Anlage 5

zur Mag. – Vorl. Nr. ……

BEGRÜNDUNG - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 528 C 1. ÄNDERUNG DES 528 A „BERLINER STRAßE / PIRAZZISTRAßE“

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)
Stand 25.08.2017

Offenbach am Main
OF

Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN 5
2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG 6
3. VERFAHREN 7
4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS 8
5. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 10
6. STADTRÄUMLICHE SITUATION 15
7. MASTERPLAN DER STADTENTWICKLUNG 16
8. BESTEHENDE NUTZUNGEN 17
9. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 18
10. ERSCHLIESSUNG 21
11. VER- UND ENTSORGUNG 22
12. DENKMALSCHUTZ 22
13. EINZELHANDEL 23
14. BODENSCHUTZ / ALTLASTEN 24
15. KAMPFMITTEL 25
16. IMMISSIONSSCHUTZ 25
17. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE 29
18. KLIMA 30
19. NATUR UND LANDSCHAFT 30
20. ARTENSCHUTZ 31
21. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (KAPITEL I DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN) 32
22. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (KAPITEL II DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN) 45
23. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG 48
24. STÄDTEBAULICHE BILANZ 49

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 528 C, 1. Änderung des B 528A "Berliner Straße / Pirazzistraße“ (Stand: Aufstellungsbeschluss) 8

Abbildung 2: Vorhabengebiet 9

Abbildung 3: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt Hauptkarte und Legende (Regionalverband FrankfurtRhein-Main) 11

Abbildung 4: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt Regionales Einzelhandelskonzept und Legende (Regionalverband FrankfurtRhein-Main) 12

Abbildung 5: Bebauungsplan 528 A Berliner Straße / Pirazzistraße (Stadt Offenbach am Main) 13

Abbildung 6: Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzverordnung 14

Abbildung 7: Masterplan der Stadtentwicklung, Beikarte Dienstleistungspark Kaiserlei (Stadt Offenbach am Main) 16

Abbildung 8: Fassadenabwicklung entlang des Goetherings (ArchitekturFarbe Christian Brandstädter) 18

Abbildung 9: Lärmpegelbereiche (isab) 27

Abbildung 10: Freiraumplan (Freiraum Landschaftsarchitekten Rabsilber + Heckmann) 31

Abbildung 11: Ansicht der Straßenecke Berliner Straße / Goethering, Ausschnitt aus dem Werbeanlagenkonzept (Landes & Partner) 47

Abbildung 12: Beispielhafte Hinweisschilder gemäß Werbeanlagenkonzept (Landes & Partner) 47

Abbildung 13: Ansicht von der Berliner Straße, Ausschnitt aus dem Werbeanlagenkonzept (Landes & Partner) 48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsliste (Regionalverband FrankfurtRheinMain) 33

Tabelle 2: Städtebauliche Bilanz 49

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

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 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

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 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

(FluLärmG) vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2551)

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294, 295)

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Für das Gebiet des nachfolgend abgebildeten Geltungsbereichs in der Gemarkung Offenbach, Flur 5 und 6, soll für den westlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 528 A eine vorhabenbezogene Änderung gemäß § 12 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die geänderte Planung erhält die Bezeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 528 C - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 528 A „Berliner Straße/Pirazzistraße“.

Gemäß § 12 (3) BauGB wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser umfasst die Flurstücke 122/9 und 359/4 der Flur 6 der Gemarkung Offenbach als Vorhabengebiet und angrenzende Teilbereiche innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan gibt es einen Durchführungsvertrag, in dem die Übernahme der Planungskosten, eine Realisierungsverpflichtung und weitere Vereinbarungen bezüglich der Erschließung zwischen der Stadt Offenbach und dem Vorhabenträger geregelt sind.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 528 C soll das Planungsrecht für den Neubau eines Wohn- und Gewerbequartiers mit ca. 327 Wohneinheiten und einem Angebot zur Nahversorgung geschaffen werden. Das Institut der deutschen Wirtschaft hat für die Stadt Offenbach einen Bedarf an durchschnittlich 652 neuen Wohneinheiten pro Jahr bis 2020 prognostiziert (nach Masterplan Offenbach 2030 (2015), S. 39). Im Masterplan Offenbach 2030 wird ein Zukunftsbild 2030 entworfen, in dem eine abgestufte städtebauliche Entwicklung Offenbachs angestrebt wird. Der Bereich der inneren Stadtquartiere (zwischen dem urbanen Kern und dem Anlagering) soll durch Urbanität, hohe Dichte und einen Nutzungsmix im Sinne einer kompakten Stadt mit kurzen Wegen geprägt sein. Das Plangebiet bietet als eine der letzten vorhandenen größeren Brachflächen in diesem Bereich die Chance, ein innerstädtisches Wohngebiet mit einem ergänzenden urbanen Nutzungsmix in einer zentralen und verkehrsgünstig gelegenen Lage zu realisieren und so einen Beitrag für den bestehenden Wohnungsbedarf und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu leisten.

Das Plangebiet ist eine ehemals durch eine Maschinenfabrik gewerblich genutzte Fläche am Rande der Innenstadt die seit den 1970-er Jahren brach liegt. Sie umfasst den westlichen Teil des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 528 A. Dieser gilt für die Fläche des Straßengevierts zwischen dem Goethering im Westen, der Bernardstraße im Norden, der Pirazzistraße im Osten und der Berliner Straße im Süden. Bis heute wurde die im Westen des Geltungsbereichs liegende innerstädtische Brachfläche keiner Bebauung zugeführt.

Der vom Vorhabenträger vorgelegte Entwurf sieht eine urbane und dichte Bebauungsstruktur mit straßenbegleitender Bebauung im Sinne einer Blockrandschließung vor. Er ähnelt dem bestehenden Planungsrecht in Lage, Geschossigkeit und Gebäudehöhe. Entlang der Berliner Straße und dem Goethe-ring soll eine Blockrandbebauung mit sechs Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss entstehen. An der Bernardstraße ist eine fünfgeschossige Bebauung vorgesehen, wobei die drei westlichen Gebäude ebenfalls Staffelgeschosse erhalten sollen. Im Blockinnenbereich sind darüber hinaus sieben frei stehende Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die jeweils fünf Geschosse haben.

Entlang der Bernardstraße, dem nördlichen Teil des Goetherings sowie im Blockinnenbereich sind Wohnnutzungen im Umfang von etwa 35.000 m^2 Geschossfläche (327 WE) geplant. Entstehen soll eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen zwischen zwei und fünf Zimmern. Insgesamt sollen mindestens 53 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau nach dem Hessischen Mittelstandsprogramm entstehen.

Im Süden des Plangebiets sollen Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung angesiedelt werden: ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit maximal 2.000 m^2 Verkaufsfläche, ergänzende Ladenlokale (Sortimente der Nahversorgung, z.B. Bäcker, Blumen) mit zusammen maximal 120 m^2 Verkaufsfläche. Entlang der Berliner Straße sollen zudem mit einer Geschossfläche von insgesamt 3.900 m^2 weitere gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss entstehen. Für die darüber liegenden Geschosse ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

Das geplante Vorhaben löst ein Planungserfordernis in Form eines Änderungsverfahrens aus, da es den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 528 A (siehe Pkt. 5.3) widerspricht. Dies betrifft insbesondere die Art der baulichen Nutzung: Sowohl der großflächige Lebensmittelmarkt wie

auch der deutlich überwiegende Wohnanteil des Vorhabens widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans und sind nicht im Wege einer Befreiung nach § 31 BauGB zu rechtfertigen, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Die Änderung soll im Vorhabenbezug mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 BauGB sowie durch einen mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag erfolgen.

3. VERFAHREN

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 528 C wurde am 19.11.2015 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.07.2016.

Das Verfahren soll gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich, von einer zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen. Für den vorgesehenen großflächigen Einzelhandel ist gemäß Anlage 1 zum Umweltprüfungsgesetz „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr. 18.6.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Das Bebauungsplangebiet zählt zum Innenbereich und dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer Brachfläche. Die Größe der festgesetzten Baugebiete umfasst 18.324 m^2, die geplante Grundfläche für alle hochbaulichen Anlagen liegt bei etwa 10.220 m^2 (GRZ 0,56 über das gesamte Grundstück) und damit deutlich unterhalb von 20.000 m^2, der Obergrenze für die Zulässigkeit solcher Verfahren nach § 13a (1) BauGB. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB aufgeführten Schutzgüter – das sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht. Insoweit liegen die Voraussetzungen vor, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren soll in der Abwägung einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist allerdings ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der vorgesehene Lebensmittelmarkt erfüllt das Kriterium der Großflächigkeit (nach aktueller Rechtsprechung ab 800 m^2 Verkaufsfläche). Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) schreibt für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs ab einer Geschossfläche von 1.200 m^2 bis weniger als 5.000 m^2 eine Vorprüfung des Einzelfalls vor (UVPG Anlage 1 Ziffer 18.6.2 in Verbindung mit Ziffer 18.8). Die Vorprüfung des Einzelfalls bedeutet gemäß § 3c UVPG, dass eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien durchzuführen ist, um festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Vor diesem Hintergrund ist für das großflächige Einzelhandelsvorhaben als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen. Die Vorprüfung wurde im Mai 2016 durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass von dem im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 528 C geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann daher angewendet werden.

4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Offenbach am Main und umfasst eine Fläche von rund 3,05 ha. Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB umfasst die Flurstücke Gemarkung Offenbach, Flur 5, Flurstücke 314/2, 359/2 und 359/3 sowie Flur 6, Flurstücke 122/9, 359/4, 609/2 (teilweise) und 675/1 (teilweise) und wird wie folgt umgrenzt:

Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 359/2 und 359/3 und die nördliche Grenze des Flurstücks 675/1 bis zum Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 122/9;

im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 122/9, einem 5,0 m langen Teil der südlichen Grenze des Flurstücks 122/7 und einer rechtwinkligen Linie vom Flurstück 122/7 zur südlichen Grenze des Flurstücks 609/2;

im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 609/2;

im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 609/2, der südlichen Grenzen der Flurstücke 359/3 und 314/2 und die westlichen Grenzen der Flurstücke 314/2 und 359/2.

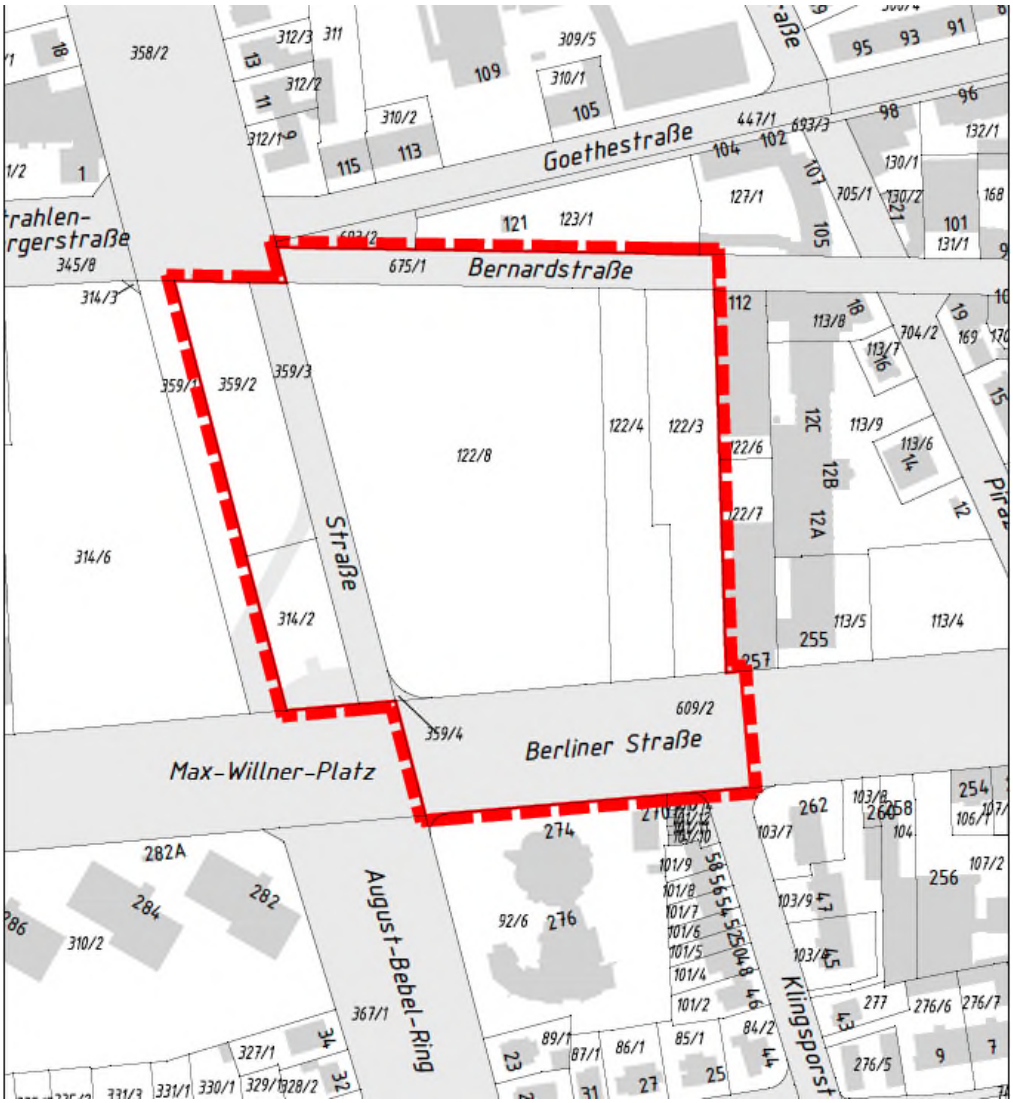

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 528 C, 1. Änderung des B 528 A "Berliner Straße / Pirazzistraße“ (Stand: Aufstellungsbeschluss)

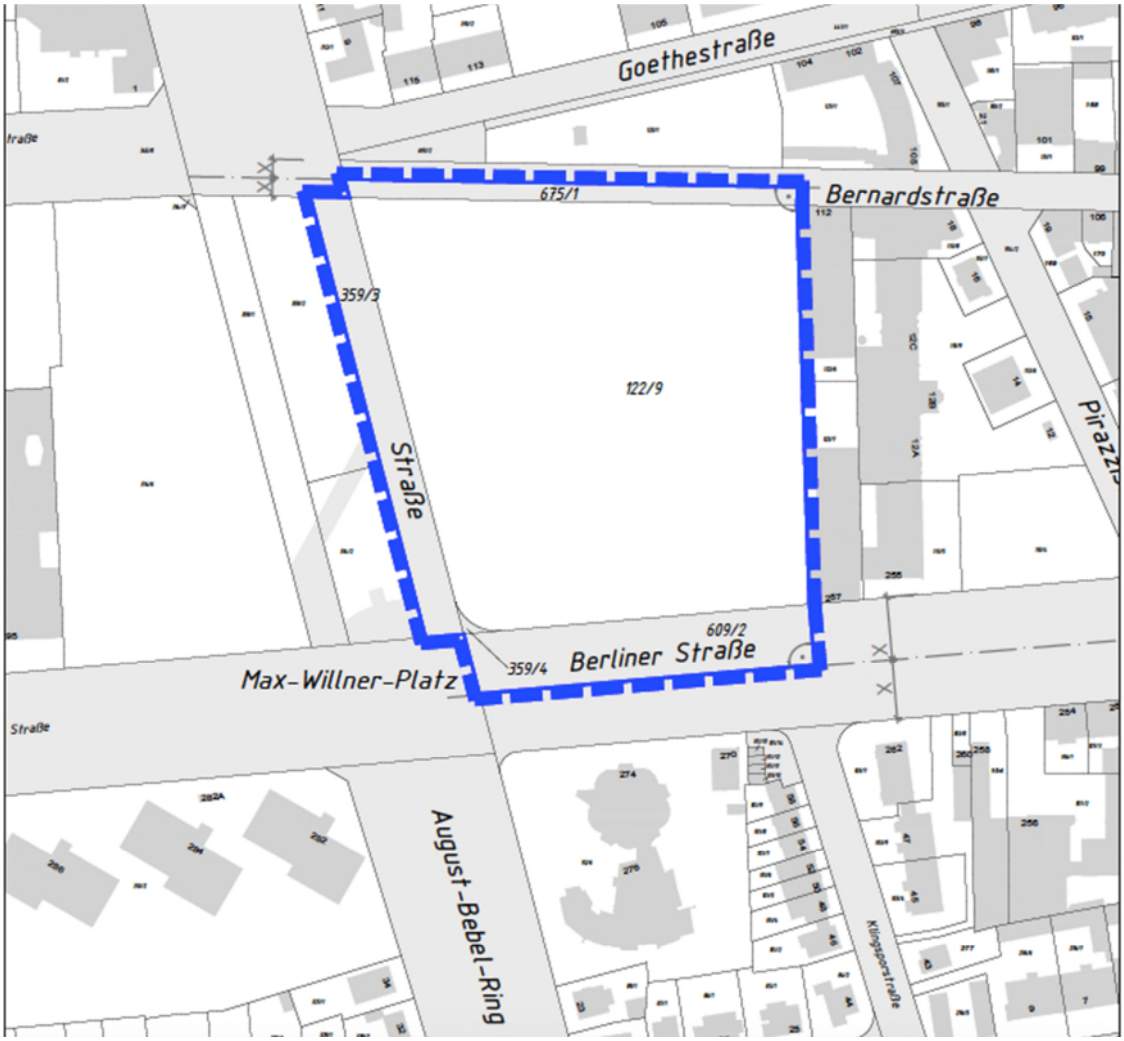

Abbildung 2: Vorhabengebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) umfasst die Flurstücke Gemarkung Offenbach, Flur 5, 359/3 sowie Flur 6, Flurstücke 122/9, 359/4, 609/2 (teilweise) und 675/1 (teilweise), letztere sind öffentliche Verkehrs- und Grünflächen. Das Plangebiet des VEP umfasst eine Fläche von rund 2,2 ha.

5. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

5.1. Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan verknüpft als Planungsinstrument des Regionalverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main die Aussagen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans im Verbandsgebiet. Der Regionale Flächennutzungsplan (RPS/ RegFNP) wurde mit Bekanntmachung am 17.10.2011 wirksam.

Die Stadt Offenbach ist im regionalen Flächennutzungsplan als Oberzentrum ausgewiesen. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist als gemischte Baufläche (geplant) dargestellt. Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um den steigenden Herausforderungen des verdichteten, urbanen Zusammenlebens besser gerecht zu werden, soll für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abweichend von den bisherigen Festsetzungen nach BauNVO eine eigene Art der baulichen Nutzung entworfen werden, das **Urbane Quartier**. Dieses ist hauptsächlich durch urban verdichteten Geschosswohnungsbau geprägt, nimmt jedoch auch gewerbliche Nutzungen und großflächige Einzelhandelsnutzungen auf. Somit ist eine gemischte Nutzung vorgesehen und eine Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan gegeben.

Gemäß Ziel 3.4.1-9 des RegFNP sind im Rahmen der Bauleitplanung im Einzugsbereich vorhandener S- und U-Bahnhaltepunkte ein Dichtewert von 45 - 60 Wohneinheiten je ha nicht zu unterschreiten Mit einer geplanten Anzahl von 327 Wohneinheiten innerhalb des rund 3,05 ha großen Plangebiets ergibt sich eine Dichte von 107 WE/ha. Die Vorgaben des Ziels 3.4.1-9 werden durch das Vorhaben eingehalten.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets gemäß RegFNP. Das Siedlungsbeschränkungsgebiet wird gemäß Landesentwicklungsplan Hessen 2000 in der Umgebung des Flughafens Frankfurt Main zur Vorsorge zum Schutz vor Fluglärm ausgewiesen. Innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete nicht zulässig. Die Ausweisung des Siedlungsbeschränkungsgebiets schränkt die betroffenen Städte bezüglich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten von Wohnbauflächen zum Teil erheblich ein. Daher werden im regionalen Flächennutzungsplan Ausnahmen von diesen Vorgaben für Vorhaben innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs definiert. Diese Ausnahmeregelung trifft auf die geplante Bebauungsplanänderung zu:

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortszusammenhangs und ist Bestandteil des örtlichen Siedlungsgefüges. Die Baufläche liegt innerhalb eines geltenden Bebauungsplans, der bereits heute eine Wohnnutzung zulässt. Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und leistet im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung einen Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs.

Für den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die im regionalen Flächennutzungsplan enthaltene Ausnahmeregelung angewendet und eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe festgesetzt werden.

Der Goethering, die östlich daran grenzende Grünanlage und die Goethestraße liegen in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (begrenzt durch die blaue Strichlinie im regionalen Flächennutzungsplan, siehe Abb. 3). Die Vorbehaltsgebiete dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotenzials hinter Schutzeinrichtungen. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird.

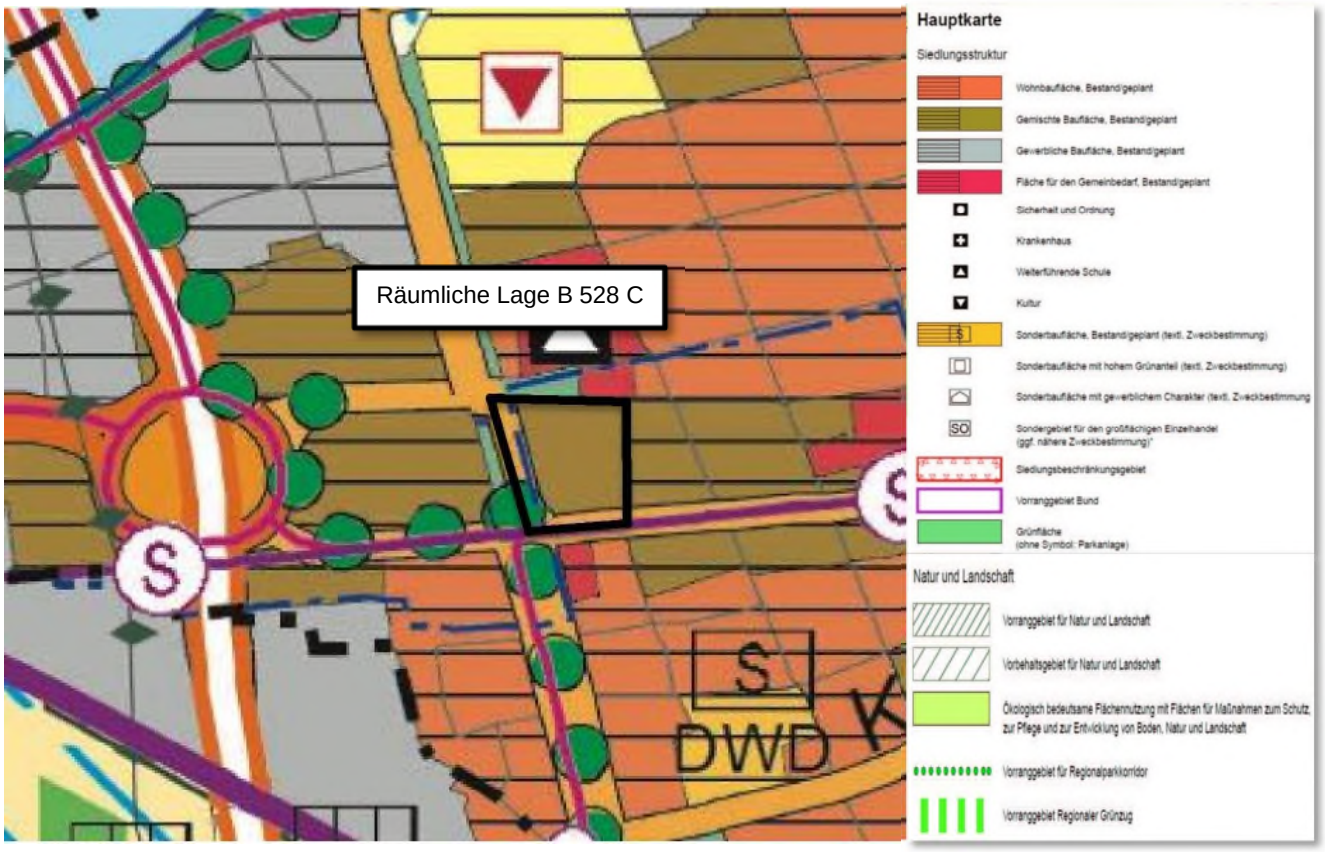

Abbildung 3: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt Hauptkarte und Legende (Regionalverband FrankfurtRhein-Main)

5.2. Regionales Einzelhandelskonzept

Um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten zu können, ist ein regional abgestimmtes Handeln hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben von hoher Bedeutung. Aus diesem Grund wurde für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ein Regionales Einzelhandelskonzept erarbeitet und dessen Kerninhalte in den Regionalen Flächennutzungsplan integriert.

In der Beikarte 2 des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Stand 31.12.2015) ist der zentrale Versorgungsbereich von Offenbach ausgewiesen. Dieser umfasst die Innenstadt Offenbachs und reicht entlang der Berliner Straße bis ungefähr zur Kreuzung Berliner Straße / Ludwigstraße. Westlich der Bernardstraße entlang der Strahlenbergstraße bis zur Kreuzung mit der Amsterdamer Straße ist ein Ergänzungsstandort ausgewiesen. Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Einzelhandelsbereiche.

In den Erläuterungen zum Regionalen Flächennutzungsplan wird ausgeführt, dass in städtebaulich integrierten Lagen für den Bau einzelner Lebensmittelvollversorger bis 2.000 m^2 Verkaufsfläche, welche der Nahversorgung dienen, die Darstellung als gemischte Baufläche in der Regel ausreicht. Auch das $SO_{Nahversorgung}$ muss im RegFNP nicht dargestellt werden, da es in der Mischbaufläche subsummiert wird. Analog zum $SO_{Nahversorgung}$ gilt das „Urbane Quartier“ als aus der Regionalplanung entwickelt.

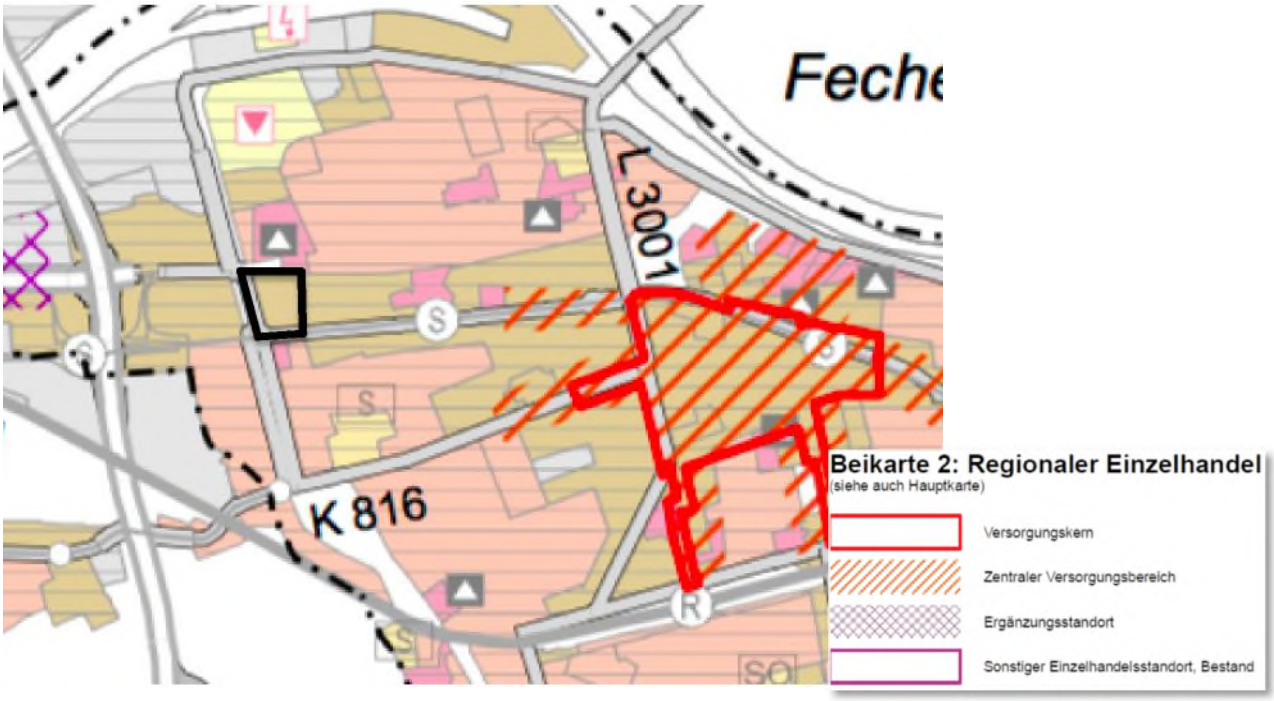

Abbildung 4: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt Regionales Einzelhandelskonzept und Legende (Regionalverband FrankfurtRhein-Main)

5.3. Örtliche Planung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 528 C liegt im Geltungsbereich des am 30.10.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 528 A „Berliner Straße/ Pirazzistraße“ und umfasst die darin festgesetzten Plangebietsteile 3 und 4.

Der Plangebietsteil 3 an der Bernardstraße ist als Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 bzw. 0,6 einschließlich Nebenanlagen und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 bzw. 1,8 mit Tiefgaragenbonus festgesetzt. Entlang der Bernardstraße sind zwingend fünf Geschosse festgesetzt, im rückwärtigen Bereich ist eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von maximal 15,5 m bzw. 12,5 m zulässig. Die überbaubare Fläche wird durch eine weitgehend baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Es entsteht ein U-förmiges Gebäude, das sich im rückwärtigen Bereich nach Osten öffnet. Der Plangebietsteil 4 erstreckt sich entlang des Goetherings und der Berliner Straße und ist als Kerngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 bzw. 0,8 einschließlich Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 3,0 bzw. 3,3 mit Tiefgaragenbonus gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist straßenbegleitend durch Baugrenzen und angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen mit Baulinien festgesetzt. Vorgegeben ist dadurch eine straßenbegleitende Blockrandbebauung, für die auf einer Breite von 20,0 m am Goethering und 25,0 m an der Berliner Straße zwingend sechs Vollgeschosse festgesetzt sind. Es gilt dort außerdem eine maximal zulässige Traufhöhe von 22,0 m. An dieses Baufeld schließt sich ein weiteres 10,0 m breites Baufeld unmittelbar an, für das eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 8,0 m festgesetzt wird. An der Bernardstraße weitet sich die Grundstücksfläche auf, im Bereich dieser Aufweitung, ist eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung festgesetzt. Im Kerngebiet erfolgt ein Nutzungsausschluss von Parkhäusern, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Eine Wohnnutzung ist erst ab dem 5. Obergeschoss zulässig.

Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich eine zusammenhängende Freifläche im Blockinnenbereich, die als Grünfläche mit Einzelbaumstandorten sowie weiteren Bepflanzungen herzustellen ist. Diese Grünzone trennt das Mischgebiet vom Kerngebiet und dient darüber hinaus als Erholungsfläche und zur Entlastung des Stadtklimas. Das Plangebiet wurde bis Anfang der 1970-er Jahre industriell genutzt. Zwischenzeitlich erfolgte eine Sanierung dieser Fläche (siehe

Altlastenaufhebungsbescheid vom 23.02.2015).

Die Berliner Straße und die Bernardstraße sind als öffentliche Verkehrsflächen in ihrem Bestand festgesetzt. Der Goethering wird entsprechend dem südlich anschließenden August-Bebel-Ring mit zwei Richtungsfahrbahnen festgesetzt, die durch eine breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage getrennt werden.

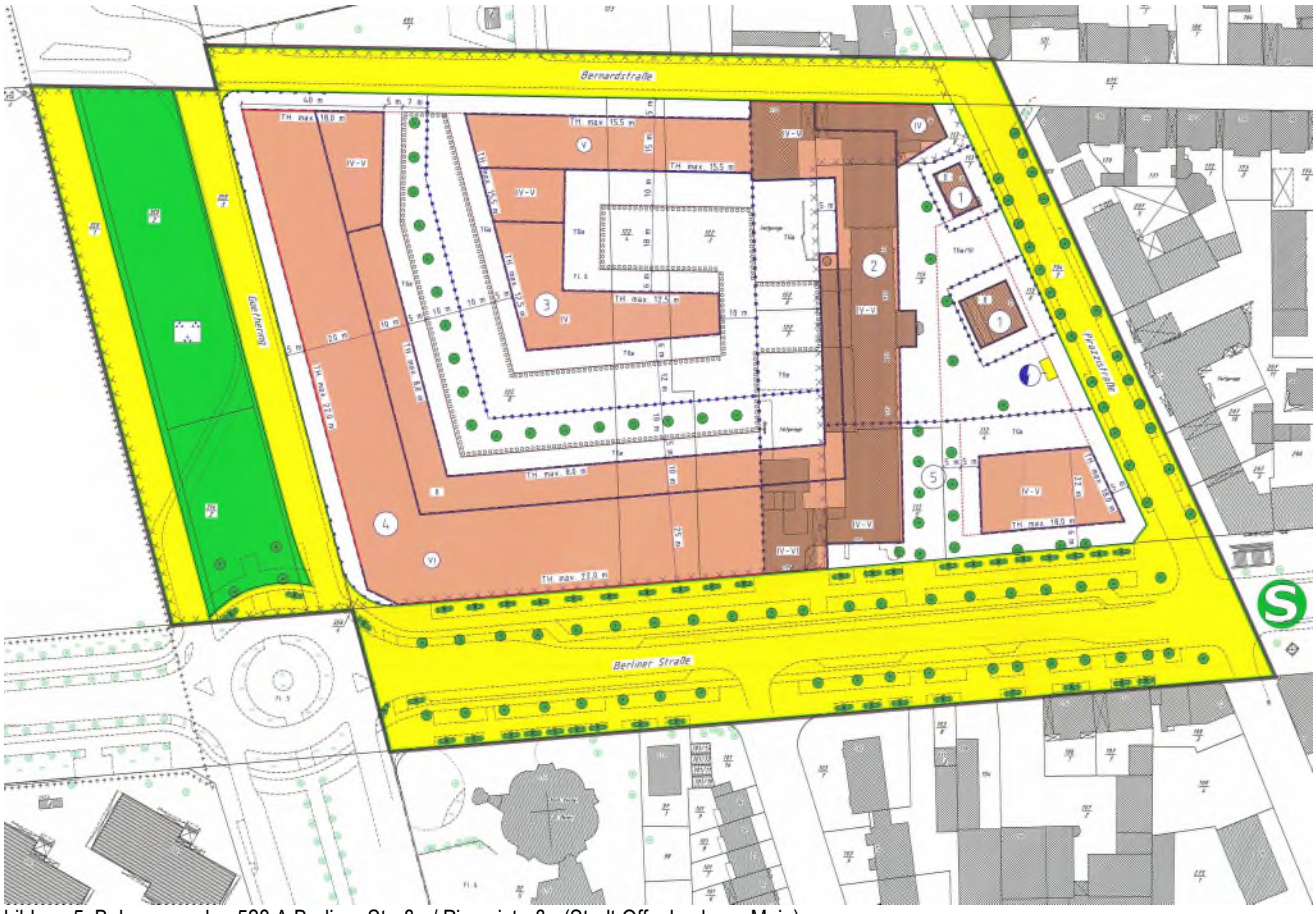

Abbildung 5: Bebauungsplan 528 A Berliner Straße / Pirazzistraße (Stadt Offenbach am Main)

5.4. Fluglärmgesetz/ Lärmschutzbereichsverordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 528 C befindet sich innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main, in Kraft getreten am 13.10.2011 auf der Grundlage des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (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. Um bei Bedarf an Kitaplätzen eine wohnungsnahe Unterbringung sicher zu stellen, kann im Plangebiet eine Kindertagesstätte realisiert werden. Vor dem Hintergrund des bestehenden Rechtsanspruchs auf einen Kitaplatz, liegt daher bei nachgewiesenem Bedarf ein öffentliches Interesse vor. Eine entsprechende Ausnahmeerteilung ist beim Regierungspräsidium zu beantragen.

