohnbebauung befindet sich auf den Grundstücken Merianstraße 16-20 und Sprendlinger Landstraße 160-164 auch innerhalb des Plangebiets. Ein explizites Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die planungsrechtliche Bewältigung der Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnbebauung, vorrangig ist hier die Entschärfung von (Schall-) Immissionskonflikten zwischen beiden Nutzungen zu verfolgen.

Daher wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 640 eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Gruschka durchgeführt.

Zur wirksamen Konfliktbewältigung der einwirkenden Verkehrslärmeinwirkungen werden folgende Schallschutzmaßnahmen betrachtet, bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird durch entsprechende Festsetzungen auf die gutachterlichen Vorschläge planerisch reagiert:

Lärmpegelbereiche

Bei der Änderung oder dem Neubau von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z. B. Fenster, Rollladenkästen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche nach Tab. 8 der DIN 4109. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel werden aus den energetisch addierten Gesamtbeurteilungspegeln "tags" des Straßen- und Luftverkehrs sowie dem in Gewerbegebieten tags gemäß DIN 18005 zulässigen Orientierungswert für Gewerbelärm von 65 dB(A) berechnet (bei Linienschallquellen zusätzlich Addition von 3 dB(A)).

Das Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen IV bis VI.

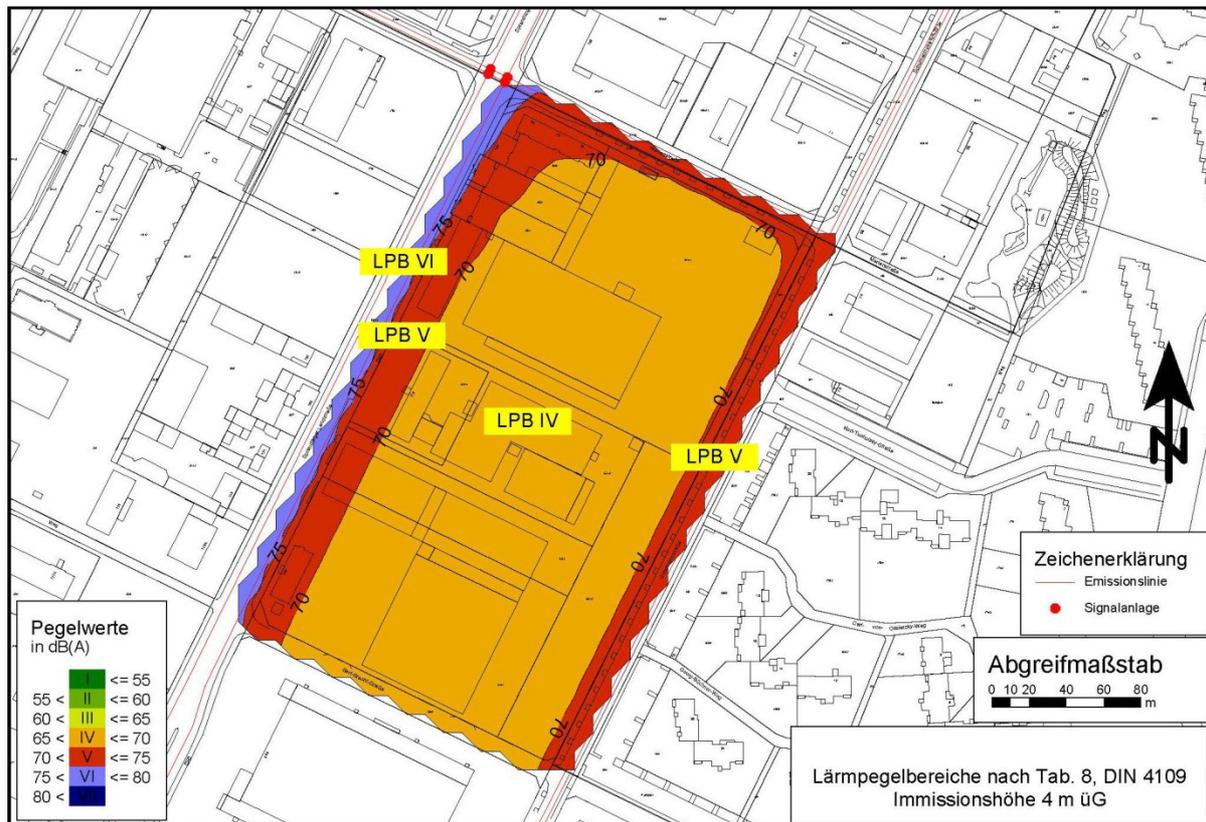


Abbildung 6: Lärmpegelbereiche im Plangebiet (Dr. Gruschka)

Geräuschkontingentierung

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO kann das Gewerbegebiet in Form einer Geräuschkontingentierung Festsetzungen nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gegliedert werden. Hierfür dient die DIN 45691, welche die bisher gebräuchlichen "(immissionswirksamen) flächenbezogenen Schalleistungspegel" (IFSP) ersetzt.

Durch die Geräuschkontingentierung werden die Maximierung der Schallemissionen aus dem Plangebiet im zulässigen Rahmen sowie eine weitestgehende Gleichverteilung der Geräuschimmissionen aus den verschiedenen Teilflächen des Plangebietes angestrebt. Es wird gewährleistet, dass in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von der Gesamtheit aller Betriebe und Anlagen eingehalten werden. Auch wird verhindert, dass nach dem "Windhundprinzip" der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Nachbarschaft unzulässig wäre. Darüber hinaus ist die Ermittlung der Gewerbelärmvorbelastung im Zuge einer vorhabenbezogenen Immissionsprognose für die Erweiterung oder den Neubau eines Betriebes bzw. einer Anlage im Plangebiet nicht erforderlich, da diese bereits bei der Bestimmung der Emissionskontingente berücksichtigt wurde.

Auf der Grundlage der Geräuschkontingentierung können bei der Planung von Betrieben und Anlagen geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten im Hinblick auf die Nachbarschaft ermittelt werden.

Bei der Geräuschkontingentierung sind zwei „Planfälle“ zu unterscheiden:

- Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets (Immissionsempfindlichkeit in Abstimmung mit dem RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt a. M., entsprechend eines Mischgebietes)
- nach vollständiger Aufgabe der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohnbebauung

16. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten o.ä.

17. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO setzt sich aus den Plangebietsteilen GE 1, GE 2 und GE 3 zusammen.

Als Art der baulichen Nutzung wird in allen Plangebietsteilen Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es handelt sich nach den bestehenden Nutzungen bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans um ein faktisches Gewerbegebiet.

In der Umgebung des Bebauungsplans befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 117 „Für das Gebiet zwischen Schumannstraße, Bert-Brecht-Straße, Röhrgraben und der künftigen Südumgehung“, welcher ebenfalls für seinen gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet festsetzt.

Im Plangebietsteil GE 1 sind bis zu einer vollständigen Aufgabe der Wohnnutzung Betriebe und Anlagen bzw. Nutzungsänderungen nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Demnach sind bis zu einer vollständigen Aufgabe von Wohnnutzung auf sämtlichen Baugrundstücken in der Teilfläche 1 nur (Nachfolge-) Nutzungen zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für ein Mischgebiet nicht überschreiten. Nach einer vollständigen Aufgabe der Wohnnutzung auf sämtlichen Baugrundstücken in der Teilfläche 1 müssen (Nachfolge-) Nutzungen die Einhaltung des festgesetzten L_{EK} nachweisen, da die dann maßgeblichen Immissionsorte durch die angrenzende Wohnbebauung Lauterborn gebildet werden.

Nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach den besonderen Eigenschaften der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert. Dazu werden Lärmemissionskontingente (L_{EK}) festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Stand 12/2006) weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)

noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche (TF)	$L_{EK, tags}$ (06.00-22.00 Uhr) in dB(A)/m ²	$L_{EK, nachts}$ (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m ²
TF 1	62	47
TF 2	62	47
TF 3	59	44

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet durch die Festsetzung von Teilflächen und darin einzuhaltenden Lärmemissionskontingenten (L_{EK}) nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren Eigenschaften gegliedert. Somit wird sichergestellt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Summe aus Vor- und Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die maßgeblichen Immissionsorte innerhalb des Plangebiets sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der auf den Grundstücken Spremlinger Landstraße 160-164 und Merianstraße 16-20 vorhandenen Wohnbebauung. Jener wird die Immissionsempfindlichkeit eines Mischgebiets eingeräumt: Durch die Lage der Wohnnutzung innerhalb eines Gewerbegebiets wird nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme ein geeigneter Zwischenwert gemäß Nr. 6.7 TA Lärm gebildet, an den nächstgelegenen Aufenthaltsräumen sind die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet einzuhalten (IO 4 und IO 5) und bilden damit die Berechnungsgrundlage für die Emissionswerte der L_{EK} .

Die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Plangebiets sind die nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume des östlich angrenzenden Wohngebiet "Lauterborn" (Kurt-Tucholsky-Straße, Carl-von-Ossietzky-Straße und Georg-Büchner-Straße). Jener wird die Immissionsempfindlichkeit eines Allgemeinen Wohngebiets eingeräumt. Es handelt sich um ein Gebiet, welches gemäß Baunutzungsverordnung der prägenden Nutzungsstruktur nach einem Reinen Wohngebiet entspricht. Nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme wird ein geeigneter Zwischenwert gemäß Nr. 6.7 TA Lärm gebildet. Ein Grundzug der Planung i.S.d. Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan besteht in der Nicht-Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet als Berechnungsgrundlage für die Emissionswerte der L_{EK} an den nächstgelegenen Aufenthaltsräumen der angrenzenden Wohnbebauung (IO 1 – IO 3).

Die maßgeblichen Immissionsorte für die Festsetzung der Lärmemissionskontingente sind per Eintrag in den zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen.

Für Immissionsorte in den Gewerbegebieten innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind die Emissionskontingente nicht anzuwenden; hier gelten die Anforderungen der TA Lärm. Die Immissionsrichtwerte nachts sind hier nur zu beachten, wenn schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen als maßgebliche Immissionsorte zu berücksichtigen sind.

Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen

und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag). Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Im Gewerbegebiet sind

- *die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig,*
- *Änderungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zulässig,*
- *Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gegenüber der Bestandsfläche untergeordnet und bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig,*

Gemäß Einzelhandelsgutachten kann unter Berücksichtigung des zuvor ermittelten Versorgungsbedarfs abgeleitet werden, dass

- sich das Plangebiet aufgrund der guten Erreichbarkeit/Erschließung und der Grundstücksgrößen für die Ansiedlung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben eignet,
- die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten den Zielen der Raumordnung widerspricht,
- kein Versorgungsbedarf für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten besteht,
- bei Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten Verdrängungseffekte zulasten bestehender wohnortnaher Versorgung und je nach Sortiment auch für den Zentralen Versorgungsbereich nicht auszuschließen sind,
- dass sich das Plangebiet aufgrund der Erschließung und Grundstücksgrößen für die Ansiedlung von nicht- großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten eignet, aber aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme nicht für die Ansiedlung von Fachmärkten und Einrichtungshäusern.

Gemäß gutachterlicher Prüfung/Empfehlung werden daher an den Zielen der Raumordnung und der zugrundeliegenden Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010 keine Modifizierungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelsortimenten durchgeführt, bei der Prüfung von Bauvorhaben gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan wird hinsichtlich der zentrenrelevanten/ nicht zentrenrelevanten Sortimente daher in Anlehnung an die Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010 folgende Sortimentsunterscheidung zugrunde gelegt.

Zentrenrelevante Sortimente (Grund- und Nahversorgung, täglicher Bedarf)	Zentrenrelevante Sortimente (mittel- und langfristiger Bedarf)	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Lebensmittel, Getränke	Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe	Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör
Drogerie, Pharmazeutika	Baby- und Kinderartikel	Bauelemente, Baustoffe
Haushaltswaren	Sanitätswaren, Parfümerie	Beschläge, Eisenwaren
Wasch- und Putzmittel	Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung	Bodenbeläge, Teppiche
Zeitungen, Zeitschriften	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe	Boote und Zubehör
Schreibwaren, Schulbedarf	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Schnittblumen	Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)	Büromöbel und -maschinen
	Foto, Video, Optik, Akustik	Erde, Torf
	Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör
	Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel	Farben, Lacke und Tapeten
	Beleuchtungskörper, Lampen	Fliesen
	Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger	Gartenhäuser, -geräte
	Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel	Installationsmaterial, Heizung, Öfen
	Fahrräder und Zubehör	Möbel, Küchen
	Waffen und Jagdbedarf	Pflanzen und -gefäße
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Rollläden, Markisen
	Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik	Werkzeuge
	Elektroklein und -großgeräte	

Tabelle 1: Sortimentsliste, Unterscheidung zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Im Plangebiet sind zurzeit keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment vorhanden. Im Plangebiet sind jedoch Einzelhandelsbetriebe mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden, auch als Hauptsortiment. Um den Bestand dieser Betriebe, die sich zumeist auf ein bestimmtes Sortiment spezialisiert haben und keine planerischen Konflikte erzeugen, zu sichern und eine Wettbewerbsfähigkeit nicht auszuschließen, können bereits vorhandene Betriebe neben allgemein zulässigen Änderungen (z.B. der Außen- und Innengestaltung) ausnahmsweise auch Verkaufsflächenerweiterungen vornehmen, wenn keine städtebaulichen Gründe (insbesondere verkehrliche Aspekte) entgegenstehen und keine Sortimentserweiterung erfolgt.

Die Verkaufsfläche darf proportional in einem Flächenverhältnis von maximal 49 v. H. zum Bestand erweitert werden, die zulässige Obergrenze von 800 m² für die Gesamtverkaufsfläche mit Anrechnung sämtlicher Sortimente (auch der nicht-zentrenrelevanten Sortimente) darf nicht überschritten werden.

Zulässig sind Errichtungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, die aus Sicht der Raumordnung gemäß Sortimentsliste des RegFNP unbedenklich sind (nicht-zentrenrelevante Sortimente), sich aus betrieblicher Sicht für die Baugrundstücke eignen und den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Dies betrifft vor allem Betriebe mit den Waren-

gruppen Bad/ Sanitär, Einrichtung (Möbel, Küchen, Teppiche/ Bodenbeläge), Fahrzeuge aller Art und Zubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf und Pflanzen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m². Damit soll Betrieben/Handwerkern im Plangebiet die Möglichkeit eines Direkt- oder Fabrikverkaufs erhalten bleiben.

Innerhalb des Plangebiets ist ein ca. 30,0 m tiefer Bereich entlang der Sprendlinger Landstraße im Regionalen Flächennutzungsplan, Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel, als „Sons-tiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ dargestellt. Es handelt sich dabei um die Kennzeich-nung einer bereits vorhandenen Einzelhandelsagglomeration. Rechtmäßig errichtete Einzelhandelsbetriebe innerhalb dieser Flächenabgrenzung genießen Bestandsschutz. Um ge-werblich-industriell nutzbare Flächen zu sichern und gegenüber der Flächeninanspruchnahme von Einzelhandelsbetrieben zu schützen, ist die Ansiedlung von einzeln betrachtet mög-licherweise unbedenklichen Einzelhandelsbetrieben nur nach gutachterlichem Ausschluss negativer Umweltauswirkungen zulässig.

Die im Gewerbegebiet nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig, sofern sie nicht in direktem Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbebetrieben stehen.