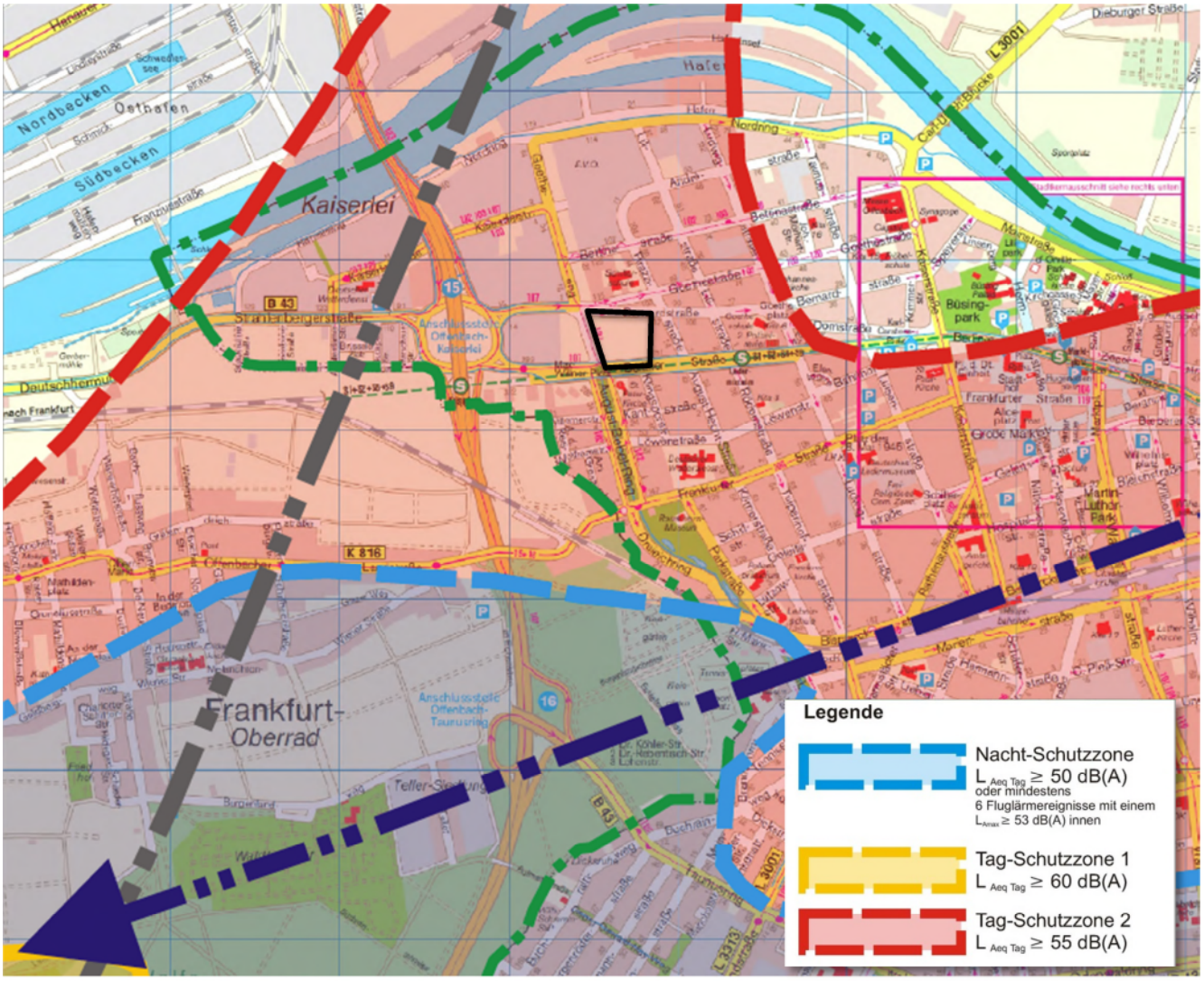

Abbildung 6: Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzverordnung

6. STADTRÄUMLICHE SITUATION

6.1. Gebietsprägung

Das Plangebiet an der Berliner Straße ist innerstädtisch geprägt. Dies ergibt sich insbesondere durch die Lage innerhalb des von der Ringstraße (Goethering) umfahrenen Gebiets sowie die östlich und westlich des Gebiets vorhandene Bebauungsstruktur. Östlich des Plangebiets bzw. östlich der Pirazzistraße beginnt ein Bereich mit geschlossener Blockrandbebauung, die auch Altbauten aus der Zeit vor 1914 umfasst. Die südlich des Plangebiets verlaufende Berliner Straße hat den Charakter einer städtischen Hauptverkehrsstraße und bildet aus westlicher Richtung die Hauptzufahrtsstraße in die Innenstadt. Im Zuge der Berliner Straße verkehrt unterirdisch eine S-Bahn die Offenbach mit Frankfurt verbindet. Der Bereich nördlich des Plangebiets ist durch verdichtete Büronutzungen geprägt. Der westlich des Plangebiets verlaufende Goethering soll nördlich des als Kreisverkehr angelegten Max-Willner-Platzes boulevardartig mit einem breiten Mittelstreifen ausgebaut werden. In Höhe des Plangebiets ist der Ausbau noch nicht erfolgt, planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 528 A jedoch entsprechend vorbereitet. Auf den Grundstücken westlich des Goetherings wird zurzeit ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt, der ein Mischgebiet vorsieht. Es befinden sich dort großvolumige Wohn- und Bürogebäude mit bis zu 20 Geschossen, die ebenfalls einen deutlich innerstädtischen Charakter haben.

Südlich der Berliner Straße lockert die Bebauung auf, dort befinden sich eine Kirche sowie eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern und einer villenartigen Bebauungsstruktur.

6.2. Bestehende Gebäude

Das Plangebiet ist unbebaut, wird jedoch von den angrenzenden innerstädtischen Bebauungsstrukturen maßgeblich vorgeprägt. Zwischen der östlichen Plangebietsgrenze und der Pirazzistraße ist der Ansatz einer Blockrandbebauung vorhanden, die als Grenzbebauung bis unmittelbar an die Plangebietsgrenze reicht.

6.3. Baufluchten

Östlich der Pirazzistraße bestehen eindeutige Baufluchten entlang der Nordseite der Berliner Straße und der Südseite der Bernardstraße, die sich im Plangebiet in Ansätzen fortsetzen. Das durch den Bebauungsplan Nr. 528 A bestehende Planungsrecht sieht eine Blockrandschließung entlang der Bernardstraße, der Berliner Straße und des Goetherings und die Aufnahme der prägenden Baufluchten vor.

6.4. Frei- und Grünflächen

Das Plangebiet hat den Charakter einer innerstädtischen Brache. Es ist Ruderalvegetation vorhanden, Gebüsch und kleinere Bäume konzentrieren sich an den Außenkanten des Grundstücks sowie im Osten angrenzend an die Nachbarbebauung.

Das bestehende Planungsrecht lässt eine Beseitigung dieser Vegetation und eine weitgehende Überbauung des Grundstücks zu.

7. MASTERPLAN DER STADTENTWICKLUNG

Der Masterplan der Stadtentwicklung ist ein informeller Plan, der auf gesamtstädtischer Ebene strategische Aussagen zu den Themenfeldern Wohnen und Wirtschaft trifft. Darüber hinaus setzt er sich vertiefend mit Teilbereichen, die eine herausragende Bedeutung für die städtische Entwicklung haben, auseinander. Der in einem breiten Partizipationsprozess erarbeitete Masterplan dient als Richtschnur und Orientierungsrahmen für die Stadtentwicklung bis 2030.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 25. Februar 2016 wurden die zur Erreichung der Ziele des Masterplans identifizierten Schlüsselmaßnahmen als Handlungskonzept beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 528 C 1. Änderung des 528 A „Berliner Straße / Pirazzistraße“ ist keine beschlossene Schlüsselmaßnahme des Masterplans, stimmt jedoch bezüglich der Schaffung von neuem Wohnraum mit seinen Zielen überein.

Im Masterplan Offenbach 2030 wird für die Stadt Offenbach ein jährlicher Bedarf an durchschnittlich 652 neuen Wohnungen bis 2020 prognostiziert. Der Masterplan nimmt eine Profilierung der Wohnbauflächen je nach Lage im Stadtraum vor. Die inneren Stadtquartiere, in denen das Plangebiet liegt, sollen sich durch Urbanität, hohe Dichte und einem Nutzungsmix im Sinne der kompakten Stadt der kurzen Wege auszeichnen.

Das Plangebiet liegt an der Bernardstraße im Bereich des „Entrees“ des vorgesehenen Dienstleistungsparks Kaiserlei. Der Masterplan beinhaltet an dieser Stelle die Ansiedlung von Einzelhandel zur Nahversorgung. Der Goethering wird als bedeutende Grünachse dargestellt, der den Anlagenring fortführt.

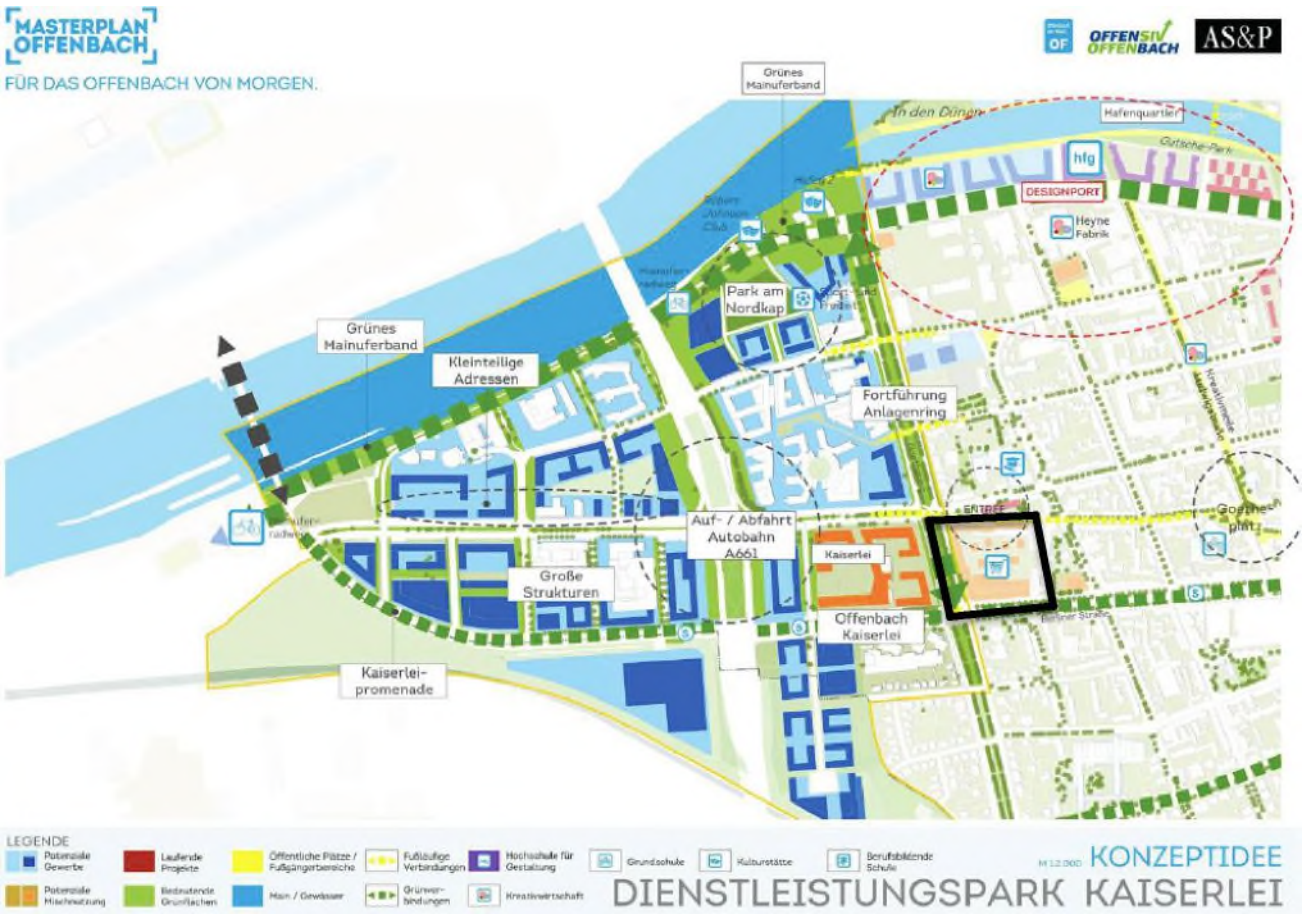

Abbildung 7: Masterplan der Stadtentwicklung, Beikarte Dienstleistungspark Kaiserlei (Stadt Offenbach am Main)

8. BESTEHENDE NUTZUNGEN

Das Plangebiet weist heute keine bauliche Nutzung auf und liegt brach. Bis in die 1970-er Jahre war es mit Fabrikgebäuden bebaut und wurde gewerblich genutzt. Im städtebaulichen Umfeld sind Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen mit innerstädtischer Charakteristik vorzufinden. Östlich des Grundstücks ist Bebauung bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze vorhanden. Im städtebaulichen Umfeld sind (Stand 06/2016) u.a. folgende Nutzungen vorhanden:

Bernardstraße 97:	Wohnen
Bernardstraße 105:	Wohnen
Bernardstraße 112:	gewerbliche Nutzung (Marktforschungsunternehmen)
Pirazzistraße 12:	gewerbliche Nutzung (Arztpraxis, Reisebüro)
Pirazzistraße 12 A:	Wohnen
Pirazzistraße 15:	Private Bildungseinrichtung
Pirazzistraße 16:	Wohnen
Pirazzistraße 18:	Einzelhandel (Musikinstrumentenhandel)
Berliner Straße 243:	Wohnen
Berliner Straße 255:	gewerbliche Nutzung (Fitness- und Gesundheitszentrum)
Berliner Straße 255:	gewerbliche Nutzung (Zeitarbeitsfirma)
Berliner Straße 270:	Wohnen
Berliner Straße 274:	Kirche (St. Peter Kirche)
Berliner Straße 282:	Wohnen
Berliner Straße 295:	Büronutzung
Goethering 11:	Wohnen

9. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528 C 1. Änderung des 528 A „Berliner Straße/ Pirazzistraße“ liegt ein zwischen Vorhabenträger und der Stadt Offenbach am Main abgestimmter städtebaulicher Entwurf zugrunde, der in dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 05 zum Durchführungsvertrag) dargestellt ist und der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.

In einem Durchführungsvertrag, geschlossen zwischen dem Vorhabenträger Goethequartier Offenbach GmbH & Co. KG und der Stadt Offenbach am Main, werden insbesondere die Realisierung des Vorhabens (§1 (2) des Vertrags) sowie die Planung und Durchführung flankierender Maßnahmen im angrenzenden Straßenraum innerhalb einer konkreten Frist (§ 3 des Vertrags) geregelt (siehe hierzu auch Kap. 23).

Aufgrund der baulichen Prägung der Umgebung (siehe Kap. 6) und der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Offenbach sieht dieses städtebauliche Konzept eine innerstädtisch verdichtete Bebauung vor und setzt damit Zielaussagen des Masterplans (siehe Kap. 7) um. Es sollen Gebäudekubaturen entstehen, die in der Lage sind, für die angrenzenden breiten Verkehrsflächen der Berliner Straße und des Goetherings eine angemessene Raumkante zu bilden und damit dem westlichen Stadteingang von Offenbach eine neue prägende Gestaltung mit eigener Identität verleihen. Geplant ist eine innenstadttypische straßenbegleitende Blockrandbebauung, die durch sieben Solitärgebäude im Blockinnenbereich ergänzt wird. Diese Blockrandbebauung hat entlang der Bernardstraße fünf Geschosse, entlang des Goetherings und an der Berliner Straße soll sie sechsgeschossig werden. An der Berliner Straße, dem Goethering und dem westlichen Abschnitt der Bernardstraße verfügt sie zusätzlich über ein Staffelgeschoss. Die Eckgebäude am Max-Willner-Platz und an der Kreuzung Goethering/Bernardstraße sollen durch eine höher ausgebildete Raumkante gestalterisch betont werden.

Abbildung 8: Fassadenabwicklung entlang des Goetherings (ArchitekturFarbe Christian Brandstädter)

Vorgesehen ist neben dem Wohnen ein Anteil ergänzender gewerblicher Nutzungen in der Erdgeschosszone und dem ersten Obergeschoss entlang der Berliner Straße, bis zum Max-Willner-Platz und dem südlichen Abschnitt des Goetherings. Insbesondere ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung vorgesehen, der über eine Verkaufsfläche von max. 2.000 m^2 verfügt und durch weitere kleine Läden flankiert werden soll. Städtebauliches Ziel ist es, entlang dieser boulevardartigen Straßen eine urbane Nutzungsmischung zu schaffen. In diesem Abschnitt soll vor der geplanten gewerblichen Nutzung eine zweigeschossige Arkade ausgebildet werden. Bezogen auf das Gesamtvorhaben überwiegt die Wohnnutzung eindeutig (mehr als 80% der insgesamt geplanten Geschossfläche).