Im Plangebiet sollen Nutzungen mit einem potentiell hohen Flächenverbrauch bei geringer Arbeitsplatzdichte ausgeschlossen werden. Dies gilt in der Regel auch für Anlagen für sportliche Zwecke. Der Ausschluss soll nicht auf Anlagen angewendet werden, die einen direkten funktionalen Bezug zu vorhandenen Gewerbebetrieben haben, also Sporteinrichtungen für Mitarbeiter, die der Standortsicherung und Mitarbeiterförderung dienen.

Die im Gewerbegebiet nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Um Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und ggf. immissionsempfindlichen Einrichtungen so weit wie möglich zu verhindern, sollen Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke im Plangebiet ausgeschlossen werden. Sie sind an anderer Stelle im Stadtgebiet zweckmäßiger anzusiedeln und können dort eine stärkere Verbesserung sozialer und gesundheitlicher Infrastruktur entfalten. Daher ist eine Ansiedlung im Plangebiet, welches dem Gewerbe vorbehalten sein soll, nicht sinnvoll. Durch die Lage in der Tag- Schutzzone 2 und der Nacht- Schutzzone des Flughafens Frankfurt Main gelten für Einrichtungen dieser Fallgruppe außerdem Bauverbote.

Ausgenommen vom Ausschluss sind Anlagen für kulturelle Zwecke, sie sind gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig, da sie gegenüber kirchlichen, sozialen und gesundheitlichen Anlagen im Regelfall eine niedrigere Immissionsempfindlichkeit aufweisen bzw. sogar aufgrund ihrer Emissionen gewerbegebietstypisch sind (z.B. Künstlerwerkstätten) und aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme und Gebäudeanforderungen unter Umständen nicht ohne Weiteres an anderer Stelle im Stadtgebiet untergebracht werden können.

Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs- oder Vorführ-

oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren Geschäftszweck den Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen sexuellen Charakters beinhaltet, sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten sind gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern keine städtebaulichen Gründe (z.B. die ausreichende Erschließung) gegen das Vorhaben stehen. Die Einhaltung der Lärmemissionskontingente bleibt unberührt.

Ausgeschlossen werden hingegen diejenigen Vergnügungsstätten, die einem Grundzug der Planung und explizitem Ziel der Bebauungsplanaufstellung, der Sicherung des Standorts für produzierende und dienstleistende Gewerbebetriebe, entgegenstehen. Sie müssen zudem aufgrund ihrer Flächen- und Gebäudeanforderungen nicht in einem Gewerbegebiet untergebracht werden, da sie auch an einem anderen Standort realisierbar sind und durch einen sehr hohen Wertschöpfungsgrad eine erhebliche und für die Unterbringung von produzierenden Gewerbebetrieben kontraproduktive Bodenwertsteigerung hervorrufen können. Darunter fallen Stätten und Anlagen, deren Geschäftszweck das Aufstellen von Spielgeräten und die Durchführung von Unterhaltungsspielen, die Annahme von Wetten und den Verkauf von Artikeln oder Handlungen sexuellen Charakters sind. Sie widersprechen damit der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebiets.

Mit den Büro- und Verwaltungsgebäuden entlang der Sprendlinger Landstraße und den dahinterliegenden Werk- und Produktionsgebäuden besteht im Plangebiet eine prägnante Ordnung und eine städtebauliche Qualität, die sich von den anderen Bereichen im Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße abhebt. Jene städtebauliche Qualität soll nicht durch die Ansiedlung von o.g. Vergnügungsstätten eingeschränkt werden.

Im Plangebietsteil GE 1 sind nach § 1 (10) BauNVO für die bestehende Wohnbebauung

- *Erweiterungen innerhalb der gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil mit ② bezeichneten Flächen zulässig,*
- *Änderungen allgemein zulässig.*

Bei der vorhandenen Wohnbebauung innerhalb des Plangebietsteils GE 1 handelt es sich um einen Fremdkörper. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen einen erweiterten Bestandsschutz, der bis zu einer vollständigen Aufgabe der Wohnnutzung gilt.

Änderungen von Anlagen (z.B. energetische Sanierungen) sind allgemein zulässig. Erweiterungen von Wohngebäuden sind innerhalb einer zeichnerisch festgesetzten und mit ② bezeichneten Fläche zulässig. Die Flächenfestsetzung ermöglicht Gebäudeerweiterungen (z.B. Balkonbauten) bis zu einer Bautiefe von 14,0 m gemessen ab der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenze. Die demnach zulässigen Erweiterungen beschränken sich auf die Wohnwertverbesserung vorhandener, rechtmäßig errichteter Wohnungen, nicht auf die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Für die Errichtung von Wohnbebauung gilt zudem das Bauverbot gemäß § 5 (2) FluLärmG.

Nach der vollständigen Aufgabe der Wohnnutzung im GE 1 gilt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet mit entsprechenden Nutzungsausschlüssen gemäß Textfestsetzungen zum Bebauungsplan. Somit steht die vorhandene Wohnbebauung der beabsichtigten Weiterentwicklung des Gewerbegebiets nicht entgegen. Künftig werden damit aber bestehende und potentielle Konflikte (insbesondere Immissionen) zwischen Wohnnutzung und Gewerbe entschärft bzw. vermieden.

Gemäß § 8 (3) BauNVO sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter zulässig, sofern sie zusätzlich dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ausnahmen können nur geltend gemacht werden, wenn Betriebsabläufe die ständige Erreichbarkeit/ Anwesenheit von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und –leiter erfordern.

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 Gebäudeoberkante geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag durch Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

In allen Plangebietsteilen wird entsprechend § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Sie berücksichtigt damit den mit einer gewerblichen Nutzung der Grundstücke einhergehenden typischen Flächenverbrauch durch Funktions- und Lagergebäude, die über eine geringe Anzahl von Geschossen und dafür über eine hohe Gebäudegrundfläche verfügen, um möglichst viel ebenerdige Fläche zu generieren. Die zulässige GRZ von 0,8 entspricht auch grundsätzlich dem bestehenden Ausnutzungsgrad.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhen für die jeweiligen Plangebietsteile werden gemäß Eintrag durch Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Für die Plangebietsteile GE 1 und GE 2 werden entlang der Sprendlinger Landstraße Mindestgebäudehöhe von 10,0 m und Maximalgebäudehöhen von 16,0 m festgesetzt. Eine Mindesthöhe soll die Unternutzung von städtebaulich wirksamen Grundstücksbereichen verhindern und die Herstellung einer raumwirksamen Bürobebauung an der Sprendlinger Landstraße ermöglichen und herbeiführen. Die Maximalhöhe leitet sich von den Höhen der bestehenden Büro- und Verwaltungsgebäude entlang der Verkehrsfläche ab. Die Gebäude auf dem Baugrundstück Sprendlinger Landstraße 180 können um ca. 3,5 m erhöht werden, dies entspricht etwa der Regelgeschosshöhe für Bürobauten.

Für den Plangebietsteil GE 3 wird die Maximalgebäudehöhe von 16,0 m festgesetzt, jene Grundstücksbereiche sollen insbesondere Produktions- und Lagergebäuden mit großen Grundflächen und viel ebenerdige Nutzfläche vorbehalten sein, weitere Einschränkungen wie eine Mindesthöhe wären kontraproduktiv und städtebaulich nicht ableitbar.

Gemäß Nr. 1.9 der planungsrechtlichen Textfestsetzungen ist die Wohnbebauung im Plangebietsteil GE 1 im Bestand gesichert. Dies gilt auch für deren Gebäudehöhen, wenngleich im GE 1 abweichend vom Bestand niedrigere Höhen festgesetzt werden. Diese gelten im Sinne des bedingten Baurechts gemäß Nr. 15 der bauplanungsrechtlichen Textfestsetzungen nach dauerhafter Aufgabe der Gebäude für die Neuerrichtung von Gebäuden.

Objekt	Traufhöhe / Firsthöhe	Oberkante Flachdach
Merianstraße 16-20 & Sprendlinger Landstraße 160		15,55 m
Sprendlinger Landstraße 162-164	11,5 m / 17,0 m	
Sprendlinger Landstraße 166		14,15 m
Sprendlinger Landstraße 178		14,3 m
Sprendlinger Landstraße 180		10,75 m

Tabelle 2: Höhen Bestandsgebäude

Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.

Die maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante darf für untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 10% der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0m.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die einzelnen Plangebietsteile in der Nutzungsschablone in absoluten Höhen als deren Oberkante (OK) über dem nächstgelegenen vorgelagerten Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zwischen der Oberkante -dem höchstgelegenen Punkt der baulichen Anlage- und dem nächstgelegenen, vorgelagerten Höhenbezugspunkt -der Höhe über Normal Null- gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil gemessen. Die maximal zulässige Höhe darf in untergeordnetem Umfang durch technische Nebenanlagen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Bauweise

Die Bauweise wird in den einzelnen Plangebietsteilen gemäß Eintrag durch Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Für sämtliche Plangebietsteile wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a) festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind.

Abweichend von der offenen Bauweise sind in sämtlichen Plangebietsteilen Gebäude zulässig, die länger als 50,0 m sind. So wird dem Rechnung getragen, dass im Plangebiet bereits mehrere Gebäudekörper mit einer Länge von mehr als 50,0 m bestehen, dass im Plangebietsteil GE 2 auf dem Baugrundstück Sprendlinger Landstraße 180 durch Erweiterungen die Verfestigung einer Blockrandbebauung ermöglicht wird und im Plangebietsteil GE 3 Hallen und Funktionsgebäude errichtet werden können, die den jeweiligen Produktionserfordernissen entsprechen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche in den einzelnen Plangebietsteilen wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzte Baugrenze darf zu öffentlichen Verkehrsflächen je vorgelagerter Verkehrsfläche pro Baugrundstück im Bereich des Erdgeschosses durch ein auskragendes Vordach bis zur Grundstücksgrenze bis zu einer maximalen Breite von 7,0 m überschritten werden.

Durch Festsetzung einer Baugrenze mit einer Vorgartentiefe von 5,0 m parallel zu den Verkehrsflächen wird eine gegenüber dem Bestand einheitliche Vorgartentiefe planungsrechtlich vorgegeben. Weitere, differenziertere Festsetzungen zur überbauten Grundstücksfläche könnten zu Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen führen und sind städtebaulich nicht aus der Umgebungsbebauung ableitbar.

Um für den Kundenverkehr ein möglichst positives Gebäudeentree zu schaffen, darf die Baugrenze durch Vordächer im untergeordneten Umfang überschritten werden. Durch die Vorgartentiefe von 5,0 m und der maximalen Breite von 7,0 m ergibt sich eine zulässige Grundfläche je Eingang von 35,0 m².

Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind in sämtlichen Vorgartenzonen unzulässig.

Flächen zum Nachweis von Stellplätzen werden nicht näher eingegrenzt. Somit wird Gewerbebetrieben auf den Grundstücken ein möglichst hoher Spielraum bei der Stellplatzherstellung gewährt (die Einhaltung der Lärmemissionskontingente bleibt unberührt). Aus gestalterischen Gründen werden Garagen in den Vorgartenzonen ausgeschlossen.

Vorgartenzonen sind die gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil nicht überbaubaren Grundstücksflächen, denen Verkehrsflächen vorgelagert sind. Die der Schumannstraße zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelten demnach nicht als Vorgartenzonen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entlang der Sprendlinger Landstraße und in sämtlichen Vorgartenzonen sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Vordächer und Werbeanlagen, zu denen eigene Festsetzungen getroffen werden.

Aus gestalterischen Gründen sollen in den Vorgartenzonen keine Nebenanlagen errichtet werden, um eine klare räumliche Gliederung von Verkehrsfläche, Vorgarten und Bebauung / Bauflucht zu schaffen. Dies gilt nicht für Vordächer und Werbeanlagen, deren Zulässigkeit in Vorgartenzonen wird in Nr. 5 der planungsrechtlichen Textfestsetzungen und Nr. 4 der bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen bestimmt.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die umliegenden Straßen und vorhandene Zu- und Ausfahrten. Die Haupterschließung der Grundstücke erfolgt über die Sprendlinger Landstraße. Die Grundstücke Sprendlinger Landstraße Nr. 166 und Nr. 180 sind zusätzlich über die Merianstraße bzw. die Bert-Brecht-Straße erschließbar.

Auf dem städtischen Flurstück 62/13 (Grünfläche) befindet sich eine Zufahrt vom Baugrundstück Sprendlinger Landstraße Nr. 178 in die Schumannstraße. Die Zufahrt genießt auf der Grundlage des Bauscheins Nr. 188/84 Bestandsschutz. Laut Betriebsbeschreibung wurde die zusätzliche Zuwegung erforderlich, um auf dem Gewerbegrundstück eine reibungslose Andienung zu gewährleisten. Auf eine planungsrechtliche Sicherung wird verzichtet, um die Anzahl der Fahrbewegungen auf das baugenehmigte Maß zu beschränken (lt. Betriebsbeschreibung ca. 4-6 LKW- Andienungen täglich) und zusätzliche Immissionskonflikte auszuschließen. Durch die reine Bestandssicherung besteht zudem auch kein Anspruch anderer Gewerbebetriebe auf weitere Zuwegungen zu Lasten der Grünfläche. Durch Verpachtung der Zufahrt durch die Stadt Offenbach am Main bestehen somit sämtliche Optionen, planungsrechtlich unerwünschte Nutzungsintensivierungen innerhalb der Grünfläche zu steuern.

Mögliche Geräuschemissionen durch Kfz-Verkehr auf der dem Grundstück Sprendlinger Landstraße Nr. 178 zugeordneten Zufahrt auf die Schumannstraße sind über die, für das Betriebsgelände festgesetzten Emissionskontingente reglementiert. Eine Ausweitung der Geräuschkontingentierung auf die Zufahrtsfläche ist nicht erforderlich.

Die Emissionskontingente sind dann anzuwenden, wenn eine Änderung des Bestandsbetriebes oder die Etablierung eines neuen Betriebes erfolgt.

Hinsichtlich des Bestandsbetriebes erfolgt keine schalltechnische Beurteilung. Hier wird von der Einhaltung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz ausgegangen.

Grünflächen

*Die Grünflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
Zulässig sind untergeordnete Anlagen, die im Einklang mit der Zweckbestimmung stehen.*

Die beiden Flurstücke 62/13 und 96/1 werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hiermit wird der bestehende Ortscharakter auf den beiden städtischen Parzellen bestätigt. Die vorhandene, teils dichte Vegetation aus Bäumen und Sträuchern soll zudem in ihrer Funktion als Puffer zwischen Gewerbe und Wohnen erhalten bleiben.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche befindet sich eine Zufahrt vom Baugrundstück Sprendlinger Landstraße Nr. 178 in die Schumannstraße. Die Zufahrt genießt auf der Grundlage des Bauscheins Nr. 188/84 Bestandsschutz, befindet sich im Eigentum der Stadt Offenbach am Main und wird von dieser lediglich verpachtet.

Bauliche Maßnahmen zur Nutzung der Grünfläche durch die Wohnbevölkerung sind zurzeit nicht geplant.

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

Oberirdische Stellplätze, Zuwegungen und sonstige versiegelte Flächen und Wege sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflastersteine mit weitem Fugenabstand, Rasengittersteine o.ä.), sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (Verschmutzungsgefahr durch gewerbliche Nutzung).

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. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen. Eine Verschmutzungsgefahr ist auszuschließen.

Flachdächer von Büro- und Verwaltungsgebäuden 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. Aufgrund des erheblichen baulichen und wirtschaftlichen Aufwands bezogen auf die hohen Grundflächen, sind Hallen-

gebäude (z.B. Werks-, Produktions- und Lagerhallen) von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen.

Einsatz erneuerbarer Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden, sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, 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

Die nachfolgend aufgeführten objektbezogenen (passiven) Maßnahmen "Lärmpegelbereiche" und "schalldämmende Lüftungseinrichtungen" zum Schutz vor Straßen-, Gewerbe- und Fluglärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung
- Immissionshöhe 4 m über Gelände.

Lärmpegelbereiche

Bei der Änderung oder der Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel / [dB(A)]	Lärmpegelbereich
< 70	IV
70 bis 75	V
> 75	VI

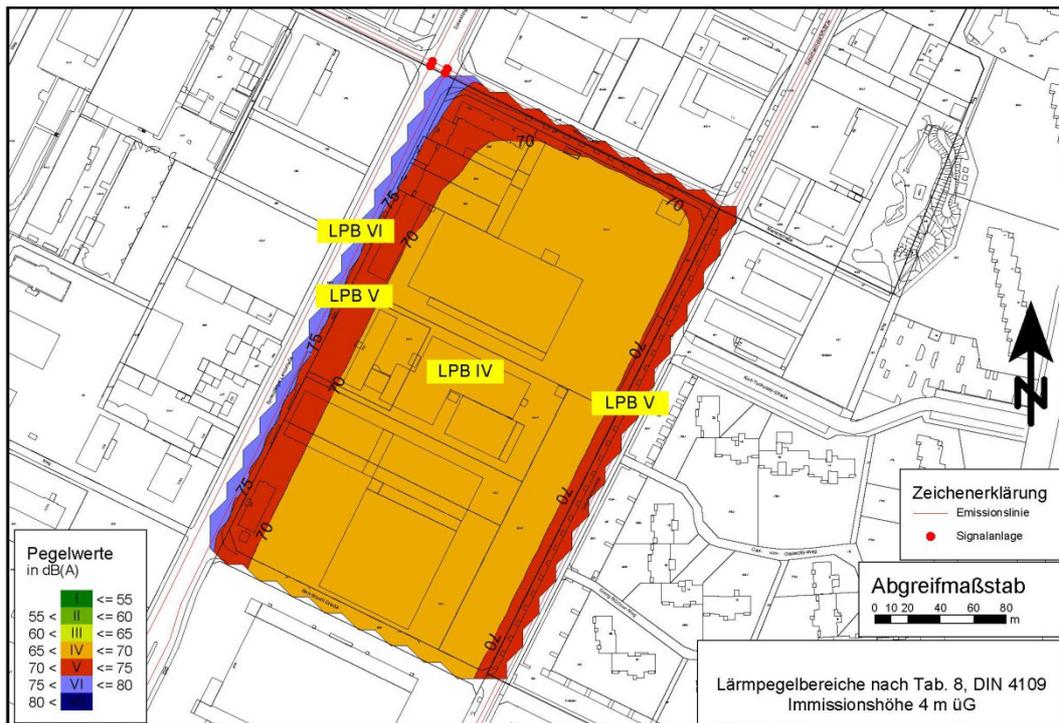


Abbildung 7: Lärmpegelbereiche (Immissionshöhe 4,0m über Gelände) (Dr. Gruschka)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Davon kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Innerhalb des Gewerbegebiets wird der Bestandsschutz der Wohngebäude gesichert, es sind untergeordnete Erweiterungen in den dafür vorgesehenen Flächen innerhalb des GE 1 zulässig.

Gemäß Schalltechnischer Untersuchung des Ingenieurbüro Dr. Gruschka werden die Schallorientierungswerte für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Entlang der Sprendlinger Landstraße kommt es zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 5 dB(A). Im Nachtzeitraum werden die Schallorientierungswerte für Gewerbegebiete von 55 dB(A) im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Entlang der Sprendlinger Landstraße kommt es zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 7 dB(A), im Norden und Osten entlang der Merianstraße bzw. der Schumannstraße zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 3 dB(A).

Für die bestehende Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebietes (Merianstraße 16-20 und Sprendlinger Landstraße 160-164) wird bis zu einer vollständigen Aufgabe der Wohnnutzung die Schutzbedürftigkeit für ein Mischgebiet angenommen. So sollen schädliche Umwelteinwirkungen planerisch so weit wie möglich vermieden werden. Der Schallorientierungswert für Mischgebiete von tags 60 dB(A) wird um bis zu ca. 12 dB(A) entlang der

Sprendlinger Landstraße überschritten. Der Schallorientierungswert für Mischgebiete von nachts 50 dB(A) wird entlang der Sprendlinger Landstraße um bis zu ca. 15 dB(A) überschritten.

Daher ist es erforderlich, bei der Änderung oder Errichtung von Aufenthaltsräumen die Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Sollte der Nachweis erbracht werden, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen, insbesondere durch veränderte Gebäudestellungen im Plangebiet und einer entsprechenden Abschirmung, kann die erforderliche Schalldämmung nach den Vorgaben der DIN 4109 im Einzelfall entsprechend reduziert werden.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Davon kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Bei der Änderung oder Errichtung von Räumen, die vorwiegend dem Schlafen dienen und Kinderzimmern sind aufgrund der höheren Schutzbedürftigkeit schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Form von dezentralen schalldämmten Lüftungsgeräten oder einer zentralen Lüftungsanlage nachzuweisen.

Sollte der Nachweis erbracht werden, dass nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den Fassaden anliegen, insbesondere durch veränderte Gebäudestellungen im Plangebiet und einer entsprechenden Abschirmung, kann auf schalldämmte Lüftungseinrichtungen im Einzelfall verzichtet werden.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu erhaltende Einzelbäume werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortheimisches Laubgehölz II. oder III. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

Entlang der Sprendlinger Landstraße und in sämtlichen Vorgartenzonen sind mindestens 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Als Richtwerte gelten: Entlang der Sprendlinger Landstraße und der Merianstraße ein Gehölz gemäß Pflanzliste pro 10,0 m² begrünter Fläche. Entlang der Bert-Brecht-Straße ein Gehölz 2. Ordnung pro 5,0 m² und/oder ein Gehölz 3. Ordnung pro 1,0 m² begrünter Fläche.

Auf die Pflanzlisten (Kapitel V) wird hingewiesen.

Auf dem Baugrundstück Sprendlinger Landstraße Nr. 180 werden zwei Einzelbäume zum Anpflanzen im begrünten und unversiegelten Teil Vorgartenzone festgesetzt. Es handelt sich um einen Altstandort von zwei Einzelbäumen, die in der Vergangenheit entfernt wurden. Durch die Festsetzung soll entlang der Sprendlinger Landstraße die auf den nördlich angrenzenden Baugrundstücken vorhandene Baumreihe fortgeführt werden und eine Einfassung des Verkehrsraumes durch begleitende Einzelbäume stärker betont werden.

Zur Verbesserung des Mikroklimas durch stärkere Luftreinhaltung und der Bodenfunktionen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen anteilig und die überbauten Grundstücksflächen vollständig zu begrünen und zu bepflanzen.

Um eine Randeingrünung der Baugrundstücke entlang der Verkehrsflächen herzustellen, wird der zulässige Versiegelungsgrad durch Zufahrten und Stellplätze in den Vorgartenzonen auf maximal 75% begrenzt, mindestens 25% der Vorgartenzone ist zu begrünen und zu bepflanzen. Aufgrund der innerhalb des Plangebiets auf der Bert-Brecht-Straße verlaufenden Regionalparkroute soll sichergestellt werden, dass aus gestalterischen Gründen die Begrünung der Vorgartenzone eine möglichst hohe Qualität erreicht.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu erhaltende Einzelbäume werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die im Plangebiet auf Verkehrsflächen und den Baugrundstücken entlang der Baugrundstücke befindlichen Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Auflösend bedingtes Baurecht

Im Gewerbegebiet sind an Anlagen innerhalb der gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil mit ① bezeichneten Flächen bis zu ihrer vollständigen Aufgabe Änderungen und Nutzungsänderungen allgemein zulässig. Die vollständige Aufgabe wird mit dem Abbruch der Anlagen bestimmt. Die Nachfolgenutzung wird durch Textfestsetzungen und Eintrag in den zeichnerischen Teil bestimmt.

Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur bis zum Eintritt eines bestimmten Umstandes zulässig sind, ein sog. auflösend bedingtes Baurecht.

Das Ende der Gültigkeit dieser Festsetzung wird nicht durch einen kalendarischen Zeitpunkt markiert, sondern durch Eintritt eines besonderen Umstandes, dessen zeitlicher Eintritt nicht genau vorhersehbar ist, in diesem Fall der vollständigen Aufgabe der Anlage. Die vollständige Aufgabe der Anlage wird mit dem Abbruch der oberirdischen Gebäude- oder Anlagenteile definiert. So wird die Schranke der gemäß Artikel 14 des Grundgesetzes gesicherten objektiven Eigentumsгарantie nicht verletzt, Vertrauensschutz und Rechtssicherheit ist gewährleistet.

Der besondere städtebauliche Grund für die Festsetzung eines auflösend bedingten Baurechts besteht im Hervortreten der Wohngebäude Sprendlinger Landstraße 162-164 in die vorhandene Verkehrsfläche. Der Bauschein für die Errichtung der Gebäude datiert auf 1928, vor dem vierspurigen Ausbau der Sprendlinger Landstraße. Mit dem Fluchtlinienplan Nr. 356 von 1959 wurde Planungsrecht für den weiteren Ausbau der Verkehrsflächen geschaffen, die Wohngebäude Sprendlinger Landstraße 162-164 wurden dabei von der festgesetzten Verkehrsflächenerweiterung ausgenommen. Da hierdurch die Herstellung eines einheitlichen und ausreichend dimensionierten Gehwegprofils eingeschränkt wird, soll im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung in Form eines auflösend bedingten Baurechts diesem Missstand Abhilfe geschehen. Im Zuge einer Gleichbehandlung wird das auflösende Baurecht auch auf Bauteile auf anderen Baugrundstücken ausgeweitet, die sich außerhalb der im Fluchtlinienplan festgesetzten Bauflucht und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenze befinden.

An Gebäudeteilen von Hauptnutzungen, welche die Baugrenze gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil nicht nur geringfügig überschreiten, sind Änderungen (z.B. energetische Sanierungen) und Nutzungsänderungen allgemein zulässig. Die Lage dieser mit ① bezeichneten Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird daher im Bestand bis zum Abbruch der Anlage gesichert, Neubauvorhaben sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil (und daher nicht an exakt gleicher Stelle) zulässig.

Die Nachfolgenutzung der mit ① bezeichneten Flächen wird gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit den dort durch Textfestsetzungen zulässigen Nutzungen und als Verkehrsfläche festgesetzt.

Höhenlage

Zur Bestimmung der Höhenlage wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil als Geländeoberfläche im Sinne von § 2 (5) Satz 1 HBO die für die Gebäudehöhen gemäß 3.5 maßgebenden Höhenbezugspunkte definiert.

Insgesamt fällt das Gelände im Plangebiet leicht nach Norden hin ab. Um gleichwertige Voraussetzungen für Errichtung und Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe zu schaffen, werden jeweils maßgebende Höhenpunkte festgesetzt.

18. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In den Plangebietsteilen GE 1 und GE 2 sind nur Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

Die Gebäude innerhalb der Plangebietsteile GE 1 und GE 2 verfügen bis auf das Wohngebäude Sprendlinger Landstraße 162-164 über flachgeneigte Dächer. Dieser Bestand wird aufgenommen, eine planerisch unbeabsichtigte Durchmischung der Dachformen soll ausgeschlossen werden. Änderungen am Gebäude Sprendlinger Landstraße 162-164 sind durch bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen zulässig, dies gilt sinngemäß auch für die bestehende Dachgestaltung. Die Dachform im GE 3 wird nicht eingegrenzt, die Dachform soll den funktionalen Nutzungserfordernissen angepasst werden können.

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.

Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb der Vorgartenzonen sind unzulässig.

Aus gestalterischen Gründen werden Einfriedungen in den Vorgartenzonen ausgeschlossen. Die Vorgartenzonen sollen möglichst offen und repräsentativ für Kunden und Besucher wirken.

Einfriedungen auf gewerblich genutzten Flächen oder an gewerblich genutzte Flächen angrenzend sind als offene Metallzäune bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.

Den besonderen sicherheitstechnischen Anforderungen von Gewerbegebieten soll Rechnung getragen werden, in dem auf den gewerblich genutzten Baugrundstücken Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 3,0 m errichtet werden können. Die maximal zulässige Höhe gilt auch für Einfriedungen auf nicht gewerblich genutzten Flächen, die jedoch an gewerblich genutzte Flächen angrenzen.

Innerhalb des GE 1 sind zwischen der vorhandenen Wohnbebauung als Einfriedungen offene Metallzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und geschlossene Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und einer Länge von maximal 3,0 m gemessen ab Gebäuderückwand zulässig.

Zwischen Flächen, die zu Wohnzwecken dienen, sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Zusätzlich können Sichtschutzwände als Terrassentrennwände in den Maßen 2,0 x 3,0 m errichtet werden.

Mülltonnen-Stellplätze

Offene Einzelmülltonnenstellplätze und gemeinschaftliche Müllsammelstellen sind in der Vorgartenzone entlang der Sprendlinger Landstraße unzulässig.

Einzelmülltonnenstellplätze sind bei Anordnung an Verkehrsflächen mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen. Gemeinschaftliche Müllsammelplätze sind einzuhausen und zu umpflanzen.

Durch entsprechende Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass innerhalb der Vorgartenzone keine unattraktiven Mülltonnenstandorte hergestellt werden.

Hinweisschilder und Werbeanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Baugrundstücken ist entlang der Sprendlinger Landstraße je 30 m Grundstücksgrenze, entlang der Merianstraße und der Bert-Brecht-Straße je 50 m Grundstücksgrenze, entlang der Schumannstraße je Grundstückszufahrt

ein Hinweis- oder Sammelhinweisschild mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt je 5,0 m² mit einer maximalen Höhe von 4,0 m über dem nächstgelegenen, vorgelagerten Höhenpunkt zulässig.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind je Baugrundstück maximal zwei Sammelhinweisschilder mit einer maximalen Ansichtsfläche von 10,0 m² mit einer maximalen Höhe von 5,0 m über dem nächstgelegenen, vorgelagerten Höhenpunkt zulässig.

Es wird zwischen Hinweisschildern und Werbeanlagen differenziert. Grund hierfür sind die großen Baugrundstücke, mit einer teilweise für ortsunkundige Kunden/ Lieferanten schwer überschaubaren Nutzungsaufteilung und Lage von Betrieben auf den Grundstücken. Dem Bedürfnis nach Information für Kunden/ Lieferanten soll durch Festsetzungen entsprochen werden. So sollen Hinweisschilder, die Kunden/ Lieferanten auf die Lage eines Betriebs auf einem Baugrundstück hinweisen und lediglich der Information, nicht aber einem direkten Werbezweck dienen, nicht als Werbeanlagen betrachtet werden. Produktwerbungen werden nicht umfasst, auf Betriebe ist in einheitlicher Gestaltung hinzuweisen.

Zusätzlich zu (Sammel-) Hinweisschildern in der Vorgartenzone können zur Lageinformation großformatige Informationstafeln als Sammelhinweisschilder errichtet werden. Hier sind ausschließlich Hinweise auf die Lage bzw. die Erreichbarkeit von Betrieben und Nutzungen in einheitlicher Gestaltung zulässig. Die Sammelschilder sind nur zulässig, wenn auf mehrere, möglichst sämtliche Betriebe/ Nutzungen auf dem Baugrundstück hingewiesen wird. Der Hinweis auf lediglich einen oder wenige Betriebe kann unzulässig sein, wenn damit eine Betriebswerbung im Vordergrund steht.