Auf den umgebenden Straßen, insbesondere der Berliner Straße und dem Goethering besteht eine hohe Verkehrsdichte, die zu einem sehr starken Verkehrslärmeintrag auf das Plangebiet führt. Diesbezüglich stellt die ortsprägende geschlossene Blockrandbebauung eine gute Möglichkeit dar, den Innenbereich vor Verkehrslärm zu schützen. Dabei entstehen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine dem Verkehrslärm zugewandte stark belastete Außenfassade und eine dem Innenhof zugewandte ruhige Seite. Es ist vorgesehen, an den am stärksten durch Verkehrslärm belasteten Abschnitten die Grundrisse der Wohnungen so zu gestalten, dass sie zum ruhigen Innenhof durchgesteckt sind und damit immer auch Räume enthalten, die zur unbelasteten Seite ausgerichtet

sind. An der straßenzugewandten Gebäudeseite sind entsprechend den ermittelten Lärmpegelbereichen passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, siehe auch Kapitel 21.12.

Das Freiraumkonzept sieht eine intensive Durchgrünung des Blockinnenbereichs mit zahlreichen Baumpflanzungen vor, entlang des Goetherings und im westlichen Bereich der Bernardstraße ist die Anlage von Vorgärten geplant, in denen unter Berücksichtigung des Gestaltungskonzepts der angrenzenden Straßenzüge ebenfalls Bäume gepflanzt werden. Die Dachflächen aller Gebäude werden begrünt, siehe auch Kapitel 21.12 und Kapitel 21.14.

Vorhabengebiet „Urbanes Quartier- UQ“

Die vorgesehene Entwicklung einer urban verdichteten Wohnnutzung, die durch einen gewerblichen Flächenanteil mit großflächiger Einzelhandelsnutzung kombiniert wird, der auf die gesamte Geschossfläche bezogen deutlich untergeordnet ist, entspricht nach aktueller Rechtslage nicht den gängigen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Herstellung verdichteten Wohnraums bietet sich an diesem Standort insbesondere deshalb an, da die Fläche hervorragend durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen ist. Die beiden S-Bahnhöfe Ledermuseum und Kaiserlei liegen an der Berliner Straße unmittelbar südlich des Plangebiets. Die Stadt Offenbach am Main verfolgt eine Entwicklung zur städtebaulichen Nachverdichtung der aktuell noch vorhandenen Brachflächen in fußläufiger Entfernung (bis 600 m) zu den S-Bahnhaltestellen. Das Vorhaben bietet die Chance, ein beträchtliches Angebot an Wohnraum im Innenstadtbereich zu schaffen.

Die Frage des verdichteten innerstädtischen Wohnens ist seit längerer Zeit auch Gegenstand der städtebaulichen Diskussion in Deutschland. Grundsätzlich ist innerstädtisches Wohnen erwünscht, weil es zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu einer wirtschaftlich vorteilhaften Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur und zur Verkehrsverminderung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) beiträgt. Dies findet seinen planungsrechtlichen Ausdruck unter anderem in der sogenannten Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs, wonach „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“ sind. Zudem herrscht weiterhin ein anhaltender Trend zum innerstädtischen Wohnen, mit der Konsequenz einer hohen Nachfrage nach solchen Wohnlagen.

Planungsrechtlich ist innerstädtisches Wohnen jedoch mit folgenden Fragestellungen und konfligierenden Belangen konfrontiert:

- in den Baugebieten, die gemäß der BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen (reines Wohngebiet (WR), allgemeines Wohngebiet (WA)), sind die zulässigen baulichen Dichten geringer, als es eine innerstädtische Bebauungsstruktur erfordert (zulässige GFZ maximal 1,2). Zudem ist eine Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen nur sehr eingeschränkt möglich, weil diese das Wohnen nicht stören dürfen. Einzelhandel muss zwingend einen Gebietsbezug aufweisen und darf nicht großflächig sein. Die in Wohngebieten einzuhaltenden Schallleistungspegel stehen regelmäßig in Konflikt mit der an innerstädtischen Straßen bestehenden Verkehrsdichte und der daraus resultierenden Verkehrslärmbelastung.
- Das besondere Wohngebiet (WB) ist für eine Neuentwicklung von Wohnnutzungen in innerstädtischen Bereichen nicht zulässig, weil es eine bestehende Bebauung mit durchmischter Wohnnutzung voraussetzt.
- In den Baugebieten, die für innerstädtische Bereiche vorgesehen sind (Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI)) darf der Wohnanteil nur eine untergeordnete Größenordnung aufweisen bzw. müssen Wohn- und Gewerbenutzungen in einem in etwa ausgeglichenen Verhältnis zueinander stehen. Eine deutlich überwiegende Wohnnutzung, wie sie hier vorhabenbezogen realisiert werden soll, ist in einem Kern- oder Mischgebiet unzulässig. Zudem gilt auch im Mischgebiet für die GFZ eine Obergrenze von 1,2. In der Umsetzung ist es häufig unmöglich, den planungsrechtlich geforderten Anteil an gewerblichen Nutzungen für ein Mischgebiet zu

erreichen, so dass die Realisierung von Vorhaben erschwert oder gänzlich verhindert wird. Dies ist einer der Gründe, weshalb das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 528 A (Kern- und Mischgebiet) in den vergangenen 15 Jahren nicht umgesetzt wurde bzw. werden konnte.
- Großflächige Einzelhandelsunternehmen sind nur in Kerngebieten (MK) oder sonstigen Sondergebieten (SO) zulässig.

Fazit: Es gibt in der BauNVO keinen Gebietstypus, der eine Mischung von großflächigem Einzelhandel mit Wohnen zulässt.

Die Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung sehen also keinen Baugebietstypus vor, der einerseits vorwiegend dem Wohnen dient und andererseits eine urbane innerstädtische Struktur inklusive großflächigem Einzelhandel ermöglicht. Das Bundesbauministerium hat im Zuge einer Novellierung der Baunutzungsverordnung einen seit dem 13. Mai 2017 zulässigen neuen Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ (MU) geschaffen. Ziel dieses Baugebiets ist es, die Entwicklung von urbanen Gebieten mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung und einer kleinteiligen, innerstädtischen Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben zuzulassen. Das Maß der baulichen Nutzung ist höher als dies bisher in Gebieten mit Wohnnutzung zulässig war (GRZ 0,8; GFZ 3,0). Allerdings beinhaltet das MU keine regelhafte Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, so dass dieser Gebietstyp ebenfalls nicht zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Vorhabens dienen kann.

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. in dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, sprich des Vorhabengrundstücks, ist die Gemeinde gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB bzw. die Gebietstypen der BauNVO gebunden. Zur Umsetzung der hier von der Stadt Offenbach und dem Vorhabenträger verfolgten Ziele und vor dem Hintergrund der aktuellen städtebaulichen Diskussion soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528 C von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, ein Vorhabengebiet mit einer eigenen Charakteristik festzusetzen, das die Bezeichnung Vorhabengebiet „Urbanes Quartier (UQ)“ erhält.

Das hier festgesetzte urbane Quartier wird bestimmt von

- einer vorwiegenden Wohnnutzung, die eine innenstadttypische Dichte aufweist und in der an den straßenzugewandten Fassaden vor dem Hintergrund der innerstädtischen Blockrandbebauung und der damit einhergehenden innenstadttypischen Verkehrsbelastung entlang der Hauptverkehrsstraßen höhere Lärmpegel akzeptiert werden, als dies in Allgemeinen Wohngebieten der Fall wäre.
- der Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen, darunter (auch) großflächige Einzelhandelsnutzung an geeigneter Stelle, hier an den Hauptverkehrsstraßen Berliner Straße und Goethering, wobei die Einzelhandelsnutzungen innenstadttypisch in die Erdgeschosszone einer hohen und geschlossenen Blockrandbebauung integriert werden. Damit trägt es formal bezüglich Dichte und Störungsgrad den baulichen Charakter eines „klassischen“ Misch- oder Kerngebiets – allerdings mit einem höheren Wohnanteil, als es der Gesetzgeber für Misch- und Kerngebiete vorgesehen hat.

Der hiernach im Urbanen Quartier (Gebietsteil UQ1) vorgesehene Lebensmittelvollversorger mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² dient der verbrauchernahen örtlichen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Es handelt sich hierbei um einen städtebaulich integrierten Standort innerhalb des Oberzentrums Offenbach am Main. Der Markt besitzt aufgrund seiner für solche Vorhaben üblichen Größe und des auf die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichteten Sortiments keine regionale Bedeutsamkeit. Für solche der Nahversorgung in städtebaulich integrierten Lagen dienenden Einzelhandelsvorhaben ist die Ausweisung eines Sondergebiets nicht erforderlich. Vielmehr ist in solchen Fällen die Darstellung als gemischte Baufläche – in Gestalt des Urbanen Quartiers/Gebietsteil UQ1 – ausreichend.

Die alternativ denkbare Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung Nahversorgung ist hier hingegen weder erforderlich noch würde ein solches Sondergebiet die übrigen Nutzungen abdecken, die im südlichen Teil des Urbanen Quartiers über den Einzelhandel hinaus vorgesehen sind.

Aus dem RegFNP ergibt sich für die vorliegenden Gegebenheiten trotz der Zulassung eines großflächigen Nahversorgers innerhalb des Plangebiets keine zwingende Verpflichtung, eine solche Sondergebietsfestsetzung zu treffen. Die auf S. 44 f. des RegFNP genannten vier Sondergebietskategorien für den großflächigen Einzelhandel betreffen ausschließlich den RegFNP selbst und enthalten keine Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung auf der Ebene von Bebauungsplänen. Vor diesem Hintergrund wird hier bei vollständiger Beachtung der Vorgaben des RegFNP in Bezug auf großflächige Einzelhandelsprojekte auf die Festsetzung eines $SO_{Nahversorgung}$ verzichtet.

Das Urbane Quartier soll in zwei Plangebietsteile gegliedert werden, die allerdings städtebaulich eine Einheit bilden und als einheitliches Vorhaben im Ganzen realisiert werden. Das südliche Plangebietsteil (UQ1) ist 6.354 m^2 groß. Es umfasst den Bereich angrenzend an die Berliner Straße in einer Tiefe von etwa 53 m. Die Berliner Straße ist mit der Strahlenbergerstraße und dem Kaiserleikreisel die Haupteinfallstraße in die Offenbacher Innenstadt. Sie ist östlich des Max-Willner-Platzes als repräsentative Allee gestaltet und weist östlich der Pirazzistraße einen typisch innerstädtischen Charakter auf. Allerdings wird dieser westlich der Pirazzistraße unvermittelt unterbrochen und ist im Bereich des Plangebiets nur in Ansätzen vorhanden. Ziel ist es, diesen innerstädtischen Charakter zukünftig bis zum Max-Willner-Platz an der Kreuzung Berliner Straße/ Goethering fortzusetzen und hier den Stadteingang gestalterisch und räumlich neu zu fassen. Dies wird durch die typische innerstädtische Nutzungsstruktur erreicht: Einzelhandelsnutzungen und andere gewerbliche Nutzungen, die in der Erdgeschosszone einer geschlossenen Blockrandbebauung untergebracht sind. In dem Geschoss oberhalb dieser Einzelhandelsnutzungen sind weitere gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Ab dem dritten Geschoss soll ausschließlich gewohnt werden. Diese Nutzungsaufteilung stellt den wesentlichen Unterschied zum Kerngebiet und auch zum Mischgebiet dar, in dem eine quantitativ deutlich überwiegende Wohnnutzung gerade nicht zur Gebietscharakteristik gehört.

Nördlich angrenzend ist eine zweite Teilfläche des urbanen Quartiers vorgesehen, die ausschließlich dem Wohnen dienen soll (UQ2). Sie umfasst 11.970 m^2. Planerisches Ziel ist hier ein urbanes Wohnen als geschlossene Blockrandbebauung mit fünf bis sechs Vollgeschossen und ergänzenden solitären fünfgeschossigen Baukörpern im ruhigen vor dem Verkehrslärm geschützten Blockinnenbereich zu schaffen. Städtebaulich knüpft das Gebiet an die Kubaturen gewachsener innerstädtischer Quartiere an, die von einer hohen und geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung geprägt sind.

10. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die im Plangebiet gelegenen Straßen Goethering, Bernardstraße und Berliner Straße.

Die Haupterschließungsfunktion bezüglich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) für das Urbane Quartier nehmen der Goethering und die als Wohnsammelstraße zu klassifizierende Bernardstraße ein. Die Erschließung und Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen ist damit gesichert.

Im Plangebiet ist für den ruhenden Verkehr die Anlage von zwei Tiefgaragen vorgesehen. Für die Wohnnutzung wird im nördlichen Bereich des Plangebiets eine Tiefgarage mit 164 Stellplätzen angelegt, deren Zu- und Ausfahrt im Westen der Bernardstraße liegen soll. Sie dient allein den Mietern der Wohnungen. Die Lage der Zu- und Ausfahrt wurde an der Bernardstraße gewählt, weil diese vergleichsweise eine niedrige Frequentierung aufweist und die zusätzlichen Kfz-Fahrten keine besondere verkehrstechnische Belastung darstellen. Ein reibungsloser Verkehrsfluss kann sichergestellt werden.

Für die Einzelhandels- und Gewerbenutzung ist eine bewirtschaftete Tiefgarage mit 110 Stellplätzen im südlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen, die über den Goethering erschlossen wird. Außerhalb der Öffnungszeiten des Einzelhandels soll sie auch für die Allgemeinheit (Anwohner und Besucher) nutzbar sein. Südlich dieser Tiefgaragenzu- und -ausfahrt ist eine weitere Einfahrt für den Zulieferverkehr der Einzelhandelsbetriebe geplant, für den innerhalb des Gebäudes eine

Aufstellfläche für große Lieferfahrzeuge geschaffen werden soll. Eine verkehrliche Erschließung von der Berliner Straße aus wird nicht vorgesehen, weil diese durch den boulevardartigen Ausbau mit getrennten Geh- und Fahrradwegen, Grünstreifen und Baumreihe keine vergleichbaren Möglichkeiten für vorgelagerte Stand- und Rangierflächen bietet. Durch die Trennung der Kunden- und Anwohnerverkehre können etwaige Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzern vermieden und der zusätzlich generierte Verkehr entsprechend gut verteilt werden.

Von der Bernardstraße sowie dem Goethering aus sollen Durchgänge zu dem Innenhofbereich des Urbanen Quartiers realisiert werden. Der Durchgang vom Goethering dient auch als Feuerwehrzufahrt und weist eine entsprechende lichte Breite und Höhe gem. den Anforderungen auf. Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über private Wege sowie Feuerwehrzufahrten und Rettungswege.

Überörtlich ist das Gebiet durch die Berliner Straße unmittelbar an die Autobahn A 661 und die Bundesstraße B 43 in alle Richtungen angebunden.

Das Plangebiet verfügt mit den S-Bahnlinien S 1, S 2, S 8 und S 9 über die Haltestellen Kaiserlei (ca. 300 m) und Ledermuseum (ca. 400 m) über eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum der Stadt Offenbach, den Hauptbahnhof Frankfurt/Main und weitere überörtliche Ziele. Die S 8 und S 9 fahren in direkter Linie den Regionalbahnhof des Flughafens Frankfurt an. Darüber hinaus wird die sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum von Offenbach und Frankfurt/Main durch die Buslinien 103, 104, 107 und 108 von der Haltestelle Kaiserlei Ostseite ergänzt.

11. VER- UND ENTSORGUNG

Grundsätzlich erfolgt die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Gebiets über die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze und ist damit gesichert:

- Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Versorgungsnetz.
- Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt durch Außenhydranten.
- Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die örtliche Abwasserkanalisation.
- Das Vorhaben soll an das vorhandene Fernwärmenetz der Energieversorgung Offenbach (EVO) angeschlossen und darüber mit Wärme versorgt werden.
- Gleiches gilt in Bezug auf die Versorgung des Vorhabens mit elektrischer Energie.
- Das Regenwasser wird mittels Bewirtschaftung, Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung überwiegend auf dem Vorhabengebiet zurück gehalten und genutzt. Die Entsorgung von überschüssigem Regenwasser erfolgt über die örtliche Abwasserkanalisation.

12. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine bekannten Bodendenkmale vorhanden.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche oder mittelalterliche Bodenfunde wie Knochen, Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gemäß § 21 Abs. 1 HDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Offenbach oder dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13. EINZELHANDEL

Im Rahmen des geplanten Vorhabens ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit max. 2.000 m^2 Verkaufsfläche und zwei ergänzenden Ladenlokalen (Sortimente der Nahversorgung, z.B. Bäcker, Blumen) mit zusammen maximal 120 m^2 Verkaufsfläche vorgesehen. Es kann also eine Verkaufsfläche von maximal 2.120 m^2 realisiert werden. Der Einzelhandel soll im Erdgeschoss des Vorhabens an der Berliner Straße/Max-Willner-Platz realisiert werden (im Einzelhandelsgutachten zu dem Bebauungsplan wird auch die Verträglichkeit eines Drogeriemarktes untersucht. Da man sich im Verlauf der Planung gegen die Realisierung dieses Drogeriemarktes entschieden hat, wird dieser in den folgenden Ausführungen jedoch nicht mehr berücksichtigt).

Aufgrund der Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes (ab einer Verkaufsfläche von 800 m^2) handelt es sich bei dem Vorhaben um ein raumbedeutsames Einzelhandelsvorhaben, dessen Verträglichkeit mit den Zielen des regionalen Flächennutzungsplans gutachterlich nachzuweisen ist. Ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten wurde im September 2015 erstellt.

Gemäß den Vorgaben im Regionalen Flächennutzungsplan dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren realisiert werden. Diesem Zentralitätsgebot wird mit dem Vorhaben entsprochen, da die Stadt Offenbach im regionalen Flächennutzungsplan als Oberzentrum ausgewiesen ist.

Im Regionalen Flächennutzungsplan wird erläutert, dass bei Lebensmittel-Vollversorgern bis zu 2.000 m^2 Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden kann. Das Plangebiet befindet sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang und wird an drei Seiten (Norden, Osten, Süden) von Wohnquartieren mit hoher Bevölkerungsdichte umgeben. Das Plangebiet wird nach der Realisierung des Vorhabens mit 327 Wohneinheiten ebenfalls von einer überwiegenden Wohnnutzung geprägt sein. Mit einer Bushaltestelle in rund 200 m Entfernung und den S-Bahnhaltepunkten in rund 300 – 400 m Entfernung ist der Standort sehr gut in das örtliche ÖPNV-Netz eingebunden und damit auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen gut erreichbar. Insgesamt ist der Standort sowohl städtebaulich als auch siedlungsstrukturell integriert (städtebauliches Integrationsgebot). Das Vorhaben wird als raumverträglich eingestuft.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst Teile des nordwestlichen Stadtgebiets von Offenbach. Hier vollzieht sich eine Entwicklung, die zu neuen Wohnbauvorhaben und einem erheblichen Anstieg der Wohnbevölkerung im Stadtteil Kaiserlei (1.700 bis 1.800 Neubürger) führen wird. Gutachterlich wurde im Bereich der Nahversorgung im Stadtteil Kaiserlei eine Unterversorgung festgestellt, da hier bisher kein Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Berliner Straße wird eine bestehende Versorgungslücke im nordwestlichen Stadtgebiet geschlossen und ein Beitrag für eine flächendeckende Nahversorgung geleistet.

Das Gutachten führt aus, dass der Umsatz des Einzelhandelsvorhabens aus Umverteilungen zu Lasten der Wettbewerber im Stadtgebiet, vor allem direkter Systemwettbewerber resultieren wird. Gleichzeitig wird der Umsatz aber auch zu einem beträchtlichen Teil aus dem Zuzug neuer Einwohner und dem damit verbundenen Kaufkraftwachstum im nordwestlichen Bereich Offenbachs basieren. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Gefährdung strukturprägender Anbieter oder eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Offenbach und Umgebung zu erwarten ist (Beeinträchtigungsverbot).

In der landes- und regionalplanerischen Beurteilung entspricht das Ansiedlungsvorhaben vollständig den Zielen für die Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Insbesondere besitzt das Vorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung für bislang unterversorgte Gebiete, in denen erhebliche Bevölkerungszuwächse zu erwarten sind.

Im Einzelhandelsgutachten wird empfohlen die Verkaufsfläche im Plangebiet für den Lebensmittelmarkt auf höchstens 2.000 m^2 zu beschränken. Darüber hinaus weist das Gutachten darauf hin, dass sich als Betriebstyp ausdrücklich ein Supermarkt (Vollsortimenter) im Gegensatz zu einem Discounter eignet. Das geplante Vorhaben kommt dem insofern nach, indem die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit maximal 2.000 m^2 Verkaufsfläche vorgesehen ist. Ergänzend zu dem Lebensmittelmarkt sind zwei Ladeneinheiten für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Bäckerei, Blumengeschäft) auf insgesamt rund 120 m^2 Verkaufsfläche geplant. Hervorgehoben

wird im Gutachten, dass durch die vorgesehene Ansiedelung sowohl in Offenbach wie auch in Frankfurt am Main weder Nahversorgungsstrukturen noch zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden. Vielmehr werden die Offenbacher Nahversorgungsstrukturen ergänzt, die im Bereich Kaiserlei bislang eine Lücke ließen, da in diesem Bereich auch bislang keine Nachfrage bestand.

14. BODENSCHUTZ / 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.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut, allerdings von menschlichen Eingriffen und der industriell/gewerblichen Vornutzung geprägt. Es war bis etwa 1970 mit Fabrikgebäuden bebaut und gewerblich genutzt (Gewerbebrache). Im Osten des Vorhabengebiets befinden sich Fundamentreste älterer Bebauung im Boden, die rund 1,0 bis 2,0 m tief in den Untergrund reichen.

Die obere Bodenschicht besteht aus Auffüllungen, die in der Regel eine Stärke von 1,0 – 1,5 m, im Bereich früherer Fundamente und Kelleranlagen stellenweise bis zu 5,0 m haben. Es handelt sich um ein inhomogenes Gemisch aus Bodenaushub und Bauschutt. Darunter stehen schluffig-sandige Tone und sandige Kiese, Sande und kiesige Sande an.

Im Altlastenkataster des Regierungspräsidiums Darmstadt sind mit einem Bescheid vom 09.06.1997 die Grundstücke der Gemarkung Offenbach, Flur 5, Flurstücke 359/2 sowie Flur 6, Flurstücke 122/3, 122/4, 122/8 (diese drei Flurstücke sind inzwischen im Flurstück 122/9 zusammengefasst) und 359/4 als Altlast festgestellt worden. Mit der Altlastenfeststellung wurde auch die Sanierungsbedürftigkeit dem Grunde nach festgestellt.

Für das Vorhaben wurde ein Gutachten zur Baugrundbeschreibung (BFM, 08.08.2016) erarbeitet. Darin wird erläutert, dass die Flächen des Plangebiets in der Vergangenheit als Baustelleneinrichtungsflächen für die Errichtung der S-Bahn-Trasse genutzt wurden und in diesem Rahmen von 2009 bis 2010 eine Beseitigung von Schadensquellen für die im Plangebiet vorhandenen schädlichen Grundwasserverunreinigungen stattgefunden hat. An der südwestlichen Ecke des Vorhabengrundstücks und in zentraler Lage des Vorhabengrundstücks wurde der vorhandene, verunreinigte Boden ausgehoben und durch nicht kontaminiertes Material wieder verfüllt. Vorhandenes belastetes Grundwasser in der gesättigten Bodenzone wurde umfänglich abgepumpt.

In dem Gutachten wird ausgeführt, dass auch nach erfolgter Sanierung aus dem Jahr 2009/2010 zwei Bereiche mit relevanten Bodenbelastungen verbleiben. Innerhalb des Plangebiets befindet sich in der südwestlichen Grundstücksecke ein bis etwa 4 m unter Geländeoberkante reichender, räumlich eng begrenzter Bereich, in dem eine Kohlenwasserstoffbelastung vorliegt. In der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein Bereich, in dem in Tiefen bis zu 3,5 bis 4,0 m Geländeoberkante mit einer Bodenbelastung durch Kohlenwasserstoffe, polyzyklischer aromatischer Kohlenwasserstoffe, leichtflüchtiger chlorierter Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle zu rechnen ist. In diesem Bereich befinden sich die oben beschriebenen, im Untergrund verbliebenen Fundamentreste früherer Bebauung.

Nach der erfolgten Sanierung geht von der verbleibenden Restkontamination im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes gemäß Gutachten keine relevante Gefährdung mehr für die verschiedenen Schutzgüter (Mensch, Nutzpflanze, Wasser) aus (Altlastenaufhebungsbescheid vom 23.02.2015).

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird das Plangebiet durch Gebäude und Tiefgarage im Umfang von etwa 16.250 m^2 versiegelt. Die südliche Teilfläche, auf der die Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden sollen, wird bei Umsetzung der Planung nahezu vollständig versiegelt sein. Durch die vollständige Unterbauung durch Tiefgaragen- und Kellergeschosse erfolgt ein großflächiger Aushub des Bodens, so dass derzeit noch kontaminiertes Bodenmaterial fachgerecht entsorgt werden kann.

§ 9 Abs. 5 BauGB gibt vor, dass Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen sind. Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen, dass von den nach der erfolgten Sanierung verbleibenden Restkontaminationen im Boden keine relevante Gefährdung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetztes ausgeht, wird im Bebauungsplan keine Kennzeichnung der im

Altlastenkataster eingetragenen Flächen vorgenommen.

15. KAMPFMITTEL

Das innerstädtische, lange Zeit brachliegende Gebiet liegt nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes in einem Bombenabwurfgebiet. Die erforderliche Überprüfung und Räumung des Baugrundstücks ist bereits erfolgt. Sollte sich im Zuge der Realisierung des Vorhabens zeigen, dass wider Erwarten noch Kampfmittel oder Reste davon vorhanden sind, werden diese nach den allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen entsorgt.

16. IMMISSIONSSCHUTZ

16.1. Lärm

Das Plangebiet liegt in einem durch Lärmimmissionen stark vorbelasteten Siedlungsbereich. Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen aufgrund der hohen Verkehrsbelastung von den Hauptverkehrsstraßen Berliner Straße und Goethering und aufgrund von Fluglärm durch den nahegelegenen Flughafen Frankfurt am Main ein. Darüber hinaus gehen von dem Vorhaben selbst aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung und den Tiefgaragen Lärmemissionen aus.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden und von dem Vorhaben keine unzumutbaren Lärmemissionen für die Umgebung ausgehen. Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation und zur Ermittlung möglicher Maßnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Fluglärm

Für Flugplätze, für die Lärmschutzbereiche nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) festgesetzt sind, gelten innerhalb der Schutzzonen die Regelungen dieses Gesetzes. Gemäß dem FluLärmG wird der Lärmschutzbereich eines Flugplatzes nach dem Maße der Lärmbelastung in zwei Schutzzonen für den Tag und eine Schutzzone für die Nacht gegliedert. Nach der Verordnung über die Festsetzungen des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main befindet sich der Plangeltungsbereich in der Tagschutzzone 2. Der durch den Flugverkehr hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel $_{LAeq,Tag}$ ist demnach größer als 55 dB(A), überschreitet 60 dB(A) aber nicht. In der durchgeführten Untersuchung wird als Prognose für die Geräuschbelastung durch Flugverkehr ein $L_{Aeq,Tag}$ = 60 dB(A) angesetzt.

Verkehrslärm

Von der Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH wurden die Verkehrsmengen auf den für das Plangebiet relevanten Straßen für den Planfall 2030 prognostiziert. Mit diesen Verkehrsmengen wurden die auf das Plangebiet durch den Straßenverkehr einwirkenden Schallimmissionen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) berechnet.

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Hilfsweise werden in der Regel die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau oder die „16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutz-verordnung -16. BImSchV)“ vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) herangezogen, die eigentlich nur beim Bau oder wesentlichen Änderungen von Straßen und Schienenwegen Anwendung findet.

Lärmpegelbereiche

Die Orientierungswerte der DIN 18005 betragen für Verkehrsgeräusche bei einem Mischgebiet (MI) tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Bei einem Kerngebiet (MK) tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A). Die Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz für Kern-, Dorf- und Mischgebiete betragen tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). An den straßenzugewandten Fassaden

der Gebäude am Goethering (etwa 18.000 Fahrzeuge pro Tag) und an der Berliner Straße (etwa 23.000 Fahrzeuge pro Tag) werden diese im Prognosefall 2030 überschritten. Es werden nachts z.T. Verkehrslärmpegel von mehr als 60 dB(A) und tags teilweise mehr als 70 dB(A) prognostiziert. Nach geltender Rechtsprechung kann im Bereich der prognostizierten Immissionswerte von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen werden. Trotz der sehr hohen Immissionswerte in Teilbereichen der straßenbegleitenden Fassaden ist eine Entwicklung als Wohnstandort in diesem Bereich möglich und planerisch gewünscht.

Dem Ziel, Wohnraum in dieser innenstadtnahen, hervorragend erschlossenen Lage zu schaffen, wird in der Abwägung besonderes Gewicht gegeben. Das Plangebiet ist eine der letzten Flächen innerhalb des Anlagenrings, an der eine Wohnraumentwicklung in größerem Maßstab möglich ist. Es eignet sich durch die innenstadtnahe Lage und die unmittelbare Anbindung an die S-Bahn sowie an Buslinienverkehre in besonderer Weise für eine Wohnraumentwicklung. Insgesamt ist die Entwicklung von Wohnraum in weiten Teilen von Offenbach durch Fluglärmrestriktionen stark eingeschränkt. Gleichzeitig zeigt die fehlende Entwicklung seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 528 A aus dem Jahr 2001, dass für eine klassische Kerngebietsnutzung, die in einem großen Umfang Gewerbe- bzw. Büronutzungen erfordert, an dieser Stelle kein Bedarf besteht.

Das Vorhaben als innerstädtisches Quartier mit hoher Nutzungsdichte und unmittelbarer Nähe zu einem leistungsfähigen Stadtbahnanschluss erzeugt vergleichsweise weniger Verkehr, da viele Wege im Verkehrsverbund zurückgelegt werden können. Aufgrund kurzer Wege zur täglichen Versorgung kann die „Nahmobilität“ gestärkt und damit die Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung und der damit zusammenhängende Straßenverkehrslärm gedämpft werden. Das Vorhaben leistet damit einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Reduzierung der Individualverkehre und den damit verbundenen Verkehrslärmemissionen.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder ähnliches können aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen werden. Durch die städtebauliche Struktur in Form einer Blockrandbebauung kann aber ein dem Verkehrslärm abgewandter Bereich geschaffen werden. Die betroffenen Wohnungen können zum Innenhof durchgesteckt werden, so dass sie jeweils auch eine ruhige Wohnseite haben. An den straßenseitigen Fassaden können durch technische/bauliche Maßnahmen an der Fassade sowie den Türen und Fenstern in den Wohnungen die unvermeidlich hohen Lärmwerte gemindert und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Die mit den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verbundenen Einschränkungen (u.a. Konstruktionsmehrkosten, Einbau von Lüftungsanlagen) werden für den Bauherrn als auch für die Bewohner als hinnehmbar bewertet.

Auf Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wurden entsprechende Lärmpegelbereiche ermittelt anhand derer das erforderliche Luftschalldämm-Maß für die Außenbauteile bestimmt wird. In einer Worst-Case-Szenario-Betrachtung wurde die Situation unter Beibehaltung der derzeitigen Verkehrsführung, also der Verschwenkung der westlichen Fahrbahn der „Ringstraße“ Goethering über die vorgesehene Grünfläche zur östlichen Fahrspur angesetzt. Dies führt zu einer ungünstigen Belastung im Bereich des Goetherings, wo an der Fassade der Nordwestecke Goethering/Bernardstraße der Lärmpegelbereich VI ermittelt wird. Sobald hier die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenführung eines getrennten zweispurigen Ausbaus der Fahrbahnen mit grünem Mittelstreifen umgesetzt wird, ist auch in diesem Bereich grundsätzlich mit dem niedrigeren Lärmpegelbereich V zu rechnen. Die weiteren straßenzugewandten Fassadenbereiche am Goethering und der Bernardstraße liegen je nach Lage und Verkehrsbelastung in den Lärmpegelbereichen III bis V. Die straßenzugewandten Fassaden der Berliner Straße befinden sich durchgehend im Lärmpegelbereich V. Im Blockinnenbereich ergibt sich, bedingt durch die tagsüber vom Flugverkehr erzeugten Schallimmissionen, durchgehend der Lärmpegelbereich III.

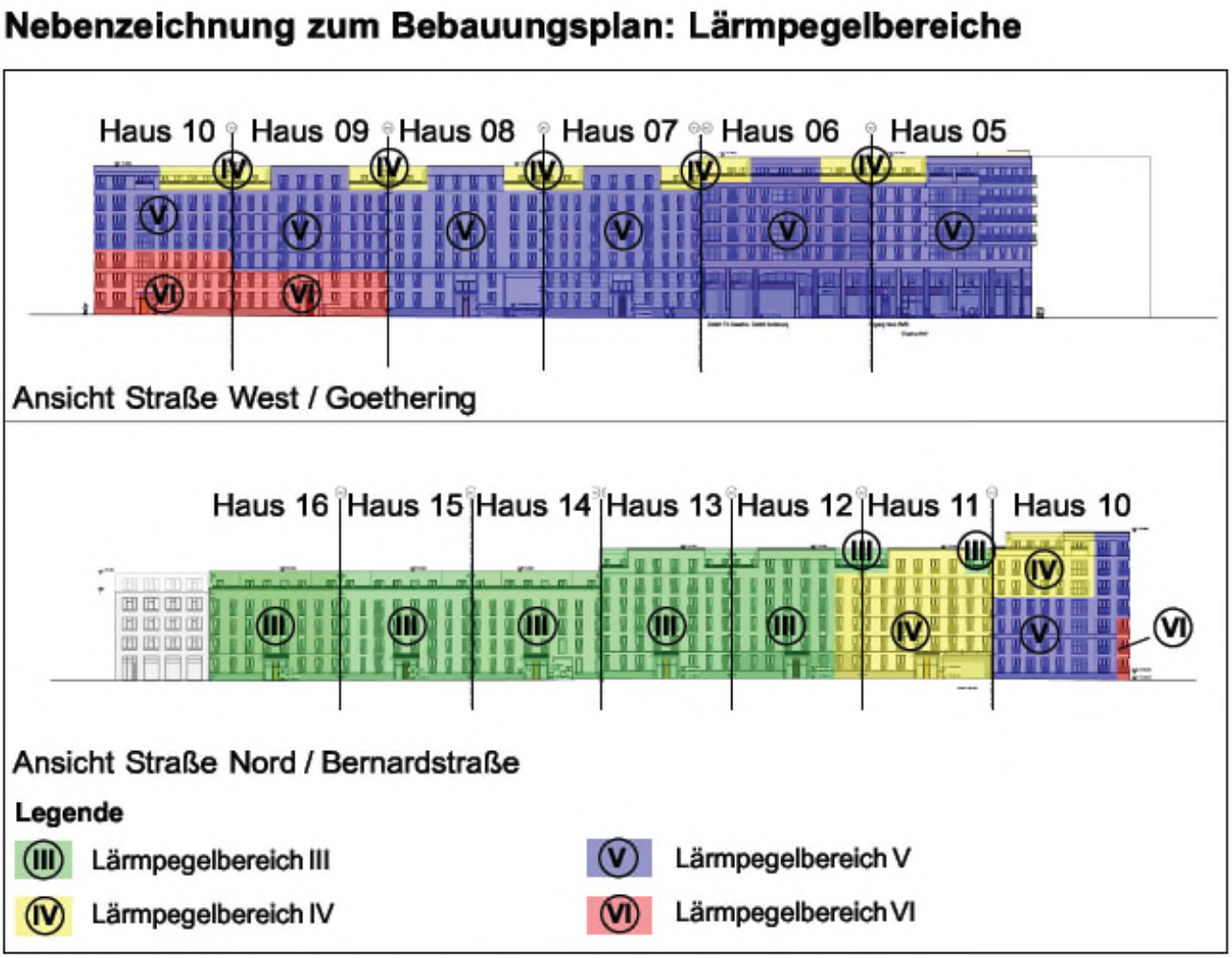

Abbildung 9: Lärmpegelbereiche (isab)

Geräuschbelastung nach TA Lärm:

Zur Beurteilung des Anlagenlärms durch die geplanten gewerblichen Nutzungen wird die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom 26. August 1998 herangezogen in Verbindung mit den dort festgeschriebenen Rechenverfahren und Beurteilungskriterien.