Um möglichst gleichwertige Voraussetzungen für alle Baugrundstücke zu schaffen, wird die Anzahl der zulässigen Hinweisschilder und separaten Werbeanlagen sowohl außerhalb als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf die Länge der straßenseitigen

Grundstücksgrenze bezogen. So haben Grundstücke mit einer längeren Grenze und einer damit höheren Anzahl an vorhandenen und potentiellen Ein- und Ausfahrten die Möglichkeit, im Vergleich zu kleineren Grundstücken mehr Hinweisschilder aufzustellen, ohne das Häufungen von Werbeanlagen unvermeidbar sind. Werbeanlagen gemäß Teil II Nr. 4.1 und 4.2 sind an den jeweiligen Verkehrsflächen zu positionieren, können entlang einer Verkehrsfläche jedoch auch in räumlicher Nähe zueinander aufgestellt werden.

Bei der Festsetzung von Hinweisschildern und Werbeanlagen erfolgt eine Gliederung von nicht überbaubaren Grundstücksbereichen, überbaubaren Grundstücksflächen und Hauptgebäuden. Sie werden in Zahl, Ansichtsfläche, Höhe und Anbringungsort geregelt. Das Aufstellen von Hinweisschildern ist im Gegensatz zu Werbeanlagen in den Vorgartenzonen zulässig, Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und hier vor allem an den Hochbauten zulässig.

Werbeanlagen an einem Gebäude sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung, Materialwahl, Anbringung und Beleuchtung untereinander sowie bei der Farbwahl zusätzlich auf die Gebäudefassade abzustimmen.

Ziel ist eine möglichst einheitliche und verträgliche Gestaltung von Werbeanlagen an Gebäuden. So sollen sich Werbeanlagen hinsichtlich der Farbgestaltung an die jeweiligen Gebäudefassaden anpassen und hinsichtlich ihrer Ausfertigung untereinander abstimmen. Dies impliziert bündige Abmaße der Anlagen, möglichst einheitliche Anbringungshöhen, einheitliche Materialwahl (Banner, Schilder, Einzelbuchstaben, etc.), einheitliche Beleuchtung (Farbton und –intensität).

An Hauptgebäuden sind an den der Spremlinger Landstraße und Schumannstraße zugewandten Fassaden Werbeanlagen

- *im Bereich des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses mit einer maximalen Höhe von 1,0 m und einer Länge von insgesamt maximal 2/3 der Fassadenlänge zulässig.*
- *für Betriebe, die mindestens 60% der Nutzfläche eines Baugrundstücks einnehmen, im Bereich der Attika bis zur maximal zulässigen Höhe der Gebäudeoberkante mit einer maximalen Höhe von 1,0 m und einer Länge von insgesamt maximal 1/5 der Fassadenlänge zulässig.*

An Hauptgebäuden sind an den der Merianstraße und Bert-Brecht-Straße zugewandten Fassaden Werbeanlagen im Bereich des Erdgeschosses und der Obergeschosse mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m und einer Länge von insgesamt maximal 1/3 der Fassadenlänge zulässig.

An Schaufenstern sind Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m und einem maximalen Anteil von 1/3 an der Schaufensteransichtsfläche zulässig.

Die Anbringung an Hochbauten ist nicht abhängig von der Lage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Da im Plangebiet mehrere Gebäudefassaden sich derzeit außerhalb der Baugrenzen befinden, gelten hier die Festsetzungen zu Werbeanlagen an Hauptgebäuden in Verbindung mit dem auflösend bedingten Baurecht gemäß Teil I Nr. 15 der Textfestsetzungen.

Bei der Anbringung und Ausprägung von Werbeanlagen an den Gebäude soll durch Festsetzungen stärker auf die Gebäudestellung der Büro- und Verwaltungsgebäude auf den Baugrundstücken Sprendlinger Landstraße Nr. 166, 178 und 180 in Längsrichtung zur Sprendlinger Landstraße reagiert werden: Werbeanlagen sollen künftig horizontal und geschossweise ausgerichtet werden.

Die maximal zulässige Länge von einer oder mehreren Werbeanlagen im Bereich eines Geschosses ist von der Fassadenlänge und der Verkehrsfläche abhängig, an der die Werbeanlage ausgerichtet ist. Um großflächige Fassaden- oder Fensterverblendungen aus gestalterischen Gründen zu vermeiden, wird die maximale Ansichtshöhe von Werbeanlagen auf 1,0m beschränkt.

Entlang der Sprendlinger Landstraße sollen Büro- und Verwaltungsgebäude für Kunden der Betriebe und Besucher der Stadt Offenbach am Main als Teil des südwestlichen Stadteingangs möglichst repräsentabel gestaltet werden. Daher werden Werbeanlagen, die der Sprendlinger Landstraße zugewandt werden, auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss beschränkt. An der Sprendlinger Landstraße soll es für den jeweiligen Hauptbetrieb möglich sein, im Bereich der Gebäudeattika den Betrieb zu präsentieren, dies schließt Werbeanlagen ein, die an, auf und unterhalb der Attikaaufkantung errichtet werden sollen. Die maximale Gebäudeoberkante und maximale Höhe der Werbeanlage ist einzuhalten.

Werbeanlagen, die der Merianstraße und der Bert-Brecht-Straße zugewandt sind als weniger prägend einzustufen, daher werden Werbeanlagen an Fassaden, die jenen Verkehrsflächen zugewandt sind, nicht auf die unteren Geschosse beschränkt, aber dafür in der maximal zulässigen Länge.

Werbeanlagen auf Schaufenstern werden separat geregelt. Um vollflächige Verklebungen von Schaufenstern aus gestalterischen Gründen zu verhindern, wird die Höhe von Werbeanlagen auf maximal 1,0 m beschränkt, gleichzeitig darf durch Werbeanlagen ein flächenhafter Anteil von 1/3 der Schaufensteransichtsfläche nicht überschritten werden.

An Hauptgebäuden sind an den der Merianstraße und Bert-Brecht-Straße zugewandten Fassaden ohne Fensteröffnungen Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 1/5 der Gebäudefassade zulässig.

Werbeanlagen an Hauptgebäuden sind flach an die Außenwand anzubringen.

An Brandwänden oder Fassaden, die betriebsbedingt keine Fensteröffnungen besitzen, können auch Werbebanner mit einer Höhe von mehr als 1,0 m angebracht werden, aber nur bis zu einer Ansichtsfläche von insgesamt maximal 1/5 der Fassadenfläche.

Die im Bereich der Attika zulässigen Werbeanlagen dürfen nicht über die Gebäudefassade treten.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen von Baugrundstücken ist

entlang der Sprendlinger Landstraße je 30 m Grundstücksgrenze und

entlang der Merianstraße und der Bert-Brecht-Straße je 50 m Grundstücksgrenze

- *eine separate Werbeanlage (Fahnenmast, Pylon, Aufsteller) mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 4,0 m² zulässig. Die Höhe von Fahnenmasten darf maximal 5,0 m über dem nächstgelegenen vorgelagerten Höhenpunkt liegen, die Höhe von Pylonen und*

Aufstellern darf maximal 3,0 m über dem nächstgelegenen vorgelagerten Höhenpunkt liegen.

An der Sprendlinger Landstraße sind innerhalb der gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil festgesetzten Verkehrsfläche ausnahmsweise maximal zwei Werbeanlagen zum wechselnden Plakatschlag auf Anschlagstellen oder mit automatisch wechselnden Werbetransparenten (sog. City- Light-Boards) mit einer maximalen Ansichtsfläche von 10,0 m² zulässig.

Begrenzt wird auch die Anzahl und Größe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht an Hauptgebäuden errichtet werden. Somit soll verhindert werden, dass zusätzlich noch eine Vielzahl von Werbeanlagen für Betriebe und Produkte errichtet werden und dem Ziel der Steuerung von Werbeanlagen entgegenstehen. Die in Teil II Nr. 4.7 der Textfestsetzungen bezeichneten Anlagen umfassen auch Werbeanlagen, die nicht in direkten Bezug zu den bestehenden Gewerbebetrieben stehen.

Auf den gemäß zeichnerischem Eintrag festgesetzten Verkehrsflächen sind aufgrund fehlender Zweckbestimmung keine Werbeanlagen zulässig.

Die Sprendlinger Landstraße ist als hochfrequentierte Verkehrsachse ein geeigneter Standort für großflächige Werbeanlagen mit wechselnden Anschlägen im öffentlichen Straßenraum. Daher können auf der gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzten Verkehrsfläche entlang der Sprendlinger Landstraße ausnahmsweise maximal zwei sog. „City Light Boards“ oder ähnliche Anlagen errichtet werden, sofern gegen den gewählten Standort keine städtebaulichen oder verkehrsplanerischen Gründe bestehen. Die Notwendigkeit einer Gestattungsvereinbarung bleibt unberührt. Durch die Lage im öffentlichen Straßenraum ist es erstens besser möglich, städtebauliche und verkehrliche Belange bei der Aufstellung geltend zu machen, als dies auf privaten Flächen möglich wäre. Zweitens wird die Anzahl der Werbeanlagen aus gestalterischen Gründen von vornherein begrenzt und auf die Sprendlinger Landstraße eingeschränkt. Die Zulässigkeit von „City Light Boards“ (o.ä.) auf privaten Grundstücken hätte zur Folge, dass grundsätzlich jedem Baugrundstück eine gleiche bzw. zur Grundstücksgrenze oder –größe proportionale Anzahl zustehen müsste und damit eine unvertretbare Gesamtanzahl im Plangebiet ermöglicht würde. Nicht zuletzt aus gestalterischen Gründen (Sichteinschränkungen, Wahrung repräsentativer Kundenzugänge, Häufungen) werden daher großformatige Wechselwerbeanlagen im Gegensatz zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgeschlossen.

19. WASSERRECHTLICHE SATZUNG

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Das gesammelte Wasser ist als Brauchwasser (Gartenbewässerung) zu verwenden oder ortsnah zu versickern.

Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. wird empfohlen. Zur Ermittlung des Fassungsvermögens ist von mindestens 20 l/m² projizierter abflussrelevanter Dachfläche auszugehen. 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. 640 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße / Merianstraße / Bert-Brecht-Straße“ fand am 13.06.2013 mit Vertretern des Regionalverbands Frankfurt/Rhein-Main, dem Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Immissionsschutz, dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz sowie dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement im Stadthaus in Offenbach am Main statt. Zudem erfolgte seitens des Regierungspräsidium Darmstadt eine schriftliche Stellungnahme mit Datum 11.06.2013. 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 allgemeine Angaben zu voraussichtlichen Umweltauswirkungen

- auf das Vorhaben durch hohe Luftschadstoffbelastung (Stickstoffdioxid-Konzentration > 40 µg/m³ im Jahresmittel, hohe Wärmebelastung (Bioklima), Altlasten und Altlastenverdachtsflächen und Straßenverkehrslärm
- durch das Vorhaben durch Versiegelung, Bodenumlagerung und –verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserverunreinigung und Schadstoffimmissionen

Anmerkungen:

Für den Bebauungsplan Nr. 640 ist zur Untersuchung der Lärmimmissionen (Straßen-, Flug- und Gewerbelärm) eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden.

Nicht nur im Geltungsbereich des Bebauungsplans sondern auch über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus liegt eine hohe Luftschadstoff- und Wärmebelastung vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer wesentlichen Erhöhung der Luftschadstoff- und Wärmebelastung kommen wird. Durch Festsetzungen zur Begrünung von nicht überbauten/ nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Begrünung von Dachflächen wird einer weiteren Wärmebelastung entgegengewirkt.

Für den Bebauungsplan ist eine Altlastenrecherche durchgeführt worden: Im Plangebiet wurden keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 (3) BBodSchG ermittelt. Auf Grund der komplexen Nutzungshistorie kann die Existenz schädlicher Bodenveränderungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen oder Entsiegelungen sollen deshalb grundsätzlich nur in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Bodenschutz und fachgutachterlicher Aufsicht erfolgen. Bei Wasserhaltungsmaßnahmen muss grundsätzlich mit dem Anfall belasteter Wässer gerechnet werden.

Bis auf die Grundstücke mit Wohnbebauung im Plangebietsteil GE 1 sind sämtliche gewerblich genutzten Baugrundstücke bereits nahezu vollständig versiegelt. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Begrünung und Pflege von nicht überbauten Grundstücksflächen und der Vorgartenzone, daher ist mit einer zusätzlichen Versiegelung durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu rechnen.

Mit einer Vegetationsänderung ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu rechnen. Die bestehende Grünfläche wird im Bestand durch Eintrag in den zeichnerischen Teil gesichert.

Innerhalb des Geltungsbereichs bzw. innerhalb einer relevanten Wirkungszone befinden sich keine empfindlichen und geschützten Grundwasservorkommen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer wesentlichen Gefährdung des Grundwassers kommen wird. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß Nr. 10 der planungsrechtlichen Textfestsetzungen nur dann zulässig, wenn eine Verschmutzungsgefahr auszuschließen ist.

- *Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb eines Sonstigen Einzelhandelsstandorts gemäß des Regionalen Einzelhandelskonzepts als Teil des Regionalen Flächennutzungsplans.*

Anmerkung:

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird durch Festsetzungen geregelt. Den Zielen der Raumplanung wird entsprochen.

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Tag- Schutzzone 2 und der Nachtschutzzone. Eine Stärkung der Wohnnutzung im Plangebiet entspricht daher nicht den Zielen der Raumordnung. Die Schutzansprüche von vorhandenen Wohnungen sind zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Bei der Änderung oder Errichtung von Aufenthaltsräumen sind gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die nach Lärmpegelbereichen erforderlichen Schalldämmmaßnahmen zu treffen. Kinderzimmer und Räume, die überwiegend dem Schlafen dienen, sind mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung zu versehen.

Es erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebiets. Die im Plangebietsteil GE 1 bestehende Wohnbebauung ist im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 (10) BauNVO innerhalb des Gewerbegebiets zulässig.

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

- Ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad ist festzusetzen, die Grünfläche an der Schumannstraße (städtische Flurstücke 62/13 und 96/1) ist zu erhalten.

Anmerkung:

Das städtische Grundstück an der Schumannstraße (bestehend aus den Flurstücken 62/13 und 96/1) wird als Grünfläche festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind. Die Vorgartenzonen sind zu mindestens 25% zu begrünen. Auf dem Baugrundstück Sprendlinger Landstraße wird zudem durch Eintrag in den zeichnerischen Teil die Anpflanzung von zwei Einzelbäumen in der Vorgartenzone festgesetzt.

- Die im Rahmen einer Baumfällgenehmigung geforderten (und auch bereits umgesetzten) Ersatzpflanzungen auf den Parzellen 62/1 und 62/2 sind aufzunehmen und entsprechend zum Erhalt festzusetzen.

Anmerkung:

Gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil wird der Erhalt der als Kompensation gepflanzten Einzelbäume auf dem Baugrundstück Sprendlinger Landstraße (Flurstück 62/1) festgesetzt.