Innenhofbereich:

Die Tiefgarage und die oberirdischen Stellplätze auf dem nachbarlichen Grundstück an der Pirazzistraße werden nur zur Tageszeit genutzt. Die an den Vorhabengebäuden aus dieser Nutzung entstehenden Schallimmissionen unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 9 dB(A) und sind damit nicht relevant.

Der vorgesehene Vollversorger im Urbanen Quartier UQ1 wurde bezüglich der durch dessen Betrieb und technische Aggregate zu erwartenden Geräuschentwicklung untersucht, wobei die relevanten Immissionspunkte sowohl bei der östlichen Nachbarschaft, wie auch am Vorhaben selbst betrachtet wurden. Es wurde für alle Immissionspunkte die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Mischgebiet/Kerngebiet nachgewiesen. Zu den nachbarlichen Bereichen wurde hierfür durchweg eine Richtwertunterschreitung von mindestens 6 dB(A) ermittelt, also das so genannte Irrelevanzkriterium erfüllt. Für den Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass für Geräuschemissionen aus gewerblichen Nutzungen, die sich innerhalb des Plangebiets befinden und für sonstige technische Anlagen die zur Ver- und Entsorgung der gewerblich genutzten Einheiten oder der Wohnungen dienen, im Baugenehmigungsverfahren ein rechnerischer Nachweis darüber zu führen ist, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für Misch-/Kerngebiete nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 eingehalten sind.

Tiefgaragenzufahrt/Andienung Vollversorger

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung, die im Zusammenhang mit der Vorprüfung des Einzelfalls bezüglich des geplanten großflächigen Lebensmittelmarkts durchgeführt wurde, wurde die Verträglichkeit der Tiefgaragenzufahrt und die Zufahrt für den Anlieferverkehr in schalltechnischer Hinsicht untersucht. An der Tiefgarageneinfahrt des Vollversorgers und an der Andienung wurden technisch mögliche Maßnahmen zur Geräuschminderung ergriffen. Am maßgeblichen Immissionsort, der sich gegenüber der Zufahrt/Andienung an der westlich des Goetherings geplanten Bebauung auf dem ehemaligen KWU-Gelände befindet, werden die zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte eines Misch-/Kerngebietes tags um min. 12 dB(A) und nachts um min. 7 dB(A) unterschritten.

An den direkt an die Zufahrt angrenzenden Fassadenbereichen führt die Nutzung der Tiefgaragenzufahrt zu einem erhöhten Geräuschaufkommen, welches nicht durch weitere Maßnahmen an der Tiefgaragenzufahrt selbst reduziert werden kann. Durch eine optimierte Grundrissgestaltung der betroffenen Wohnungen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an lediglich drei Immissionsorten nachts überschritten. Bei diesen ist durch zusätzliche straßenseitige Fenster, welche dem „Innenraum“ der verglasten Loggien zugewandt werden und an denen dann die Immissionsrichtwerte unterschritten werden, eine natürliche Belüftung möglich. So wird der Kontakt zur Außenwelt sichergestellt ohne die betroffenen Fenster öffnen zu müssen. Grundsätzlich ist aufgrund der hohen Verkehrsgeräuschbelastung eine akustische Überdeckung der nach TA Lärm zu beurteilenden (gewerblichen) Geräusche gegeben.

Tiefgaragenzufahrt zur Wohnbebauung an der Bernardstraße

Analog zur Tiefgaragenzufahrt des Vollversorgers wurden auch bei der Tiefgaragenzufahrt zur Wohnbebauung technisch mögliche Maßnahmen zur Geräuschminderung ergriffen. Zum Schutz der nachbarlichen Bebauung wurde die Tiefgaragenzufahrt im größtmöglichen Abstand zu dieser angeordnet. Durch diese Maßnahmen werden die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten der schräg gegenüber liegenden Wohnbebauung um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Eine vor Ort vorgenommene Messung zeigte für diesen Bereich keine gewerbliche Vorbelastung. Jedoch wurde zur Nachtzeit ein Umweltgeräuschpegel in der Größenordnung von etwa 50 dB(A) gemessen, der die zu erwartenden Geräusche aus der Tiefgaragenzufahrt überdeckt. Durch die Tiefgaragenzufahrt verursachte Überschreitungen der Immissionsrichtwerte am eigenen Vorhabengebäude werden aktiv verhindert, indem der Bau einer mindestens zwei Meter tiefen Schutz-Überdachung kombiniert mit einer ebenso tiefen seitlichen Abschirmung vor die Zufahrt vorgesetzt wird.

16.2. Luftbelastung

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Offenbach und damit in einem klimatisch vorbelasteten Bereich. Insbesondere an der Berliner Straße ist von einer hohen Luftbelastung auszugehen, Messdaten liegen jedoch nicht vor. Der Luftreinhalteplan der Stadt Offenbach wird derzeit fortgeschrieben.

Das Planvorhaben induziert Verkehr und führt damit zu einer zusätzlichen Luftbelastung, die jedoch in Anbetracht zur bestehenden Verkehrsbelastung nicht wesentlich ins Gewicht fällt. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht, das Kerngebiet ausweist und gewerbliche, tendenziell verkehrsbelastende Nutzungen in einem erheblichen Umfang ermöglicht, sind mit dem vorgesehenen Vorhaben keine wesentlichen, zusätzlichen verkehrsinduzierten Luftschadstoffbelastungen zu erwarten.

17. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Fließgewässer:

Im Goethering vom August-Bebel-Ring kommend verläuft im kanalisierten Zustand der Bachlauf vom Buchrainweiher als Gewässer III. Ordnung. Eine spätere Offenlegung wird nicht ausgeschlossen.

Niederschlagswasser:

Auf Grundlage des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Das Plangebiet wird durch Tiefgaragen bis zu einer maximalen GRZ II, die die sonstigen Versiegelungen gemäß § 19 (4) BauNVO berücksichtigt, von 0,9 unterbaut. Im Rahmen der Entwicklung des Vorhabens wurde auch untersucht, eine zweigeschossige Tiefgarage herzustellen. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserspiegels und der sich daraus ergebenden Eingriffe ist entschieden worden, nur eine eingeschossige Tiefgarage zu errichten und die dadurch entstehenden Nachteile der großflächigen Unterbauung durch eine hochwertige Freiraumgestaltung und ein innovatives Entwässerungskonzept in Form einer umfassenden Regenwasserbewirtschaftungseinrichtung auszugleichen. Das Freiraumkonzept sieht eine umfassende Begrünung der Dachflächen vor und stellt im Blockinnenbereich mit Pflanzsubstratstärken von bis zu 1,8 m auch die Pflanzung von Bäumen I. Ordnung sicher, siehe auch Kapitel 21.14.

Für das Vorhaben wurde zusammen mit dem Freiflächenkonzept ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept entwickelt und eng aufeinander abgestimmt. Ziel ist es, das Regenwasser mit Hilfe der Bewirtschaftung, der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung vollständig auf dem Vorhabengebiet zurückzuhalten und zu nutzen. Das auf den straßenseitigen Vordächern, straßenseitigen Balkonen und Loggien anfallende Regenwasser wird im Vorgartenbereich entlang des Goetherings und der Bernardstraße durch Versickerungsrigolen zur Grundwasserneubildung versickert. Die zusätzlich auf den erdgebundenen befestigten Flächen (Zuwegung, Traufstreifen und Müll/ Fahrradaufstellflächen in der Bernardstraße / Goethering) anfallende Regenwasser werden ebenfalls im Vorgartenbereich versickert. Ebenso werden die erdgebundenen befestigten Flächen an der Berliner Straße und die befestigten Flächen im Innenhof des Quartiers, wie Terrassen, Traufstreifen und Wege usw. außerhalb der für das Wohnen vorgesehenen Tiefgarage über östlich und südlich der Tiefgarage vorgesehene Versickerungsrigolen zur Grundwasserneubildung versickert.

Alle Dächer, bis auf Loggien, Balkone, Terrassen und Technikaufbauten auf den Dächern der Geschosswohnungsbauten, werden extensiv begrünt. Das anfallende Regenwasser soll im vorhandenen Dachsubstrat zurückgehalten werden und dient dort den Pflanzen als Wasserreservoir oder verdunstet mit der Zeit. Das überschüssig auf den Dächern anfallende Regenwasser wird in den intensiv begrünten Substrataufbau über der Tiefgarage geleitet und dort in so genannten Wasserretentions-boxen gesammelt. In Trockenzeiten ohne Niederschlag kann das zurückgehaltene Niederschlagswasser über „Kapillarsäulen“ den Pflanzen der Tiefgaragen-Dachbegrünung zur Verfügung gestellt werden und so über die Pflanzen oder den Substratboden schließlich verdunsten. Durch diesen Kreislauf werden im Innenhof Aufheizeffekte minimiert und das örtliche Mikroklima deutlich verbessert.

Die Nachhaltigkeit der Planung wurde durch eine Langzeitsimulation unter Zugrundelegung der Niederschlagsereignisse der Jahre 2005 bis 2015 (DWD Station Offenbach) überprüft und bestätigt. Das Ergebnis der Langzeitsimulation zeigt, dass die geplanten und miteinander kombinierten Systeme des extensiven Gründachs und der Wasserrückhaltung auf der Tiefgarage ausreichend dimensioniert sind, um ein Überlauf der Anlagen zu verhindern.

18. KLIMA

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Offenbach und damit in einem klimatisch vorbelasteten Raum. Es ist auf der Stadtklimakarte der Zone 4 als Gebiet mit Überwärmungspotential zugeordnet. Das Gebiet ist unbebaut, allerdings besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 528 A Planungsrecht, das jederzeit umgesetzt werden könnte.

Bei Betrachtung des Mesoklimas (Klima im umgebenden gesamten innerstädtischen Bereich) ergeben sich im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan Nr. 528 A aufgrund der ähnlichen Außenkubatur keine wesentlichen Unterschiede. Das Plangebiet liegt in einem Belüftungskorridor (regionale Zirkulation Main). Gutachterliche Simulationsergebnisse haben gezeigt, dass vor allem die Korridore entlang der Ost-West-ausgerichteten Straßen diese Zirkulation aufnehmen. So auch die Berliner Straße, die in diesem Bereich als Belüftungskorridor fungiert. Sie bleibt in ihrem Querschnitt erhalten und kann dieser Funktion weiterhin nachkommen.

Hinsichtlich des Mikroklimas (Klima innerhalb des Plangebiets) ergeben sich im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 528 A mit Realisierung des geplanten Vorhabens deutliche Verbesserungen. Durch die geschlossene Blockrandbebauung können unerwünschte Zugerscheinungen (Windkanal) vermieden werden, allerdings wird der Innenbereich des Baublocks von der Belüftung abgetrennt sein. Der Innenbereich des geplanten Vorhabens ist detailliert durchgeplant, so dass konkrete Aussagen zum Mikroklima gemacht werden können. Aufgrund der aufgelockerten Gebäudeanordnung und des hohen Grün- und Baumanteils der vereinbarten Freiraumplanung wird auf den Freiflächen für ausreichend Verschattung gesorgt, was die Aufheizung der Flächen reduziert. Der vergleichsweise hohe Anteil an Rasenflächen kühlt nachts schnell aus und wirkt damit einer nächtlichen Überwärmung entgegen. Die dabei teilweise großzügige Substratüberdeckung der Tiefgarage von bis zu 1,8 m wirkt vorteilhaft.

Die abwechslungsreiche Vegetation bietet dem Nutzer die Wahl zwischen schattigen und sonnigen Bereichen. Die Spielbereiche sind aus klimatischer Sicht so gewählt, dass eine übermäßige thermische Belastung in der Mittagszeit durch Schatten reduziert wird.

19. NATUR UND LANDSCHAFT

Im Plangebiet befinden sich geschützte Bäume nach der Grünschutzsatzung. Diese liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen und im östlichen Bereich des Plangebiets im Bebauungsplan Nr. 528 A, wo sie als zu erhalten festgesetzt sind.

Für das Vorhaben liegt eine detaillierte Freiraumplanung vor. Entlang des Goetherings entsteht auf dem Baugrundstück durch den Rücksprung der Baukörper eine Vorgartenzone, die unter Berücksichtigung des Gestaltungskonzepts der angrenzenden Straßenzüge mit Bäumen bepflanzt werden soll.

Zwei in ihrer Höhe zweigeschossig ausgeführte Durchgänge erschließen die Innenhofflächen fußläufig von der Bernardstraße und vom Goethering aus. Der Blockinnenbereich liegt überwiegend auf den Tiefgaragen, weshalb dem Substrataufbau über den Tiefgaragen eine besondere Bedeutung zukommt. Es soll überwiegend eine Substratdicke von 0,80 m aufgebracht werden. Dort wo Wege und Feuerwehrzufahrten vorgesehen sind kann eine geringere Substratdicke ausgeführt werden. In einigen Bereichen, die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt sind, sollen standortgerechte großkronige oder mittelkronige Bäume der I. oder II. Wuchsstärke auf einer Substratdicke von 1,80 m bzw. 1,20 m gepflanzt werden. Insgesamt sollen etwa 30 % der Vegetationsflächen als Rasenfläche und 70 % als Pflanzfläche für Bäume und Sträucher hergestellt werden. Bei der in der Pflanzliste aufgeführten Artenauswahl liegt der Fokus auf trocken- und stadtklimavertragenden Gattungen und Arten, die gleichzeitig ein Angebot an Nähr- und Nistgehölzen für die Tierwelt schaffen.

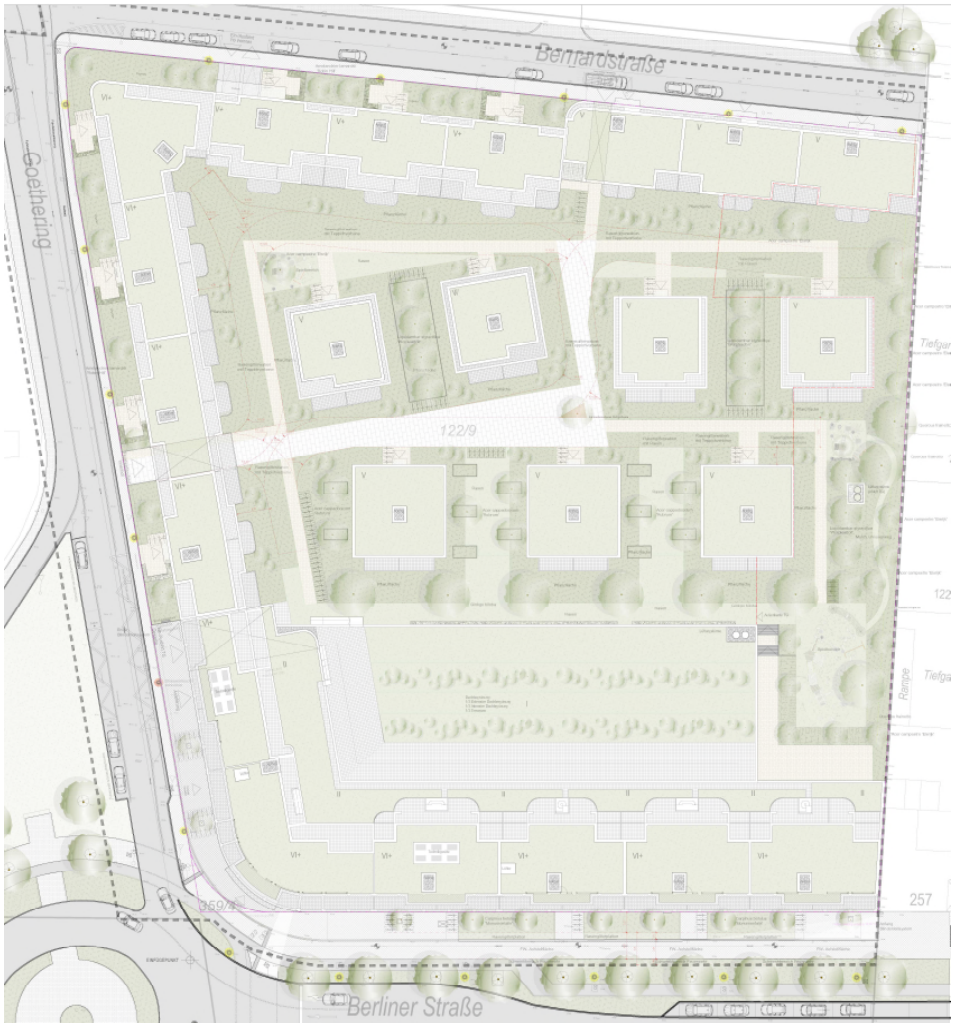

Abbildung 10: Freiraumplan (Freiraum Landschaftsarchitekten Rabsilber + Heckmann)

Die befestigten Flächen werden auf das notwendige Maß reduziert und auf den notwendigen Feuerwehrzufahrten durch eine befahrbare Krautschicht (Teppichverbenen in Kunststoff-Rasengitterplatten) weitgehend begrünt.

20. ARTENSCHUTZ

Auf dem Gelände konnte kein Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Reptilien wie beispielsweise der Zauneidechse festgestellt werden.

Im Hinblick auf die europarechtlich geschützten Vogelarten konnten keine Reviere solcher Vogelarten festgestellt werden, die in Hessen einen unzureichenden bis ungünstigen Erhaltungszustand aufweisen. Insgesamt acht Vogelarten mit einem günstigen Erhaltungszustand besetzen Reviere unmittelbar auf der Fläche; bei ihnen ist von einem Brutvorkommen auf der Fläche auszugehen.

Auch Höhlenbäume konnten auf dem Gelände nicht festgestellt werden, sodass ein Vorkommen von Fledermausquartieren hier ausgeschlossen werden kann. Zum Ausschluss eines Verstoßes gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Rodungsarbeiten auf dem Gelände im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. durchzuführen. Hierdurch können Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln oder Eiern der Brutvogelarten vermieden werden. Weitere Maßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht derzeit nicht erforderlich.

Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der aufgezeigten Maßnahmen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

21. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Kapitel I der textlichen Festsetzungen)

21.1. Art der baulichen Nutzung

Das geplante Vorhaben zeichnet sich durch eine Mischung aus innerstädtischem Wohnen mit untergeordneten Einzelhandels- und Gewerbenutzungen mit einer dem Umfeld entsprechenden hohen baulichen Dichte aus. Gleichzeitig ist es, bedingt durch die innerstädtische Lage, hohen Lärmimmissionspegeln ausgesetzt. Innerhalb der bestehenden Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – als Allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet oder Mischgebiet - ist das geplante Vorhaben nicht umsetzbar. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB ist die Plangeberin jedoch nicht an den Festsetzungskatalog gem. § 9 BauGB und nicht an die Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung gebunden. Deshalb werden die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die oben genannten Regelwerke getroffen. Die dort benutzten Begrifflichkeiten sind eingeführt und allgemein üblich, was zu einer Eindeutigkeit der getroffenen Festsetzungen beiträgt. Die laufende Nummer der Festsetzung ist im Folgenden dem Zitat jeweils vorangestellt.

(1.2) Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Baugebiete werden als Urbanes Quartier festgesetzt (siehe hierzu auch Kapitel 9 der Begründung). Das Urbane Quartier soll einer kleinteiligen Nutzungsmischung aus Wohnen, großflächigem Einzelhandel, gewerblichen Nutzungen sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen dienen und hat damit einen Charakter in Anlehnung an ein Misch- bzw. Kerngebiet. Die gewerblichen Nutzungen sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen dürfen dabei die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Zulässigkeit der Nutzungen im Urbanen Quartier wird entsprechend des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhabens gegliedert. Im Süden des Plangebiets an der Berliner Straße, Max-Willner-Platz und dem südlichen Goethering soll eine großflächige Einzelhandelsnutzung realisiert werden. Um die gutachterlich festgestellte Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich zu sichern, werden die zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit Vorgaben zu den zulässigen Sortimenten und den maximalen Verkaufsflächengrößen detailliert festgesetzt. Das so genannte Windhundprinzip, nach dem konkrete Flächen- und Sortimentsfestsetzungen planungsrechtlich eigentlich unzulässig sind, kommt hier nicht zum Tragen, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag zu realisieren. Die Beschränkung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb stellt sicher, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche eintreten können. Die Sortimentslisten für nahversorgungsrelevante Sortimente und zentrenrelevante Sortimente werden entsprechend dem regionalen Einzelhandelsgutachten aufgelistet.

(1.3) Im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ1 sind im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m^2 und sonstige Einzelhandelsnutzungen aus dem Grund- und Nahversorgungsbereich mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 120 m^2 zuzüglich der jeweils zugehörigen Lagerflächen und Nebenräume zulässig. Zulässig sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der nachfolgenden Liste. Auf bis zu 10 % der Verkaufsflächen dürfen Sortimente angeboten werden, die gemäß der Liste zentrenrelevant sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Grund- und Nahversorgung, täglicher Bedarf)	Zentrenrelevante Sortimente (mittel- und langfristiger Bedarf)
Lebensmittel, Getränke	Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe
Drogerie, Pharmazeutika	Baby- und Kinderartikel
Haushaltswaren	Sanitätswaren, Parfümerie
Wasch- und Putzmittel	Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung
Zeitungen, Zeitschriften	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe
Schreibwaren, Schulbedarf	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Schnittblumen	Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)
	Foto, Video, Optik, Akustik
	Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
	Kunst und –gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel
	Beleuchtungskörper, Lampen
	Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger
	Spielwaren, Sportartikel und –bekleidung, Campingartikel
	Fahrräder und Zubehör
	Waffen und Jagdbedarf
	Uhren, Schmuck, Silberwaren
	Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik
	Elektroklein und -großgeräte

Tabelle 1: Sortimentsliste (Regionalverband FrankfurtRheinMain)

Um eine typische innerstädtische Mischung von Wohnen und Gewerbe zu erreichen, wird eine vertikale Gliederung der zulässigen Nutzungen vorgenommen. Das Erdgeschoss und erste Obergeschoss an der Berliner Straße soll gewerblich geprägt sein. Daher wird der Katalog der zulässigen Nutzungen für diese Geschosse entsprechend auf Gewerbebetriebe, Büronutzungen und Dienstleistungsbetriebe festgesetzt. Darüber hinaus sind soziale und kulturelle Nutzungen, wie z.B. eine Kindertagesstätte, in diesem Bereich wünschenswerte Einrichtungen, die zu einem urbanen Nutzungsmix beitragen. Um lärmtechnische Konflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen und den vorgesehenen Wohnnutzungen zu verhindern, sind nur Betriebe und Einrichtungen zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Damit wird auf die Formulierung des § 6 BauNVO zurückgegriffen, der ein regelhaftes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe vorsieht:

(1.4) Im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ1 sind in darüber hinaus im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss Gewerbebetriebe, Büronutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe sowie soziale und kulturelle Nutzungen zulässig, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Innerhalb des Vorhabens ist u.a. die Herstellung einer Kindertagesstätte zulässig. Um Flächen für einen Außenspielbereich sicherstellen zu können, wird festgesetzt, dass diese auch auf den Dachflächen des vorgesehenen eingeschossigen Lebensmittelmarktes liegen dürfen:

(1.5) Auf den mit „(d)“ bezeichneten Dachflächen im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ 1.c sind Außenbereichsflächen für eine Kindertagesstätte zulässig.

Die Planungen des Außenspielbereichs sind mit der festgesetzten Begrünung der Dachflächen abzustimmen (vgl. textliche Festsetzung 11.1).

(1.6) Im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ1 sind ab dem zweiten Obergeschoss Wohnnutzungen und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zulässig.

Ab dem zweiten Obergeschoss sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. Damit wird sichergestellt, dass das Gebiet vorwiegend durch innerstädtisches Wohnen geprägt wird. Darüber hinaus sind Räume für freie Berufe zulässig. Mit der Beschränkung auf Räume wird sichergestellt, dass die Nutzung von Wohnungen für freie Berufe nicht das ganze Gebäude umfassen darf. Gleichzeitig wird mit der Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe der allgemeinen Entwicklung, das Wohnen mit dem Arbeiten zu verbinden, Rechnung getragen.

(1.7) Im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ2 sind Wohnnutzungen und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zulässig.

Für den nördlichen Bereich des Urbanen Quartiers mit der Bezeichnung UQ2 werden Wohnnutzungen und Räume für freie Berufe für alle Geschosse allgemein zugelassen:

Dadurch wird gewährleistet, dass der Schwerpunkt des Urbanen Quartiers gemäß den Zielen des Bebauungsplans aus einer innerstädtischen Wohnnutzung besteht. Gleichzeitig wird eine innerstädtische Nutzungsmischung dadurch ermöglicht, dass ergänzende gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen in der Erdgeschosszone zulässig sind. Die Zulässigkeit für diese Nutzungen ist auf die an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Baufelder am Goethering und an der Bernardstraße beschränkt. Im Innenbereich des Quartiers wird durch die ausschließliche Wohnnutzung ein ruhiges Wohnumfeld gewährleistet:

(1.8) Im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ2 sind in den Baufeldern, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, im Erdgeschoss auch Gewerbebetriebe, Büronutzungen, Dienstleistungsbetriebe sowie soziale und kulturelle Nutzungen zulässig, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

21.2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(2.1) Die zulässigen Grundflächen für Hauptgebäude werden durch die Grundflächenzahlen gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ1 wird eine Grundflächenzahl von 0,85 festgesetzt. Der hohe Versiegelungsgrad ergibt sich aus der Unterbringung der großflächigen Einzelhandelsnutzung mit den erforderlichen Nebenflächen in diesem Bereich. Als Orientierungswert für die Festsetzung der GRZ kann aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets die übliche Bebauungsdichte in der Innenstadt herangezogen werden. Die vergleichsweise in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze der GRZ für Kerngebiete liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 1,0. Die mögliche Ausnutzung durch das vorliegende Vorhaben liegt demnach unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Kerngebiete.

Für den mit UQ2 bezeichneten Bereich des Urbanen Quartiers wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit liegt dieser Wert zwischen den gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen eines Allgemeinen Wohngebiets (GRZ 0,4) und eines Mischgebiets (GRZ 0,6) und spiegelt das Ziel wider, in diesem Bereich ein urbanes Quartier mit einer verdichteten Wohnnutzung zu schaffen. Die tatsächliche realisierte GRZ für die hochbaulichen Anlagen der Hauptgebäude ergibt für das Urbane Quartier 0,52.

Die Unterbringung der Stellplätze für Kunden und Anwohner wird ausschließlich in zwei getrennten Tiefgaragen vorgesehen. Damit wird eine Unterbauung des Baugebiets erforderlich. Gleichzeitig wird damit gewährleistet, dass der Innenhof autofrei bleibt und als begrünte Freifläche den Anwohnern zur Verfügung steht. Dies schafft eine hohe Wohnqualität und verbessert die kleinklimatischen Verhältnisse. Es werden entsprechende Vorgaben zur Begrünung der Tiefgaragenflächen und zur Retention von Niederschlagwasser getroffen (siehe Abschnitt 21.12). Um die Tiefgaragen realisieren zu können, ist in dem mit UQ1 bezeichneten Quartier eine Überschreitung der GRZ, bei der auch die Flächen der sonstigen Versiegelungen, wie Zuwegungen oder Unterbauung einbezogen werden, durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von maximal 0,92, in dem mit UQ2 bezeichneten Quartier bis zu einem maximalen Wert von 0,87 zulässig. Bezogen auf das gesamte Urbane Quartier (UQ1 und UQ2 zusammen) ergibt sich auch bei der Unterbauung mit den Tiefgaragen eine GRZ von 0,89. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung des Innenhofs und zur Retention des Niederschlagswassers kann eine GRZ von insgesamt maximal 0,9 gemäß § 19 (4) BauNVO als verträglich gewertet werden, da die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringfügig sind. Dieser Wert ist unter den Hinweisen (Kapitel 4 der textlichen Festsetzungen) Nr. 8 als vereinbarte Obergrenze für die gesamte Fläche genannt.

(2.2) Die in dem Urbanen Quartier maximal zulässigen Grundflächen dürfen durch bauliche Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind, im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ1 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,92 und im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ2 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,87 überschritten werden.

21.3. Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche

(3.1) Die zulässigen Geschossflächen werden gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ1 gilt die festgesetzte Geschossfläche für alle überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer Gesamtheit. Im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ2 gelten die zulässigen Geschossflächen für die jeweils dazugehörigen überbaubaren Grundstücksflächen.

(3.2) Geschossflächen von Nicht-Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

Die zulässige Geschossfläche wird in Form von absoluten Maximalwerten entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt. Im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ1 wird die Geschossfläche für das gesamte abgegrenzte Baugebiet als Höchstgrenze festgesetzt. Im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ2 beziehen sich die festgesetzten Geschossflächen auf das jeweilige Baufeld in das die Festsetzung eingeschrieben ist, da hier insgesamt ein höherer Differenzierungsgrad vorliegt.

Die festgesetzten Werte entsprechen dem zugrundliegenden Vorhaben, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist. Insgesamt ergibt sich für das Urbane Quartier eine rechnerische Geschossflächenzahl von 2,3. Damit wird eine GFZ erreicht, die höher als die gemäß § 17 BauNVO vorgesehenen Werte für Allgemeine Wohn- und Mischgebiete (1,2), aber unterhalb des Wertes von Kerngebieten (3,0) liegt. Die bauliche Dichte entspricht dem innerstädtischen Umfeld und wird angesichts des Ziels, urbanes Wohnen mit kleinteiliger gewerblicher Mischung und Einzelhandelangeboten zu ermöglichen, als verträglich gewertet. Sie ist durch die städtebauliche Zielsetzung begründet und löst keine städtebaulichen Spannungen aus. Eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen im Plangebiet wird durch die Breite der umgebenden Straßen und der Solitärbebauung im Blockinnenbereich sichergestellt. Ein Ausgleich für die verhältnismäßig hohe bauliche Dichte erfolgt durch die überdurchschnittliche Begrünung der Tiefgaragenflächen im Blockinnenbereich, mit der eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

21.4. Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der GRZ und der Festsetzung von Baugrenzen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und der Gebäudehöhe bestimmt.

(4.1) Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

(4.2) Die zulässigen Gebäudehöhen über Normalnull (üNN) für die jeweiligen Plangebietsteile werden gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Sie beziehen sich auf die Oberkante der Attika des jeweiligen Gebäudes.

Die Geschossigkeit des städtebaulichen Entwurfs orientiert sich an der umliegenden Bebauung und der innerstädtischen Lage des Plangebiets. Insbesondere an Hauptverkehrsstraßen ist es Aufgabe der straßenbegleitenden Bebauung den breiten und repräsentativen Straßenraum zu fassen und eine städtebauliche Raumkante auszubilden. Die Eckgebäude an der Berliner Straße und dem Goethering haben dabei eine besondere städtebauliche und gestalterische Bedeutung für die Raumwirkung.

Um eine Raumkante zu schaffen, die dem Eingangsbereich in die Innenstadt Offenbachs eine neue Prägung und Identität gibt und die die an der Berliner Straße vorhandene städtebauliche Struktur entsprechend fortführt, ist entlang der Berliner Straße und des Goetherings eine Bebauung mit sechs Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von bis zu 126,0 m üNN festgesetzt.

An der Bernardstraße wird die Blockrandbebauung um ein Geschoss niedriger auf fünf Geschosse und einem Staffelgeschoss mit einer Höhe von 121,0 m üNN festgesetzt. Im weiteren Verlauf der Bernardstraße wird die Gebäudehöhe auf fünf Vollgeschosse ohne weiteres Staffelgeschoss mit einer Höhe von 118,0 m üNN reduziert und orientiert sich damit an der sich östlich anschließenden Nachbarbebauung.

Im Innenhofbereich erhalten die solitären Wohngebäude fünf Geschosse ohne weiteres Staffelgeschoss mit eine maximalen Höhe von 118,0 m üNN. Diese Höhen gewährleisten eine ausreichende Besonnung und eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im Innenhof.

Die Höhe baulicher Anlagen wird ergänzend zu der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt, um über die gewünschten Staffelgeschosse hinausgehende weitere Geschosse oder überdimensionierte Dachaufbauten auszuschließen, die für das Ortsbild untypisch wären und dieses beeinträchtigen würden. Zur Orientierung für die Höhenangaben über Normalnull sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Höhenpunkte als unverbindliche Kennzeichnung in der Planzeichnung eingetragen.

(4.3) Die maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante darf für untergeordnete technische Anlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 15 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.

Mit dieser Festsetzung wird die Realisierung von technischen Anlagen, wie z.B. Aufzugüberfahrten ermöglicht.

21.5. Bauweise

Für die Blockrandbebauung wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass der Straßenraum durchgehend ohne Unterbrechung städtebaulich gefasst wird und ein vom Straßenverkehrslärm abgewandter Blockinnenbereich ausgebildet wird.

Für die Baufenster im Blockinnenbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese gewährleistet im Blockinnenbereich eine kleinteiligere und aufgelockerte Bauweise. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit den nach Bauordnung erforderlichen Grenzabständen zu errichten. Die sich aus dem Bauordnungsrecht ergebenden Abstandsflächen werden im Plangebiet bis auf eine Ausnahme eingehalten.

(5.1) Vor der nördlichen Baugrenze der mit „(y)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Unterschreitung der nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsflächentiefen bis zu einem Maß von 0,25 H zulässig, sofern durch geeignete baulich-technische Maßnahmen an den Gebäuden sichergestellt wird, dass die gegenseitige Rücksichtnahme und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Nur zwischen der mit „(y)“ kenntlich gemachten überbaubaren Fläche im Innenhof und der nördlich angrenzenden Blockrandbebauung kommt es zu einer geringfügigen Unterschreitung der Abstandsflächen an der nordöstlichen Gebäudeecke des Solitärbaus. Auf einer Breite von ca. 9,0 m beträgt die Abstandsfläche hier statt der gemäß § 6 Abs. 5 Hessische Bauordnung (HBO) vorgegeben 0,4 H nur 0,25 H. Der Buchstabe H steht hier für die Gebäudehöhe bzw. die Höhe der entsprechenden Fassade. Die Grundriss- und Fassadengestaltung des betroffenen solitär stehenden Gebäudes im Innenhof reagiert auf diese Unterschreitung, indem die Fensteröffnungen der sich dort befindenden Räume hauptsächlich nach Osten ausgerichtet werden. Städtebauliche Spannungen in Form einer sozialen Enge z.B. durch die unverhältnismäßige Einsehbarkeit von privaten Wohnräumen oder von Außenwohnbereichen werden damit verhindert. Die Belichtung und Besonnung der betroffenen Gebäude wird sichergestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet.

(5.2) Für Balkone ist zum Flurstück 122/7, Flur 6, Gemarkung Offenbach, eine Unterschreitung der nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsfläche bis zu einem Maß von 0,2 H zulässig.

Im Innenhof des Vorhabens ist die Realisierung von Loggien und Balkonen vorgesehen. Für das südöstlichste Gebäude im Plangebiet ist im Innenhof zu dem Nachbargebäude auf dem Flurstück 122/7 grenzständig eine Loggia vorgesehen und östlich davon ein Balkon, der ca. 2,3 m über die Fassade hinauskragt. Die Loggia dient als Außenwohnbereich der Wohnung, die an das Nachbargrundstück unmittelbar angebaut ist. Der Balkon dient der daneben gelegenen, einseitig zum Innenhof ausgerichteten Wohnung als Außenwohnbereich. Dieser Balkon soll trotz der festgesetzten geschlossenen Bauweise nicht grenzständig an die Nachbarbebauung angebaut werden, da er in diesem Falle auch die an das Flurstück 122/7 angrenzenden Wohnung erfassen müsste und dies zu einem sehr langen und für die Belichtung der Wohnung ungünstigen Grundriss führen würde.