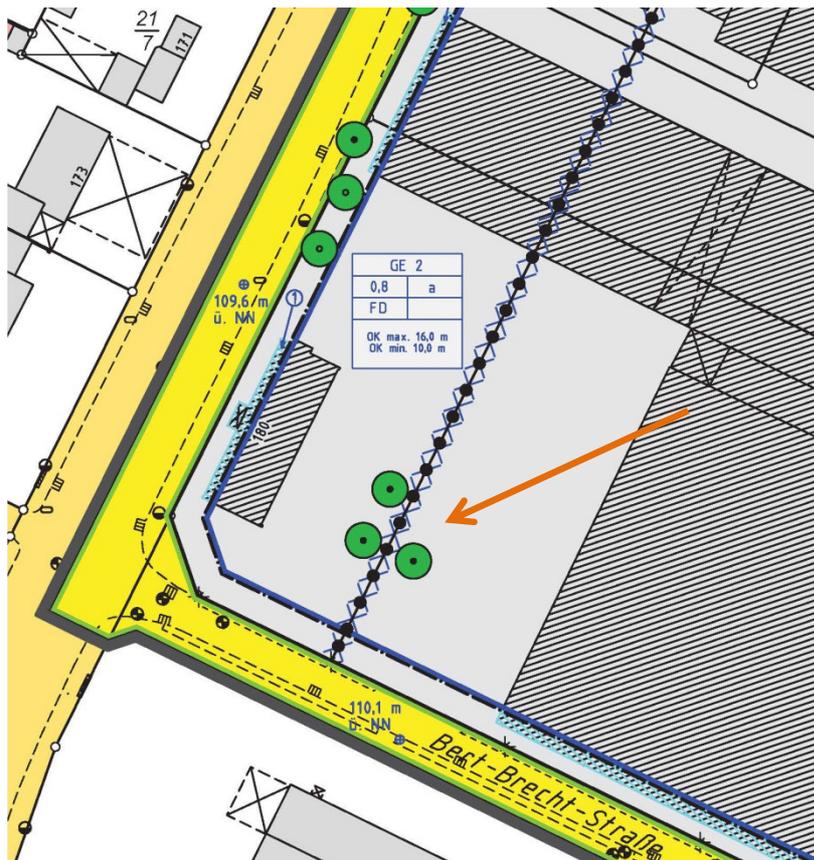


Abbildung 8: Festsetzung von Einzelbäumen (Erhalt) auf dem Grundstück Spremlinger Landstraße 180

- Wünschenswert ist eine geringere Versiegelung und die Festsetzung von begrünten Dachflächen im Plangebiet, um die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser zu erhöhen und eine Überwärmung zu reduzieren.

Anmerkung:

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind nahezu vollständig versiegelt. Der Bebauungsplan setzt als maximal zulässige Grundflächenzahl 0,8 fest. Festgesetzt wird, dass mind. 25% der Vorgartenzonen, nicht überbaute Grundstücksflächen und Dachflächen zu begrünen sind. Die Überwärmung des Gebiets soll damit reduziert werden. Zusätzlich sind Oberflächenbefestigungen versickerungsfähig herzustellen, sofern eine Verschmutzungsgefahr ausgeschlossen werden kann.

- Die Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung ist wünschenswert.

Anmerkung:

Die stärkere Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung ist unbedingt zu begrüßen, daher wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen zu treffen sind, um den Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, zu ermöglichen.

- 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.

- Bodenschutz: Es besteht eine mittlere Hintergrundbelastung, hinsichtlich des Bodenschutzes können gravierende Auswirkungen auf die Planung ausgeschlossen werden, da auch keine sensiblen Nutzungen geplant sind. Im Plangebiet wurden bereits Grundstücke saniert (Sprendlinger Landstraße 178), Aussagen über weiteren Sanierungsbedarf können aber aufgrund des nicht umfänglichen Informationsstands nicht getroffen werden.

Anmerkung:

Für den Bebauungsplan ist eine Altlastenrecherche durchgeführt worden: Im Plangebiet wurden keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 (3) BBodSchG ermittelt. Auf Grund der komplexen Nutzungshistorie kann die Existenz schädlicher Bodenveränderungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen oder Entsiegelungen sollen deshalb grundsätzlich nur in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Bodenschutz und fachgutachterlicher Aufsicht erfolgen. Bei Wasserhaltungsmaßnahmen muss grundsätzlich mit dem Anfall belasteter Wässer gerechnet werden.

Seitens des Regierungspräsidium Darmstadt wurden im Rahmen des Scopings folgende Punkte angesprochen:

Abteilung Immissionsschutz:

- Für die bestehende Wohnbebauung Sprendlinger Landstraße / Merianstraße ist eine höhere Schutzwürdigkeit gemäß TA Lärm als für ein Gewerbegebiet zu gewährleisten, der Schutzanspruch eines Mischgebiets wäre angemessen. Eine Emissionskontingentierung ist notwendig, die Schutzansprüche des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets Lauterborn sind zu berücksichtigen. Lärmschutz durch Gebäudestellung ist zu prüfen.

Anmerkung:

Für den Bebauungsplan Nr. 640 ist zur Untersuchung der Lärmimmissionen (Straßen-, Flug- und Gewerbebelärm) eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden.

Bis zur vollständigen Aufgabe der Wohnnutzung sind im Plangebietsteil GE 1 nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für Teilflächen des Plangebiets werden Emissionskontingente gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt. Die Emissionskontingente (L_{EK}) sind so bemessen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für ein Mischgebiet an der Wohnbebauung Sprendlinger Landstraße/ Merianstraße und für ein Allgemeines Wohngebiet an den Wohngebäuden Lauterborn eingehalten werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der L_{EK} durch bauliche oder betriebliche Maßnahmen (inkl. Gebäudestellung) nachzuweisen.

Abteilung Raumordnung und Landesplanung:

- Eine entsprechende Auseinandersetzung mit der Siedlungsbeschränkung und den Vorgaben des Fluglärmschutzgesetzes, vor allem im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung und auch in Bezug auf evtl. im Gewerbegebiet zulässige Wohnungen, hat im Verlauf der weiteren Planung zu erfolgen.

Anmerkung:

Für sämtliche Plangebietsteile wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die bestehende Wohnbebauung im Plangebietsteil GE 1 wird im Sinne eines erweiterten Bestandschutzes gemäß § 1 (10) BauNVO festgesetzt. Ein Wohngebiet wird nicht festgesetzt. Generell gilt im Plangebiet, dass bei der Änderung oder Errichtung von Aufenthaltsräumen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die nach Lärmpegelbereichen erforderlichen Schalldämm- Maßnahmen zu treffen sind. Kinderzimmer und Räume, die überwiegend dem Schlafen dienen, sind mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung zu versehen.

- Dort, wo in der gewerblichen Baufläche Wohnnutzung und ein Gewerbegebiet in der Grünfläche festgesetzt werden soll, ist die Änderung des RegFNP mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain abzustimmen.

Anmerkung:

Die Festsetzung eines Wohngebiets ist nicht geplant, der Erhalt der Grünfläche wird festgesetzt.

- Hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsfestsetzungen im Gewerbegebiet ist darauf hinzuweisen, dass gemäß Ziel Z3.4.3-3 des RPS/RegFNP 2010 in den gewerblichen Bauflächen des RegFNP (welche zugleich Vorranggebiete Industrie und Gewerbe sind) auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung widerspricht. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Die geplanten Festsetzungen zum Einzelhandel im vorgesehenen Gewerbegebiet sind entsprechend zu gestalten und ggf. entsprechende Nachweise zu den Auswirkungen zu führen.

Anmerkung:

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird durch Festsetzungen geregelt. Den Zielen der Raumordnung wird entsprochen.

Bodenschutz Ost:

- Der Träger der Bauleitplanung hat die Art, das Ausmaß und sowie das Gefährdungspotential aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 (1) Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetzes der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen.

Anmerkung:

Für den Bebauungsplan ist eine Altlastenrecherche durchgeführt worden: Im Plangebiet wurden keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 (3) BBodSchG ermittelt. Auf Grund der komplexen Nutzungshistorie kann die Existenz schädlicher Bodenveränderungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen oder Entsiegelungen sollen deshalb grundsätzlich nur in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Bodenschutz und fachgutachterlicher Aufsicht erfolgen. Bei Wasserhaltungsmaßnahmen muss grundsätzlich mit dem Anfall belasteter Wässer gerechnet werden.

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 planungsrechtlichen Sicherung des Standorts für produzierende und dienstleistende Gewerbeunternehmen bei gleichzeitiger Bewältigung der Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen. Durch den Bebauungsplan soll weiterhin die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und das Aufstellen von Werbeanlagen an einer der Hauptverkehrsachsen der Stadt Offenbach am Main gesteuert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 640 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße / Merianstraße / Bert-Brecht-Straße“ setzt in seinem Geltungsbereich ein ca. 4,95 ha großes Gewerbegebiet, ca. 0,87 ha öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,65 ha Grünfläche fest. Für das Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten zur Gliederung der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften und Ausschlüssen von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, insbesondere der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten. Die Zulässigkeit der Wohnbebauung im Plangebietsteil GE 1 wird im Sinne eines erweiterten Bestandschutzes innerhalb des Gewerbegebiets gesichert.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 und eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m, in den Plangebietsteilen GE 1 und GE 2 zudem eine Mindestgebäudehöhe von 10,0 m, festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.

Mit der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen durch eine Baugrenze wird die Einhaltung einer Bauflucht fokussiert. Für Gebäudeteile außerhalb der Baugrenze wird ein auflösend bedingtes Baurecht festgesetzt.

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

Für die Plangebietsteile GE 1 und GE 2 sind flachgeneigte Dächer zulässig. Im Bebauungsplan erfolgt zudem eine Steuerung der Errichtung von Werbeanlagen durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich Anzahl, Anbringungsort und Gestaltung.

4. UMFANG, DETAILLIERUNGSGRAD UND METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

4.1 Umfang

Zur Festlegung des Umfangs der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 640 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße / Merianstraße / Bert-Brecht-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>Eine Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden ist nicht erkennbar, da das Planungsgebiet weitgehend versiegelt ist und die unversiegelten Bereiche überwiegend aus Auffüllungen bestehen. Ein Grundwasserleiter ist nicht ausgebildet. Oberflächennahes Stauwasser wurde in geringem Umfang nachgewiesen und wird durch die Planungen nicht beeinflusst.</p> <p>Bodenversiegelung</p> <p>Die gewerblich genutzten Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 640 sind im Bestand größtenteils nahezu vollständig versiegelt.</p> <p>Die zu Wohnzwecken genutzten Baugrundstücke können bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 noch zusätzlich versiegelt werden:</p> <p>Merianstraße 16-20+ Sprendlinger Landstraße (Flst. 65/6): Grundstücksgröße: ca. 2.000 m², überbaute Grundstücksfläche 790 m² (~0,4)</p> <p>Sprendlinger Landstraße 162-164 (Flst. 65/1 und 65/2): Grundstücksgröße: ca. 2.160 m², überbaute Grundstücksfläche: 380 m² (~0,175)</p> <p>Im Plangebietsteil GE 1 kann daher eine zusätzliche Grundstücksversiegelung hergestellt werden.</p> <p>Eine zusätzliche Versiegelung durch Wohnnutzung kann lediglich im untergeordneten Umfang erfolgen, durch Anbauten oder partielle Gebäudeerweiterungen innerhalb einer dafür festgesetzten Flächenzuweisung. Die zusätzliche Bebauung auf den derzeitigen Wohnbaugrundstücken durch gewerbliche Anlagen ist eher unwahrscheinlich. Dem stehen eine Mindestgebäudehöhe und daraus resultierende Gebäudeabstände gemäß Hessischer Bauordnung, immissionsbezogene Einschränkungen und eine nur über andere Grundstücke mögliche Erschließung entgegen.</p> <p>Bei einer vollständigen Aufgabe der Wohnnutzung wäre der Bereich gemäß § 34 BauGB als faktisches Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO einzustufen. Durch die Planung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert.</p>	

Die durch Festsetzung im Bebauungsplan mögliche Grundstücksausnutzung wäre auch bei einer planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB unbedenklich.

Im Plangebietsteil GE 3 ist zusätzliche Bebauung möglich, die Grundstücksflächen sind im Bestand jedoch bereits vollversiegelt, insbesondere durch Stellplätze.

Wasser

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet weist eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf. Da das Gebiet im Bestand bereits vollständig bzw. nahezu vollständig versiegelt ist, führt die Planung im Fall einer maximalen Ausnutzung nicht zu einem erheblichen Verlust an potentieller Versickerungsfläche und somit auch an Grundwasserneubildung, da jene maximale Ausnutzung auch ohne Aufstellung des Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zulässig wäre. Der Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und der Dachflächen.

Luft

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind nicht zu erwarten.

Der Verdichtungsraum Frankfurt-Offenbach ist aufgrund dichter Bebauung aus lufthygienischer Sicht hoch vorbelastet. Nicht nur im Geltungsbereich des Bebauungsplans sondern insgesamt in den Siedlungsbereichen Offenbachs liegt eine hohe Luftschadstoffbelastung mit einer Stickstoffdioxid-Konzentration über 40 µg/m³ im Jahresmittel vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer erheblichen Erhöhung der Luftschadstoffbelastung kommen wird.

Klima

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten.

Die Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 640 als „Überwärmungsgebiet 2“ und an den Randbereichen des Plangebiets als „Überwärmungsgebiet 1“ aus.

„Überwärmungsgebiet 2“ bezeichnet stark verdichtete Innenstadtbereiche mit sehr hohen thermischen und lufthygienischen Defiziten und einem stark steigenden Hitzestress in denen Beschattungen im Außenbereich, Fassaden- und Dachisolationen und Oberflächenentsiegelungen als zu ergreifende Maßnahmen genannt werden.

„Überwärmungsgebiet 1“ bezeichnet dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen, mit hohen thermischen und lufthygienischen Defiziten und einem steigenden Hitzestress, in denen Vegetationsschatten, Fassadenbegrünungen, Schaffung neuer Belüftungsflächen durch Auflockerung der Bebauung und bewussten Umgang mit Geschosshöhen, Gebäudeausrichtungen und Gebäudedichte als zu ergreifende Maßnahmen genannt werden.

An heißen Tagen ist aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung von einer klimatischen Aufheizung auszugehen. Das Plangebiet ist daher bioklimatisch wärmelastet.

Forderung gemäß Bericht zur Klimafunktions-
karte

Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 640

Beschattungen im Außenbereich, Vegetations-schatten	Erhaltung und Anpflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen und privaten Grundstücken, Erhalt der Grünfläche an der Schumannstraße
Fassaden- und Dachisolationen	Dachbegrünung
Oberflächenentsiegelung	Gärtnerische Anlage und Pflege nicht überbau-ter Grundstücksflächen
Umgang mit Geschosshöhen, Gebäudeaus-richtungen und Gebäudedichte	Überbaubare Grundstücksflächen, maximale Gebäudehöhe
Fazit	
Das Plangebiet ist entsprechend vorbelastet. Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

Tabelle 3: 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 <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

Tabelle 4: 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>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Folgende Maßnahmen finden als Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Bewältigung der Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen werden für das Plangebiet Lärmemissionskontingente festgesetzt, um zu gewährleisten, dass an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebiets (die Wohnbebauung im Plangebietsteil 1) und der angrenzenden Wohnbebauung Lauterborn (westliche Wohnhäuser Kurt-Tucholsky-Straße, Carl-von-Ossietzky-Straße und Georg-Büchner-Straße) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (im GE 1) und für ein Allgemeines Wohngebiet (Lauterborn) eingehalten werden. Innerhalb des GE 1 sind zudem bis zu einer vollständigen Aufgabe der Wohnnutzung nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. • Bei der Änderung oder Errichtung von Aufenthaltsräumen sind gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die nach Lärmpegelbereichen erforderlichen Schalldämm-Maßnahmen zu treffen. Kinderzimmer und Räume, die überwiegend dem Schlafen dienen, sind mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung zu versehen. 	
Fazit	
Es sind potentiell erhebliche Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben möglich.	

Tabelle 5: 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	
Für das Plangebiet liegen keine Hinweise für bestehende Kulturgüter und sonstige Sachgüter vor.	
Fazit	
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

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

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Ab-

Nr. 7 e)	wässern
Voraussichtliche Auswirkungen	
keine	
Fazit	
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

Tabelle 7: 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 erwünscht und möglich. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) ist laut Bebauungsplan ausdrücklich zulässig, die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.</p> <p>Die baulichen Anlagen sind aufgrund der geschlossenen Gebäudefassaden und der großen Dachflächen besonders für das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie geeignet. Insbesondere auf den Dachflächen der bestehenden Funktions- und Hallengebäude innerhalb des Plangebiets lassen sich großflächige Solarkollektoren herstellen. Verschattungen durch Anlagen sind zudem leicht zu vermeiden. 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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>Im Plangebietsteil GE 1 kann eine zusätzliche Grundstücksversiegelung hergestellt werden.</p> <p>Eine zusätzliche Versiegelung durch Wohnnutzung kann lediglich im untergeordneten Umfang erfolgen, durch Anbauten oder partielle Gebäudeerweiterungen innerhalb einer dafür festgesetzten Flächenzuweisung. Die zusätzliche Bebauung auf den derzeitigen Wohnbaugrundstücken durch gewerbliche Anlagen ist eher unwahrscheinlich. Dem stehen eine Mindestgebäudehöhe und damit resultierender Gebäudeabstände gemäß Hessischer Bauordnung, immissionsbezogene Einschränkungen und eine nur über andere Grundstücke mögliche Erschließung entgegen.</p> <p>Bei einer vollständigen Aufgabe der Wohnnutzung wäre der Bereich gemäß § 34 BauGB als faktisches Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO einzustufen. Durch die Planung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert. Die durch Festsetzung im Bebauungsplan mögliche Grundstücksausnutzung wäre auch bei einer planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB unbedenklich.</p> <p>Im Plangebietsteil GE 3 ist zusätzliche Bebauung möglich, die Grundstücksflächen sind im Bestand jedoch bereits vollversiegelt, insbesondere durch Stellplätze.</p> <p>Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen wird durch Festsetzung der Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen und der Dächer im Plangebiet ausgeglichen.</p>	
Fazit	
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

Tabelle 12: 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>Bestehende Einzelbäume und die Grünfläche an der Schumannstraße werden zum Erhalt festgesetzt, zudem werden auf dem Baugrundstück Sprendlinger Landstraße Nr. 180 zwei Einzelbäume zum Anpflanzen festgesetzt. Jene Festsetzungen dienen 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 13: 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	Voraus- sichtliche er- hebliche Um- weltauswir- kungen	Gegen- stand der Umweltprü- fung
§ 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	ja
§ 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 Nr. 7 f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	nein
§ 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 14: 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. 640 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße / Merianstraße / Bert-Brecht-Straße“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wie folgt festgelegt:

BauGB	Umweltbelang	Detaillierungsgrad
§ 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, hier: Bodenverunreinigungen	Bewertung der Grundstücksvorbelastung anhand der Bewertungsmaßstäbe anhand des BBodSchG
§ 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 15: 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 zu **Bodenverunreinigungen** und **Lärm** 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 (Alternativenprüfung).

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 PLANAUFGSTELLUNG

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 640 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße / Merianstraße / Bert-Brecht-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
§ 3 (1) Nr. 9 BBodSchG	Regelungen zu schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht nach dem Bundes- Bodenschutzgesetz
DIN 18005	Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
DIN 45691	Geräuschkontingentierung
DIN 4109	Schallschutz im Hochbau
TA Lärm	Immissionsrichtwerte für gewerbliche Anlagen
FluLärmG	Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm und Verordnungen

Tabelle 16: 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. Die erstellte schall-

technische Untersuchung berücksichtigt neben dem Verkehrslärm auch den Flug- und Gewerbelärm im Plangebiet und empfiehlt

- die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten gemäß DIN 45691 für Teilflächen des Baugebiets, um an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs die Schallorientierungswerte nach DIN 18005 und TA Lärm einzuhalten
- die Festsetzung, dass innerhalb des Plangebietsteils GE 1 bis zu einer vollständigen Aufgabe der Wohnnutzung nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der bestehenden Wohnbebauung im GE 1 wird somit trotz Festsetzung eines Gewerbegebiets der Schutzanspruch eines Mischgebiets eingeräumt
- die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die Herstellung von Schalldämm-Maßnahmen gemäß DIN 4109 bei Errichtung/ Änderung von Aufenthaltsräumen, Schlafräumen und Kinderzimmern.

Regionaler Flächennutzungsplan

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

Klimaschutz

Mit der „Klimaschutznovelle“ des BauGB 2011 wird die Bedeutung des Klimaschutzes als Planungsleitziel hervorgehoben (§ 1 (5) und 1a (5) BauGB). Dadurch sollen den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden.

Als konkrete Grundlage wird die Klimafunktionskarte für die Stadt Offenbach am Main herangezogen. Die Klimaschutzkarte stuft stadträumliche Teilbereiche in Klimatope von (1) „Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet“ bis (6) „Überwärmungsgebiet 2“ ein und benennt thermische und lufthygienische Charakteristika und Handlungsempfehlungen zur Bewältigung vorhandener Defizite.

Die Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 640 als Klimatop (6) „Überwärmungsgebiet 2“ und an den Randbereichen des Plangebiets als Klimatop (5) „Überwärmungsgebiet 1“ aus.

„Überwärmungsgebiet 2“ bezeichnet stark verdichtete Innenstadtbereiche mit sehr hohen thermischen und lufthygienischen Defiziten und einem stark steigenden Hitzestress in denen Beschattungen im Außenbereich, Fassaden- und Dachisolationen und Oberflächenentsiegelungen als zu ergreifende Maßnahmen genannt werden.

„Überwärmungsgebiet 1“ bezeichnet dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen, mit hohen thermischen und lufthygienischen Defiziten und einem steigenden Hitzestress, in denen Vegetationsschatten, Fassadenbegrünungen, Schaffung neuer Belüftungsflächen durch Auflockerung der Bebauung und bewussten Umgang mit Geschosshöhen, Gebäudeausrichtungen und Gebäudedichte als zu ergreifende Maßnahmen genannt werden.

An heißen Tagen ist aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung von einer klimatischen Aufheizung auszugehen. Das Plangebiet ist daher bioklimatisch wärmelastet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 640 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße / Merianstraße / Bert-Brecht-Straße“ werden Festsetzungen getroffen, die in ihrer Umsetzung Maßnahmen gegen den Klimawandel darstellen.

<u>Forderung gemäß Bericht zur Klimafunktionskarte für das Plangebiet</u>	<u>Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 640</u>
Beschattungen im Außenbereich, Vegetationsschatten	Verbesserung von Beschattungen, Verbesserung des Mikroklimas: <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung von Einzelbäumen entlang der Sprendlinger Landstraße (planungsrechtliche Sicherung des IST-Zustands) - Ergänzung des vorhandenen Baumbestands an der Sprendlinger Landstraße und auf dem Baugrundstück Sprendlinger Landstraße 180 durch anzupflanzende Einzelbäume (Verbesserung des IST-Zustands) - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken (planungsrechtliche Sicherung des IST-Zustands) - Begrünung von mindestens 25% der Vorgartenfläche (Verbesserung des IST-Zustands) - Festsetzung der Grünfläche an der Schumannstraße als „öffentliche Grünfläche“ gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB (planungsrechtliche Sicherung des IST-Zustands)
Fassaden- und Dachisolationen	<ul style="list-style-type: none"> - Dachflächen der Büro- und Verwaltungsgebäude sind zu mind. 50 % zu begrünen (Verbesserung des IST-Zustands)
Oberflächenentsiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken (planungsrechtliche Sicherung des IST-Zustands) - Begrünung von mindestens 25% der Vorgartenfläche (Verbesserung des IST-Zustands)
Umgang mit Geschosshöhen, Gebäudeaus-	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer GRZ und von über-

richtungen und Gebäudedichte	baubaren Grundstücksflächen durch ein Baufenster (Verbesserung des IST-Zustands) - Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (planungsrechtliche Sicherung des IST- Zustands)
------------------------------	--

Bebauungsplan

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, aber den rechtsverbindlichen Fluchtlinienplan Nr. 356. Südöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 117 „Für das Gebiet zwischen Schumannstraße, Bert-Brecht-Straße, Röhrgraben und der künftigen Südumgehung“ an.

Die in den oben aufgeführten Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes finden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 640 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße / Merianstraße / Bert-Brecht-Straße“ ausreichend Berücksichtigung.

6. ERMITTLUNG , BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDS

Da 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 Bodenverunreinigungen

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

Die einzelnen Baugrundstücke im Plangebiet werden nachfolgend einzeln bewertet.

Flurstück 65/6

Auf den Grundstücken befinden sich Wohnblocks, die 1957 errichtet wurden. Es liegen keine Hinweise auf umweltrelevante Vornutzungen oder Bodenbelastungen vor. Eine Beeinträchtigung durch die ehemalige Stearinfabrik ist unwahrscheinlich.

Flurstücke 65/1 und 65/2

Die Wohnblocks auf den beiden Grundstücken wurden 1928 errichtet. Es liegen keine Hinweise auf umweltrelevante Vornutzungen oder Bodenbelastungen vor. Auf Grund des Alters der Bebauung ist eine Einbringung von Kriegs- oder Abbruchschutt vom Gelände der südlich benachbarten Stearinfabrik auf den beiden Grundstücken unwahrscheinlich.

Flurstück 64/11

Das Grundstück wird aktuell noch von der Fa. Honda genutzt. Der südliche Bereich war Teil einer Stearinfabrik, die 1967 abgerissen wurde. Beim Abbruch wurde Schutt auf den beiden südlich gelegenen Grundstücken aufgebracht. Es ist davon auszugehen, dass auch auf dem Flurstück 64/11 in gleicher Weise verfahren wurde. Bei Bodensanierungen auf dem Flurstück 62/12 wurden an der Grenze zum Flurstück 64/11 Bodenbelastungen festgestellt. Ob und wie weit sich diese auf das Flurstück 64/11 erstrecken, ist nicht bekannt.

Der nordöstliche Teil wurde bis 1973 durch eine Baufirma genutzt. Diese hat 1964 den Bau einer Eigenverbrauchstankstelle angezeigt. Eine exakte Lokalisierung war nicht möglich.

Die Fa. Honda hat dem Regierungspräsidium Darmstadt auf Anfrage 1994 mitgeteilt, dass bei den bis dahin erfolgten vielfältigsten Baumaßnahmen keine Verunreinigungen des Erdreichs festgestellt worden seien.

Ergänzend hierzu teilte die Fa. Honda der Stadt Offenbach am 02.09.2013 mit, dass 2008 bei der Anlage des Parkplatzes der gesamte Boden in 1 bis 2 m Mächtigkeit ausgetauscht worden sei. Hierbei sei auch ein Tank des ehemaligen Stearinwerks mit Inhalt vorgefunden worden, der ordnungsgemäß entsorgt worden sei.

Auf Grund der flächendeckenden Versiegelung ist ein Mensch-Boden Kontakt auszuschließen. Die wenigen unversiegelten Stellen befinden sich in Bereichen, die entweder außerhalb der bekannten industriellen Nutzung liegen oder in denen erkennbar ein Bodenaustausch stattgefunden hat.

Es liegen keine Hinweise auf Belastungen vor, die gegen eine gewerbliche Nutzung des Flurstücks sprechen. Da keine konkreten Hinweise auf erheblich mit Schadstoffen belastete Böden vorliegen, erscheint eine Kennzeichnung nicht erforderlich.

Flurstücke 62/11 und 62/12

Auf den Flurstücken befand sich das Zentrum der Fertigung der ehemaligen Stearinfabrik mit den Schwerpunkten der umweltrelevanten Anwendungen und Lagerungen. Das Werk wurde durch Kriegseinwirkungen stark beschädigt, wobei Schadstoffe freigesetzt wurden. Durch Folgenutzungen nach 1967 wurden weitere Schadstoffe, im Wesentlichen Lösemittel, in den Boden eingetragen. Das Grundstück wurde 1993 zur Altlast erklärt. 1996 wurde die Altlastenfeststellung nach verschiedenen Sanierungsmaßnahmen aufgehoben, obwohl die Sanierungsziele nur teilweise erreicht worden waren. Mit der Aufhebung der Altlastenfeststellung hat das Regierungspräsidium Darmstadt bestätigt, dass von den noch vorhandenen Bodenbelastungen keine Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden, so dass auf eine Kennzeichnung verzichtet werden kann.

Flurstücke 62/1 und 62/3

Nutzungen der ehemaligen Stearinfabrik, bei denen Stoffe mit einem erhöhten Gefährdungspotential eingesetzt wurden, sind für das Grundstück nicht eindeutig dokumentiert. 1919 wurde ein Bauantrag für überdachte Teergruben gestellt, die sich auf dem östlichen Teil des Flurstücks befunden haben müssten. Diese Gruben sind jedoch in späteren Bestandsplänen nicht als solche verzeichnet. Nicht ausgeschlossen werden können die Lagerung und der Umschlag von Fetten und Fettsäuren, die jedoch eine geringe Umweltrelevanz besitzen und zudem mikrobiologisch abgebaut werden können. Nach dem Abbruch der Gebäude der Stearinfabrik wurden auf dem Grundstück Kleinlederwaren hergestellt, wobei lösemittelhaltige brennbare Kleber und Farben zum Einsatz kamen. Der Lagerraum für brennbare Flüssigkeiten konnte lokalisiert werden. Der Bereich wurde jedoch nicht erkundet. Wo und ob es Anwendungsschwerpunkte gab, ist nicht dokumentiert. Der Lederwarenhersteller besaß eine Eigenverbrauchstankstelle, die bereits umwelttechnisch erkundet wurde. Hierbei wurden keine sanierungsbedürftigen Belastungen festgestellt. Der Standort befindet sich im Bereich einer asphaltierten Parkplatzfläche. Seit 1989 wird das Grundstück u.a. von Reparatur- und Wartungsbetrieben genutzt. Grundsätzlich könnten hierbei Betriebs- und Schmierstoffe sowie lösemittelhaltige Reinigungsmittel freigesetzt worden sein. Konkrete Hinweise hierauf existieren jedoch nicht.

Bei einer stichprobenhaften umwelttechnischen Erkundung wurden 1994 in allen Sondierungen Hinweise auf Schadstoffbelastungen vorgefunden, die jedoch nicht in sanierungsbedürftig waren.

Bei Bodensanierungen auf dem Flurstück 62/12 wurden an der Grenze zum Flurstück 62/3 Bodenbelastungen festgestellt. Ob und wie weit sich diese auf das Flurstück 62/3 erstrecken, ist nicht bekannt. Der Grundstückseigentümer teilte dem Regierungspräsidium Darmstadt 1994 auf Anfrage mit, dass ihm nichts von Verunreinigungen auf seinem Grundstück bekannt sei.

Alle Bereiche in denen nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Rahmen der industriellen und gewerblichen Vornutzungen umweltrelevante Stoffe eingesetzt, gelagert oder umgeschlagen wurden, sind heute überbaut oder versiegelt. Ein unmittelbarer Kontakt von Personen mit Schadstoffen kann daher ausgeschlossen werden.

Mit Ausnahme der Tankstelle und des Lagers für brennbare Stoffe sind auf dem Grundstück Sprendlinger Landstraße 180 keine eindeutig lokalisierbaren potentiellen Eintragsstellen vorhanden. Nur der Tankstellenbereich wurde erkundet.

Flurstück 62/13

Das Flurstück 62/13 ist mit Ausnahme einer Durchfahrt zwischen dem Flurstück 62/12 und der Schumannstraße unversiegelt. An umweltrelevanten Nutzungen wurden in diesem Bereich 3 Heizöltanks sowie randlich eine Fetthärterei ermittelt. Dieser Bereich wurde 1994 auf dem Flurstück 62/12 durch Bodenaustausch saniert. Böschungsproben an der Grenze zum Flurstück 62/13 wiesen keine erhöhten Schadstoffgehalte auf. Das Flurstück 62/13 liegt teilweise deutlich höher als die benachbarten Flächen, was auf die Ablagerung von Abbruchschutt hindeutet. Auf Grund des Bewuchses ist ein unmittelbarer Kontakt Boden-Mensch auszuschließen. Es liegen keine Hinweise auf Belastungen vor, die einen Kennzeichnungsbedarf begründen würden. Die Grünfläche kann auf der Grundlage des gegenwärtigen Kenntnisstands jedoch nicht als Park- und Freizeitfläche genutzt werden. Falls dies angestrebt wird, ist eine Vorerkundung unter Berücksichtigung der Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Gemäß Anhang 1, Tabelle 1 wäre hierbei eine Beprobungstiefe von 0-10 cm einzuhalten. Zu untersuchen wären die Parameter Schwermetalle und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe.

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

Im Prognose- Nullfall kann es zu den gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO zulässigen Bauvorhaben und Nutzungsänderungen kommen.

Nach § 34 BauGB muss ein Vorhaben u. a. den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen. Vorhaben, die aufgrund von Bodenverunreinigungen schädlichen Einwirkungen aus dem Boden ausgesetzt werden, können daher unzulässig sein. Besteht der Verdacht auf eine Belastung des Baugrundstücks (z. B. durch Daten oder Erkenntnisse aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten), so ist dem auch bei Bauvorhaben nachzugehen, die innerhalb des unbeplanten Innenbereichs errichtet werden sollen. Dementsprechend ergeben sich durch den Planfall gegenüber dem Prognose- Nullfall keine Veränderungen des Ist- Zustands.

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

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB sind hinsichtlich Bodenverunreinigungen die Nutzungsdifferenzierungen der BBodSchV zu berücksichtigen und im vorliegenden Fall die Wirkungspfade Boden- Mensch in die Abwägung einzustellen. Dabei liegt mit der geplanten Nutzung „Industrie- und Gewerbegrundstück“ die geringste Schutzbedürftigkeit vor.

Durch den Planfall wird kein Vorhaben ermöglicht, welches nicht auch im Prognose- Nullfall zulässig wäre. Bezüglich des Wirkungspfades Boden- Mensch sind daher gegenüber dem Ist-Zustand und dem Prognose- Nullfall keine zusätzlichen schädlichen Einwirkungen durch Bodenverunreinigungen anzunehmen.

Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis in Teil IV Nr. 2 der Textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Die Flurstücke 62/1, 62/3, 62/11, 62/12, 62/13 und 64/11 werden seit mehr als 100 Jahren gewerblich-industriell vorgeutzt. Es sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG bekannt. Der Abbruchschutt der Gebäude der Stearinfabrik wurde 1967 flächig aufgebracht. Außerdem sind die unterirdischen Gebäudeteile der ehemaligen Stearinfabrik noch teilweise vorhanden. Dieser Schutt und die Bauwerksreste dürften erfahrungsgemäß mit Schadstoffen belastet sein.

Baumaßnahmen oder Entsiegelungen sollen deshalb grundsätzlich nur in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Bodenschutz und fachgutachterlicher Aufsicht erfolgen. Bei Wasserhaltungsmaßnahmen muss grundsätzlich mit dem Anfall belasteter Wässer gerechnet werden.

6.2 Lärm

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

Zur Ermittlung der derzeitigen Lärmbelastung im Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Schalltechnischen Büro Dr. Gruschka, das die folgenden Lärmquellen untersucht hat:

Straßenverkehrslärm

Im Tagzeitraum ist im Gewerbegebiet der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Im Westen, entlang der Sprendlinger Landstraße kommt es zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 5 dB(A). Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebietes wird der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB(A) um bis zu ca. 12 dB(A) entlang der Sprendlinger Landstraße überschritten.

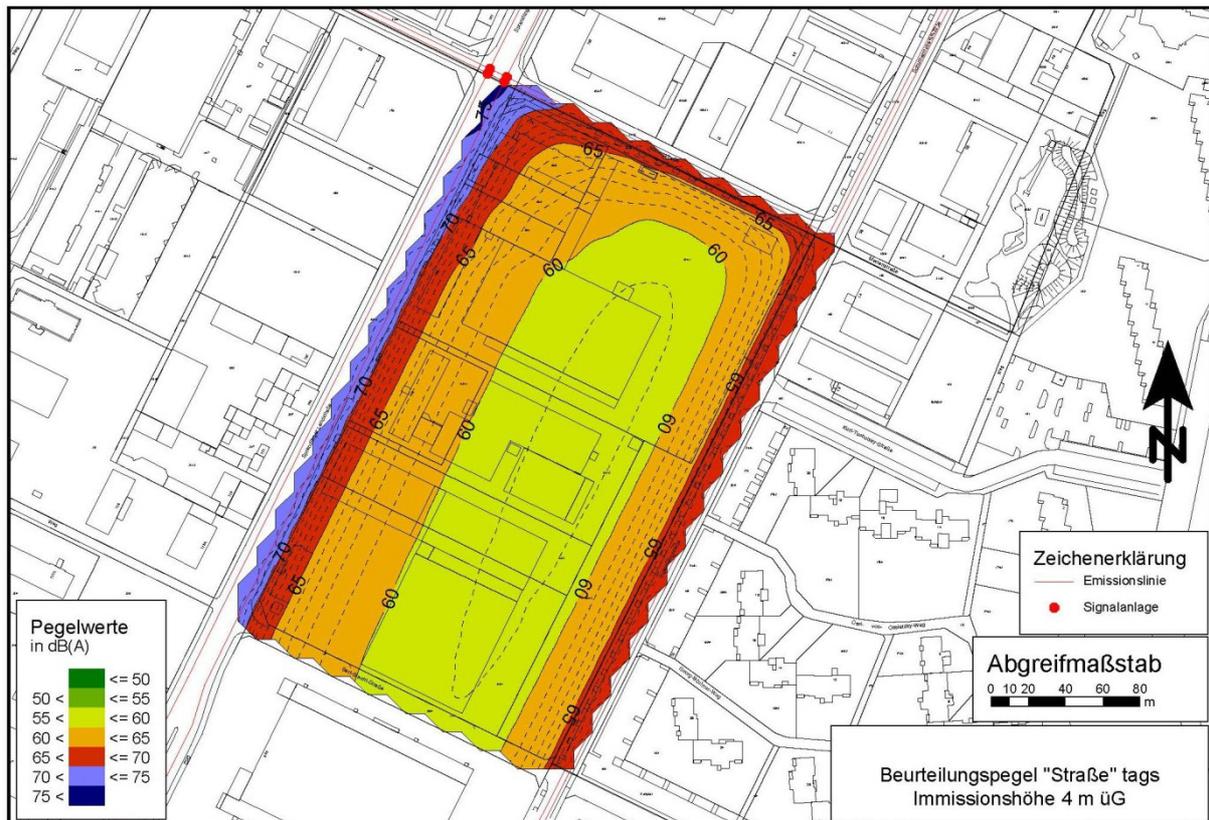


Abbildung 9: Beurteilungspegel "Straße" tags (Dr. Gruschka)

Im Nachtzeitraum ist im Gewerbegebiet der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 für Gewerbegebiete von nachts 55 dB(A) im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Im Westen, entlang der Sprendlinger Landstraße kommt es zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 7 dB(A), im Norden und Osten entlang der Merianstraße bzw. der Schumannstraße zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 3 dB(A). Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebietes wird der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 für Mischgebiete von nachts 50 dB(A) um bis zu ca. 15 dB(A) entlang der Sprendlinger Landstraße überschritten.

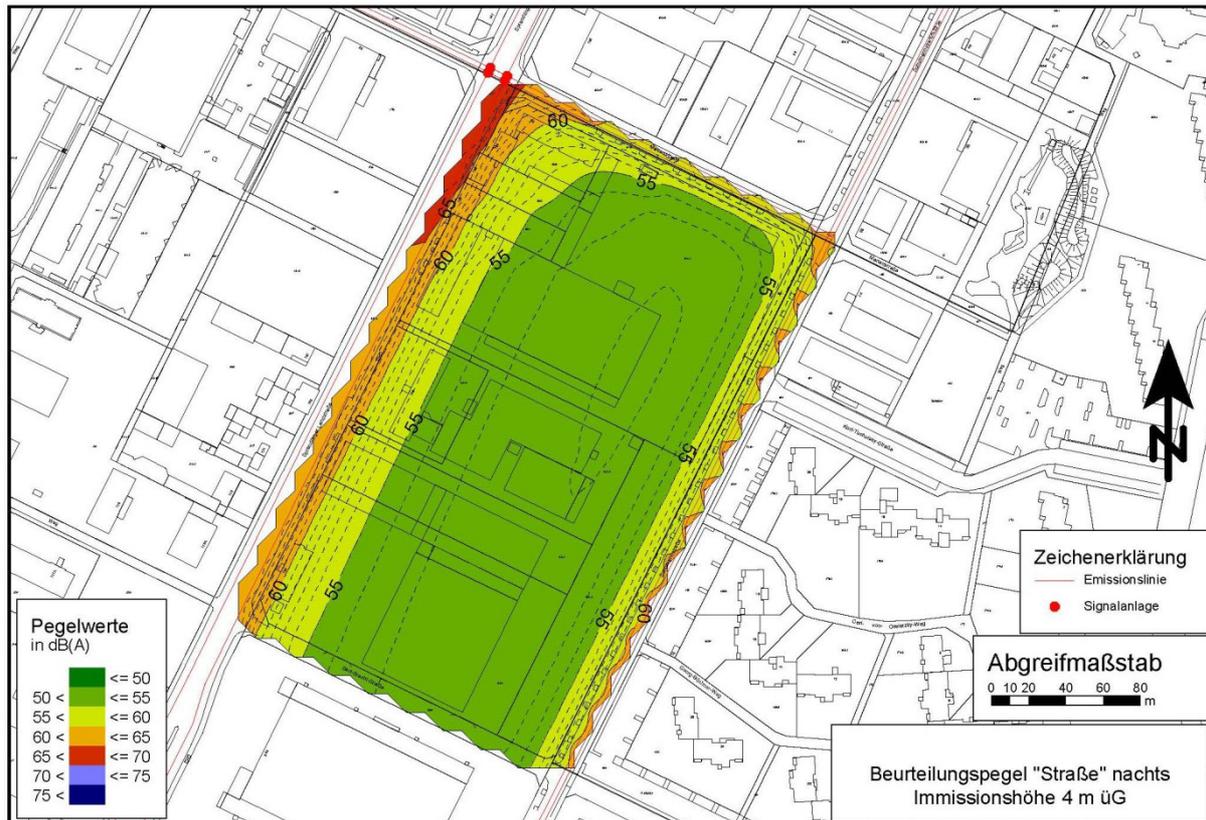


Abbildung 10: Beurteilungspegel "Straße" nachts (Dr. Gruschka)

Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich in der Tag-Schutzzone 2 und der Nachtschutzzone gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main. Der äquivalente Dauerschallpegel während der Beurteilungszeit tags von 6 bis 22 Uhr liegt hiernach zwischen $LA_{eq} = (55 - 60)$ dB(A), während der Beurteilungszeit nachts von 22 bis 6 Uhr zwischen $LA_{eq} = (50 - 55)$ dB(A) bzw. es treten nachts mindestens 6 Fluglärmereignisse mit einem Maximalwert des Schalldruckpegels von $LA_{max} \geq 53$ dB(A) innen auf.

Damit sind hinsichtlich der Fluglärmwirkungen im Plangebiet die Orientierungswerte "Verkehr" der DIN 18005 für Gewerbegebiete von tags/ nachts 65/55 dB(A) eingehalten. Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung ist der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB(A) ebenfalls eingehalten, der Orientierungswert nachts von 50 dB(A) wird aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen den 50- bzw. 55-dB(A)-Nacht- Iso- phonen voraussichtlich um höchstens 3 dB(A) überschritten.

Gemäß § 5 (2) FluLärmG dürfen in der Nacht- Schutzzone keine Wohnungen errichtet werden. Dieses Verbot gilt im Gewerbegebiet nicht für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen von Betrieben oder öffentlichen Einrichtungen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Anforderungen an Schalldämmung gemäß Fluglärmgesetz sind zu gewährleisten.

Gewerbelärm

Die Geräuschemissionen aus den außerhalb des Plangebietes gelegenen Gewerbegebieten stellen im Untersuchungsgebiet die mögliche Gewerbelärmvorbelastung dar, die bei der Bestimmung der Emissionskontingente im Plangebiet zu berücksichtigen ist.

Zur Abschätzung dieser Gewerbelärmvorbelastung wird die Flächenschallquelle "GE Vorbelastung" (siehe Ab. 9 und 10) belegt mit den gemäß DIN 18005 für Gewerbegebiete einschlägigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tags $L''WA = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ und nachts $L''WA = 45 \text{ dB(A)/m}^2$.

Dass diese Flächenschallquelle teilweise auch die öffentlichen Verkehrsflächen überspannt, ist hinsichtlich des gesamten Flächeninhalts nicht relevant und kann als Prognose auf der sicheren Seite betrachtet werden.

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

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. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) ist nachfolgend in Abbildung 10 aufgeführt, wobei die prognostizierte Verkehrsmengensteigerung sowohl im Prognose- Nullfall als auch im Planfall anzunehmen ist.

Fluglärm

Im Prognose-Nullfall ist gegenüber dem Ist-Zustand von keiner Veränderung des Fluglärms auszugehen.

Gewerbelärm

Im Prognose-Nullfall kann es aufgrund von nach § 34 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen /Nutzungsänderungen kommen. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gilt nach TA Lärm als sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort den Immissionsrichtwert nicht überschreitet. Die Zulässigkeit eines Vorhabens im Prognose- Nullfall setzt die Einhaltung der Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung voraus. Wenn gewerblich genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen, können gemäß TA Lärm soweit es nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist, für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden. Der Immissionsrichtwert für Kern-, Dorf- und Mischgebiete soll dabei nicht überschritten werden.

Da die festgesetzten Lärmemissionskontingente die Vorbelastung durch Geräusche bereits berücksichtigen und die Einhaltung der Schallorientierungswerte/ Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten gewährleistet, sind gegenüber dem Prognose- Nullfall durch den Planfall keine negativen Auswirkungen anzunehmen.

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

Verkehrslärm

Die Emissionspegel der schalltechnisch relevant auf das Plangebiet einwirkenden Straßen werden gemäß RLS-90- 3 berechnet. Die Analysedaten 2010 der BAB A 661 und der Sprendlinger Landstraße (B 46) sind der Verkehrsmengenkarte für Hessen, Ausschnitt "Rhein-Main", Ausgabe 2010, Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, entnommen, die Analysedaten der Schumannstraße und der Merianstraße einer Erhebung der Stadt Offenbach aus dem Jahr 1998. Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wird bis zum Prognosejahr 2025 von einer allgemeinen Verkehrszunahme um **1 % pro Jahr** ausgegangen. Diese Steigerung des Verkehrsaufkommens ist sowohl im Planfall als auch im Prognose- Nullfall anzunehmen.

Straßenabschnitt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	DTV Kfz/24h	M_T Kfz/h	M_N Kfz/h	p_T %	p_N %	v_Pkw km/h	v_Lkw km/h	D_StrO dB(A)	Steigg. %	L_m,E,T dB(A)	L_m,E,N dB(A)
BAB A 661:											
	0,06*DTV		0,014*DTV								
Verkehrsmengenkarte 2010	95.075	5.705	1.331	6,4	11,5	130	80	0	< 5	78,8	73,1
Prognose 2025	110.379	6.623	1.545	6,4	11,5	130	80	0	< 5	79,5	73,7
Sprendlinger Landstr. (B 46):											
	0,06*DTV		0,011*DTV								
Verkehrsmengenkarte 2010	15.645	939	172	3,7	3,7	50	50	0	< 5	63,0	55,7
Prognose 2025	18.163	1.090	200	3,7	3,7	50	50	0	< 5	63,7	56,3
Schumannstraße:											
	0,06*DTV		0,011*DTV								
Erhebung 1998	5.700	342	63	3,0	0,9	50	50	0	< 5	58,3	49,5
Prognose 2025	7.457	447	82	3,0	0,9	50	50	0	< 5	59,4	50,6
Merianstraße:											
	0,06*DTV		0,011*DTV								
Erhebung 1998	3.000	180	33	3,0	0,9	50	50	0	< 5	55,5	46,7
Prognose 2025	3.925	235	43	3,0	0,9	50	50	0	< 5	56,6	47,8

Abbildung 11: Verkehrsmengen und Emissionspegel Straßen (Dr. Gruschka)

Fluglärm

Im Planfall ist gegenüber dem Ist-Zustand von keiner Veränderung des Fluglärms auszugehen.

Gewerbelärm

Zur konfliktfreien Bewältigung der Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen werden Lärmemissionskontingente festgesetzt. Durch die Geräuschkontingentierung werden die Maximierung der Schallemissionen aus dem Plangebiet im zulässigen Rahmen sowie eine weitestgehende Gleichverteilung der Geräuschimmissionen aus den verschiedenen Teilflächen des Plangebietes angestrebt. Es wird gewährleistet, dass in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von der Gesamtheit aller Betriebe und Anlagen eingehalten werden. Auch wird verhindert, dass nach dem "Windhundprinzip" der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Nachbarschaft unzulässig wäre.

Bei der Bestimmung der Emissionskontingente sind gemäß DIN 45691 zunächst die in den

schutzwürdigen Gebieten maximal zulässigen Gesamt- Immissionswerte festzulegen. Im Zusammenhang mit der Festlegung der Gesamt-Immissionswerte verweist die DIN 45691 auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Betriebe und Anlagen entsprechen im hier zu untersuchenden Fall den Immissionsrichtwerten der TA Lärm und können als Anhalt herangezogen werden.

Maßgebliche Immissionsorte, auf die sich die Emissionskontingente beziehen, liegen im östlich an das Plangebiet angrenzenden Reinen Wohngebiet "Lauterborn" mit der Immissionsempfindlichkeit eines Allgemeinen Wohngebiets sowie an der im Nordwesten des Plangebietes gelegenen bestehenden Wohnbebauung mit der Immissionsempfindlichkeit eines Mischgebietes. Für den Planfall ohne die bestehende Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebietes beschränken sich die maßgeblichen Immissionsorte auf das östlich angrenzende Wohngebiet "Lauterborn".

Die exemplarisch ausgewählten Immissionspunkte repräsentieren jeweils auch den angrenzenden schutzbedürftigen Immissionsbereich mit Wohnbebauung. Hierdurch ist sichergestellt, dass bei Einhaltung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz an diesen Aufpunkten auch in der Nachbarschaft die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten sind.

Für immissionsempfindliche Nutzungen in den Gewerbegebieten sind die Emissionskontingente nicht anzuwenden, hier gelten die Anforderungen der TA Lärm.

Für die Teilflächen 1 und 2 und bei vollständiger Aufgabe der Wohnnutzung auch für die Teilfläche 3 werden die Emissionskontingente gemäß DIN 45691 in einem iterativen Verfahren so eingestellt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Summe aus Vor- und Zusatzbelastung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind. Die Geräuschkontingentierung erfolgt hierbei mit dem Ziel, die Variation der Immissionsbeiträge der einzelnen Teilflächen möglichst gering zu halten, um eine gleichmäßige Verteilung der Geräuschemissionen auf die Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich zu erreichen.

Die Teilflächen im Plangebiet wurden vorrangig zur Optimierung der Emissionskontingente ausgewählt und richten sich erst in zweiter Linie nach den Abmessungen ggf. vorhandener oder geplanter Betriebsgrundstücke. Die spätere tatsächliche Aufteilung des Plangebietes in einzelne Grundstücke kann unabhängig von den aus schalltechnischer Sicht ausgewählten schalltechnischen Teilflächen erfolgen.

Die Ausbreitungsrechnungen gehen bei der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 von einer Schallausbreitung im Vollraum aus und berücksichtigen nur das Abstandsmaß. Keinen Eingang in die Berechnungen finden Abschirmung durch Gebäude, Topographie oder Einflüsse von Boden- und Meteorologiedämpfung.

Durch das normierte Verfahren der DIN 45691 ist bei der späteren vorhabenbezogenen Schallimmissionsprognose im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für einen Gewerbebetrieb die eindeutige Reproduktion der im Rahmen der Geräuschkontingentierung durchgeführten Ausbreitungsrechnungen möglich.

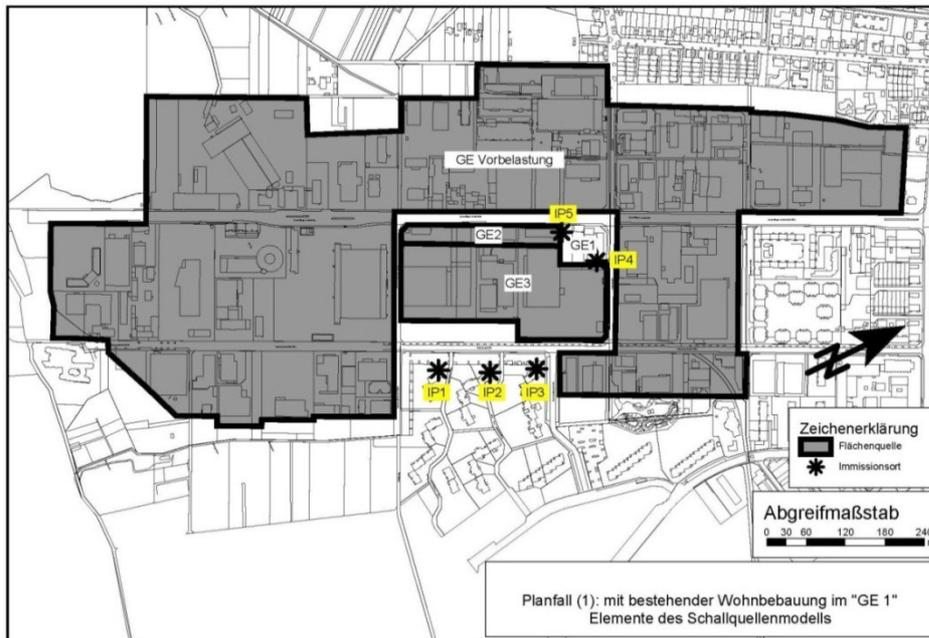


Abbildung 12: Schallquellenmodell mit maßgeblichen Immissionsorten mit bestehender Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets (Dr. Gruschka)

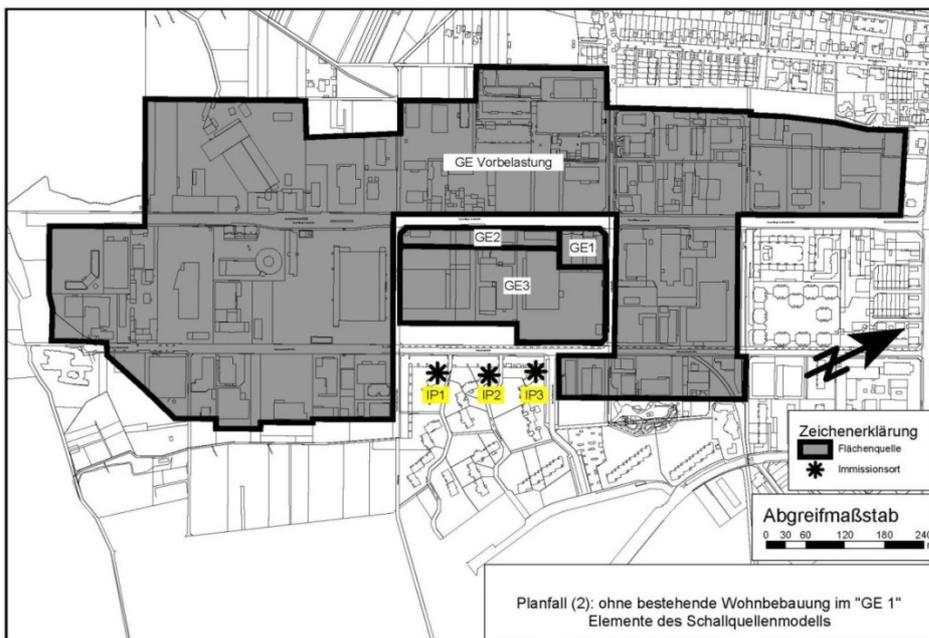


Abbildung 13: Schallquellenmodell mit maßgeblichen Immissionsorten bei vollständiger Aufgabe der Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets (Dr. Gruschka)

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

Fluglärm und Verkehrslärm

Der Bebauungsplan setzt unter Nr. 12 der planungsrechtlichen Textfestsetzungen als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB fest:

Bei der Änderung oder der Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:



Maßgeblicher Außenlärmpegel / [dB(A)]	Lärmpegelbereich
< 70	IV
70 bis 75	V
> 75	VI

Abbildung 14: Lärmpegelbereiche

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Davon kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Davon kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Gewerbelärm

Der Bebauungsplan setzt unter Nr. 1 der planungsrechtlichen Textfestsetzungen als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO fest:

Im Plangebietsteil GE 1 sind bis zu einer vollständigen Aufgabe der Wohnnutzung Betriebe und Anlagen bzw. Nutzungsänderungen nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Immissionsempfindlichkeit entspricht einem Mischgebiet.

Nach § 1 (4) Nr. BauNVO wird das Gewerbegebiet nach den besonderen Eigenschaften der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert. Dazu werden Lärmemissionskontingente (L_{EK}) festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Stand 12/2006) weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche (TF)	$L_{EK, tags}$ (06.00-22.00 Uhr) in dB(A)/m ²	$L_{EK, nachts}$ (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m ²
TF 1	62	47
TF 2	62	47
TF 3	59	44

8. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Innerhalb des Suchraums für eine Alternativenprüfung, hier: Gemeindegebiet Offenbach am Main, sind Alternativen zu prüfen, die sich der Eignung nach aufdrängen, naheliegen oder in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgeschlagen wurden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans beinhaltet nicht die Entwicklung eines konkreten Vorhabens, es handelt sich um die Überplanung eines bereits vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Alternativenprüfung kann sich daher nicht auf ein konkretes Vorhaben beziehen, sondern auf das Gewerbegebiet als solches.

Mögliche Alternativen innerhalb des Suchraums:

Es handelt sich um ein bereits bestehendes, faktisches Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Der Baugebietscharakter bleibt unverändert.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz besonders gut für die Ansiedlung von Gewerbegebieten geeignet, Verkehre des Gewerbegebiets können ohne Berührung von größeren Wohnquartieren abgewickelt werden. Das Gewerbegebiet verfügt daher über eine besondere Qualität. Die Lage und Verkehrsanbindung i.V.m. möglichst niedriger Immissionsbelastung angrenzender Wohnsiedlungen ist das Hauptausschlusskriterium in der Alternativenprüfung.

Eine weitere vergleichende Ermittlung und Bewertung von Alternativen ist daher nicht erforderlich.

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 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- 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 Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) vom 30. März 1971, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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
- DIN 45691 „Geräuschkontingierung“, Dezember 2006
- 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
- Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärm-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV) vom 8. September 2009
- Schallausbreitungsberechnungen
- Klimaschutzkarte der Stadt Offenbach am Main

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 zu 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 Einhaltung der Lärmemissionskontingente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.

11. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet liegt an der wichtigen Gewerbeachse Sprendlinger Landstraße. Dieses Gewerbegebiet stellt aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und der günstigen Anbindung an das Autobahnnetz einen der wenigen entwicklungsfähigen Standorte in Offenbach für das produzierende Gewerbe und Dienstleistungen dar und ist für verkehrs- / andienungsintensive Betriebe prädestiniert. So soll der Standort durch Aufstellung des Bebauungsplans für jene Nutzungen gesichert werden.

Nutzungen, die mit der Weiterentwicklung des Gewerbebestands nicht vereinbar sind, sollen ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Letzteres gilt insbesondere für Betriebe des Einzelhandels, da im näheren Umgriff bereits eine hohe Zahl an Einzelhandelsbetrieben, vor allem im Lebensmittelbereich, vorhanden ist und sortimentsbezogene Überversorgungen festzustellen sind.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die für Ende 2013 geplante Nutzungsaufgabe der Fa. Honda auf dem Baugrundstück Sprendlinger Landstraße 166 und der damit verbundenen Frage der Folgenutzung von Liegenschaften und Freiflächen, welche auch auf benachbarte Grundstücke ausstrahlen kann. Um jene Nachfolgenutzung(en) mit dem Ziel der Planaufstellung zu vereinbaren, sollen hierzu entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

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 Bodenverunreinigungen und Lärmimmissionen kommen kann. Im Bebauungsplan Nr. 640 wurden auf Grund-

lage der Ergebnisse einer Schalltechnischen Untersuchung entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Eine Überprüfung der Annahmen zur Immissionsbelastung, die durch eine Schalltechnische Untersuchung ermittelt wurde, erfolgt durch ein Monitoring. Erhebliche Auswirkungen auf andere Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB konnten nicht festgestellt werden.

12. STÄDTEBAULICHE BILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplans	~64.775 m²
Gewerbegebiet	~49.573 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	~8.697 m ²
Grünflächen	~6.496 m ²

Tabelle 17: Städtebauliche Bilanz

13. MATERIAL

- Regionalverband Frankfurt / RheinMain: Regionaler Flächennutzungsplan, Rechtskraft 17.10.2011
- Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main, Universität Kassel, März 2007
- Schalltechnische Untersuchung, DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnisches Büro, Juni 2013
- Einzelhandelsuntersuchung, Ecostra GmbH, Dezember 2013
- Altlastenrecherche, Büro für Hydro- und Umweltgeologie Heberer und Schleicher, September 2013