Der nicht grenzständig angebaute Balkon unterschreitet damit allerdings die nach HBO erforderliche Abstandsfläche zum Flurstück 122/7. Insgesamt kann auf einer Breite von ca. 2,3 m eine Abstandsfläche von 0,2 H statt der vorgegeben 0,4 H auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. In dem von der Unterschreitung betroffene Bereich des Nachbargrundstücks 122/7 liegen eine geschlossene Brandwand und Dachflächen. Die Dachflächen verfügen weder über Außenwohnbereiche noch über Fenster. Durch die Unterschreitung der Abstandsflächen zum Flurstück 122/7 zur Realisierung des gewünschten Balkons sind daher keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten. Das Abweichen von der geschlossenen Bauweise und die Unterschreitung der Abstandsflächen werden als verträglich gewertet. Die Belichtung und Besonnung des Nachbargebäudes wird nicht berührt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet.

21.6. Überbaubare Grundstücksfläche

(6.1) Die überbaubare Grundstücksfläche in den einzelnen Plangebietsteilen wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Entlang der Berliner Straße, dem Goethering und der Bernardstraße werden Baulinien festgesetzt. Diese stellen die Realisierung einer Blockrandbebauung sicher, die als Raumkante die umgebenden Straßen fasst. Gleichzeitig wird durch die geschlossene Bebauung sichergestellt, dass ein ruhiger, vom Straßenlärm abgewandter Innenblockbereich entsteht. Am Goethering sowie im nordwestlichen Teil an der Bernardstraße tritt die Baulinie um 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück, um eine Vorgartenzone zu schaffen. Im südlichen Bereich des Goetherings wird damit einerseits die Realisierung von Rangierflächen für die Anlieferung zum geplanten Einzelhandel und eine entsprechend großzügige Gestaltung des Vorplatzes vor dem Eingang zum Einzelhandel möglich. Andererseits wird im nördlichen Bereich des Goetherings, eine Begrünung der Vorgartenzonen in gestalterischer Ergänzung zum geplanten Ausbau des Goetherings als städtischer Boulevard ermöglicht. Die Vorgartenzone wird um die Straßenecke in die Bernardstraße hineingeführt, bis sie

etwa auf halber Länge des Plangebiets wieder auf die Straßenbegrenzungslinie trifft und damit die Bauflucht der benachbarten Bestandsbebauung im östlichen Bereich der Bernardstraße aufgreift.

(6.2) Das Zurücktreten der Staffelgeschosse hinter die Baulinien wird gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Eckgebäude an der Berliner Straße/Goethering und dem Goethering/Bernardstraße sollen entsprechend ihrer prominenten Lage städtebaulich durch eine optische Erhöhung betont werden. Daher sollen in den Eckbereichen die Staffelgeschosse auf der Baulinie liegen und die Fassade optisch erhöhen. Im weiteren Verlauf des Goetherings sowie der Berliner Straße bleiben sie rhythmisch hinter der Baulinie als Abstaffelung zurück.

Die Baugrenzen sind baukörperbezogen festgesetzt und vollziehen damit das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans nach.

(6.3) Baugrenzen dürfen an den Verkehrsflächen abgewandten Fassaden durch Balkone um bis zu 1,5 m überschritten werden. Baulinien und Baugrenzen dürfen an den Verkehrsflächen zugewandten Seiten erdgeschossig durch Vordächer um bis zu 1,0 m überschritten werden. Fassaden, denen Arkandengänge vorgelagert sind, werden hiervon ausgenommen. An der Nordfassade des mit „(y)“ bezeichneten Baufelds ist die Überschreitung der Baugrenze erdgeschossig durch ein Vordach um bis zu 1,0 m zulässig. Das Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baulinien ist zur Gliederung der Fassade in geringfügigem Ausmaß i.S. des § 23 Abs. 2 BauNVO zulässig. Im Eckbereich von der Berliner Straße und dem Goethering ist ein Zurücktreten um 0,80 m im EG, 1. OG und 2. OG gegenüber der Baulinie zulässig. Die aus schallschutztechnischen Gründen erforderliche Überdachung und Seitenwand der Tiefgaragenzu- und – ausfahrt an der Bernardstraße dürfen die Baulinie um bis zu 2,5 m überschreiten.

Um die Realisierung von Außenwohnbereichen in Form von Balkonen und die Anlage von Vordächern zu ermöglichen, wird eine Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen gegeben. Im Erdgeschoss dürfen Vordächer als Wetterschutz angebracht werden. Die Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit auf 1,5 m bzw. 1,0 m Tiefe gewährleistet, dass Balkone und Vordächer dem Hauptbaukörper untergeordnet bleiben. Die Fassade des Vorhabens wird entlang der öffentlichen Verkehrsflächen durch bis zu 0,25 m auskragende Austritte gestaltet. Diese Austritte übernehmen keine Aufenthaltsfunktion wie z.B. Balkone, sondern dienen der Gliederung der Fassade. Die Tiefe der geplanten Austritte wird als geringfügiges Vortreten gewertet und kann entsprechend zugelassen werden. Aus schallschutztechnischen Gründen ist die Überdachung und eine seitliche Schließung der Tiefgaragenzu- und –ausfahrt an der Bernardstraße erforderlich (vgl. Erläuterungen unter Abschnitt 21.13), die maximal 2,5 m über die Baulinie herausragen darf.

21.7. Stellplätze

(7.1) Oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig.

Die für das Vorhaben notwendige Stellplatzanzahl wird über zwei Tiefgaragen gesichert. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze stellt sicher, dass der Innenblockbereich autofrei bleibt und als begrünte Freifläche den Anwohnern zur Erholung und Freizeitgestaltung bereitsteht.

(7.2) Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten Abgrenzung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Tiefgaragen umfassen aufgrund der erforderlichen Größe fast die gesamte Grundstücksfläche. Dementsprechend werden sie auch außerhalb der überbaubaren Fläche in Form von Flächen für Stellplatzanlagen zeichnerisch festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht entlang des östlichen Randes des Vorhabengebiets einen Streifen, der nicht durch eine Tiefgarage unterbaut wird. Hier besteht ein durchgängiger Erdanschluss, der im Hinblick auf die Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser und für die in diesem Bereich anzupflanzenden groß- und mittelkronigen Bäume eine wichtige Aufgabe erfüllt.

(7.3) Die Lage der Zufahrten zu Tiefgaragen wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Tiefgaragen für die Wohnnutzungen sowie für die Einzelhandels- und Gewerbenutzung werden jeweils separat erschlossen. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage mit Kundenparkplätzen für die Einzelhandelsnutzung und die gewerblichen Nutzungen befinden sich am Goethering. Die Zu- und Ausfahrt für die Stellplätze der Anwohner befindet sich an der Bernardstraße. Die dort festgesetzte Lage der Zu- und Ausfahrt ist das Ergebnis einer abwägenden Untersuchung unterschiedlicher Möglichkeiten, wobei an dieser Stelle die lärmtechnischen Auswirkungen auf die schräg gegenüber liegende Nachbarschaft am geringsten sind.

(7.4) Die Tiefgaragenzu- und ausfahrt an der Bernardstraße ist bautechnisch so auszuführen, dass die Ein- und Ausfahrt sowohl nach Osten als auch nach Westen in beide Fahrtrichtungen möglich ist.

Derzeit besteht in der Bernardstraße eine Einbahnstraßenregelung. Um zukünftig Änderungen der Verkehrsführungen offen zu halten, ist die Tiefgaragenein- und –zufahrt bautechnisch so auszuführen, dass die Ein- und Ausfahrt von beiden Fahrtrichtungen erschlossen wird.

21.8. Nebenanlagen

(8.1) Im Blockinnenbereich sind Fahrradstellplätze und Pflanztröge für Bäume auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind im Blockinnenbereich technische Anlagen zur Entlüftung der Tiefgarage bis zu einer Oberkante von 4,0 m (bezogen auf die hergestellte Geländeoberkante) zulässig.

(8.2) Die Vorgartenzone wird durch die Straßenbegrenzungslinie des Goetherings und der Bernardstraße sowie den jeweiligen straßenseitigen Baulinien begrenzt.

(8.3) In den Vorgartenzonen des Urbanen Quartiers am Goethering und an der Bernardstraße sind, Fahrradstellplätze und temporäre Müllstandorte zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind in den Vorgartenzonen unzulässig.

Im Blockinnenbereich sind Fahrradstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um ein Angebot an Fahrradabstellplätzen neben den Hauseingängen zu ermöglichen. Des Weiteren sind zwei notwendige Lüftungsanlagen für die Tiefgarage im Blockinnenbereich geplant, die durch die getroffene Festsetzung zulässig gemacht werden. Die zulässigen Pflanztröge für Baumpflanzungen sind notwendige bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit dem technischen System der Regenwasserbewirtschaftungseinrichtungen das Einbringen und Halten der für die im Innenhofbereich festgesetzten Baumqualitäten notwendigen Schichtendicke des auf die Tiefgarage aufzubringenden Pflanzsubstrats sicherstellen.

Am Goethering und an der Bernardstraße wird in den Vorgartenzonen aus gestalterischen Gründen die Zulässigkeit von Nebenanlagen begrenzt. Ziel ist es, eine klare Gliederung von Verkehrsflächen, Vorgarten und Bebauung zu schaffen. Um eine ruhige und einheitliche Gestaltung dieser Flächen zu erreichen werden nur Fahrradstellplätze und Vordächer (nicht an den Fassaden, denen Arkadengänge vorgelagert sind) als zulässig erklärt. Die temporäre Abstellung von Mülltonnen im Bereich der Vorgartenzone ist nur am Tag der Abholung zulässig.

21.9. Verkehrsflächen

(9.1) Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehenden umliegenden Straßen. Um eine zusätzliche Verkehrsbelastung der hochfrequentierten Berliner Straße zu vermeiden, findet die Erschließung der Tiefgaragen über den Goethering sowie die Bernardstraße statt. Der Anlieferverkehr für die geplante Einzelhandelsnutzung wird über den Goethering abgewickelt.

Entlang des Goetherings und der Bernardstraße befinden sich Durchgänge zum Innenhofbereich des Baugebiets. Der Durchgang vom Goethering dient gleichzeitig auch als Feuerwehrzufahrt.

(9.2) Die mit einem „G“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Eine öffentliche Durchwegung der Blockbebauung verkürzt den fußläufigen Weg vom Nordend zu der S-Bahnhaltestelle Kaiserlei sowie den neu entstehenden Ladengeschäften und unterstützt die Integration des Neubauvorhabens in den bestehenden Stadtraum. Daher wird zwischen den Durchgängen an der Bernardstraße und dem Goethering ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für einen 2,5 m breiten öffentlichen Fußweg festgesetzt.

21.10. Grünflächen

(10.1) Öffentliche Grünflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

(10.2) Die Herstellung von Verkehrsflächen ist in geringfügigem Umfang zulasten der öffentlichen Grünfläche zulässig.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zwischen den geplanten Fahrspuren des Goetherings werden entsprechend aus dem bislang geltenden Bebauungsplan Nr. 528 A unverändert übernommen. Im Einklang mit der Zweckbestimmung der Grünfläche stehen die Neuanlage von Fuß- und Radwegen inkl. wegbegleitender Sitzgelegenheiten und Spielgeräte sowie die mögliche Neuanlage von Wasserflächen und Absetzbecken. Da der endgültige Ausbauzustand des Goetherings planerisch noch nicht vorliegt, könnte sich im Rahmen der detaillierten Ausarbeitung der Verkehrsfläche ein über die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen hinausgehender Bedarf ergeben. In diesem Fall ist es zulässig, diese notwendigen zusätzlichen Flächen zulasten der festgesetzten Grünfläche in die Verkehrsfläche einzubeziehen.

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

<u>Dachbegrünung</u>

Das Entwurfskonzept sieht für das Plangebiet ausschließlich Flachdächer vor. Der Bebauungsplan setzt für die Dachflächen eine extensive Begrünung fest (siehe auch textliche Festsetzungen Kapitel II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen):

(11.1) Flachdächer sind vollständig zu begrünen, ausgenommen sind die Flächen für technische Anlagen. Die Dachflächen in dem mit „(d)“ bezeichneten Baufeld sind mindestens zu 66% zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht für die mit „UQ 2.d“ und UQ 2.e“ bezeichneten Baufelder beträgt 10,0 cm, für alle anderen Dachflächen beträgt die Mindeststärke der Substratschicht 8,0 cm.

Die Dachbegrünung leistet einen wichtigen Beitrag für Natur und Umwelt. Die Begrünung der Dachflächen schafft stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten darstellen. Weiterhin verzögert die Begrünung der Dachflächen den Abfluss anfallenden Niederschlagswassers, da das Niederschlagswasser gespeichert, teilweise verdunstet und verzögert abgeleitet wird. Im Vergleich zu nicht begrünter Bedachung reduzieren grüne Dächer die Reflektion, die Wärmeentwicklung sowie die Windverwirbelung und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Dadurch wirken sie klimatisch stabilisierend auf das nähere Umfeld. In den Bereichen, in denen die Dachflächen einsehbar sind (z.B. auf dem Dach des Lebensmittelmarktes), wirkt eine Dachbegrünung auf die Dachlandschaft belebend und unterstützt die gestalterische Einbindung. Eine Substratstärke von mindestens 8,0 cm ermöglicht eine Begrünung mit Stauden und Gräsern und stellt somit den dauerhaften Erhalt und die Wirksamkeit der Dachbegrünung sicher. Für die Dachflächen der Häuser im Innenbereich wird eine Mindestsubstratstärke von 10,0 cm festgesetzt, um die Anlage von Halb- und Trockenrasengesellschaften zu ermöglichen. Die Festsetzung berücksichtigt, dass Flächen für die Realisierung erforderlicher technischer Dachaufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten, Solaranlagen) nicht begrünt werden müssen. Die Flächen für technische Anlagen umfassen auch entsprechende Kiesstreifen zur Erschließung der technischen Anlagen sowie die erforderlichen Flächen zur Ausbildung der Attika nach den geltenden DIN-Normen. Das Dach des Einzelhandelsvorhabens wird zu zwei Dritteln begrünt, da dieses auf der Innenhofseite auch zu Aufenthaltszwecken genutzt werden soll.

Begrünung der Tiefgaragenflächen

Im Vorhabengebiet werden großflächige Tiefgaragen errichtet, die teilweise nicht durch Gebäude überbaut werden. Für diese Teile der Tiefgaragendachflächen wird eine Festsetzung zu deren Begrünung getroffen:

(11.2) Die nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat einschließlich der für den Pflanzenwuchs notwendigen technischen Einrichtungen (u.a. Regenwasserbewirtschaftungseinrichtung) auf Tiefgaragen muss mindestens 80,0 cm betragen. Soweit das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt ist, gelten die Mindestsubstratstärken gemäß Festsetzung 14.3.

Die Errichtung einer Tiefgarage ist zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze im Plangebiet erforderlich. Der Bau von Tiefgaragen führt jedoch zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung durch Unterbauung. Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die dort beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Eine Vegetationsschicht auf Tiefgaragen verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich auf die Temperaturverhältnisse mäßigend auswirkt und Staub bindet. Auch wird die Aufenthalts- und Nutzungsqualität dieser Flächen gesteigert. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Die Mindeststärke des Substrataufbaus von 80,0 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und niedrigen Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser wird teilweise in so genannten Wasserretentionsboxen auf den Tiefgaragen gespeichert. Das so zurückgehaltene Niederschlagswasser wird über „Kapillarsäulen“ den Pflanzen auf der Tiefgarage in Trockenzeiten zur Verfügung gestellt und kann so über Pflanzen bzw. den Substratböden verdunsten. Diese technischen Anlagen einer komplexen Regenwasserbewirtschaftungseinrichtung dienen dem Pflanzenwuchs und liegen innerhalb des 80,0 cm starken durchwurzelbaren Pflanzensubstrats.

21.12. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

(12.1) Wasserflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. (verrohrter Wasserlauf)

Der verrohrte Teil des Buchrains auf den Flurstücken 314/2 und 359/2, Flur 5. Gemarkung Offenbach wird entsprechend der bereits im Bebauungsplan Nr. 528 A getroffenen Festsetzung als Wasserfläche festgesetzt. Da der Bachlauf innerhalb des Geltungsbereichs verrohrt ist, erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und der Bachlauf wird durch Eintrag in den zeichnerischen Teil entsprechend übernommen.

21.13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(13.1) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster und ggf. vorhandener Rollladenkästen, schallgedämmter Lüftungsanlagen etc.) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den straßenzugewandten Fassaden mindestens folgende bewertete Bauschalldämm-Maße (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe Juli 2016) aufweisen:

Berliner Straße

Lärmpegelbereich V: resultierendes Schalldämm-Maß erf. R'w,res= 45 dB

Goethering / Bernardstraße (siehe Nebenzeichnung zum Bebauungsplan)

Lärmpegelbereich VI: resultierendes Schalldämm-Maß erf. R'w,res= 50 dB

Lärmpegelbereich V: resultierendes Schalldämm-Maß erf. R'w,res= 45 dB

Lärmpegelbereich IV: resultierendes Schalldämm-Maß erf. R'w,res= 40 dB

Lärmpegelbereich III: resultierendes Schalldämm-Maß erf. R'w,res= 35 dB

(13.2) Zum Schutz vor Fluglärm müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster und ggf. vorhandener Rollladenkästen, schallgedämmter Lüftungseinrichtungen etc.) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Blockinnenbereich mindestens folgende bewertete Bauschalldämm-Maße aufweisen:

Blockinnenbereich: resultierendes Schalldämm-Maß erf. R'w,res= 30 dB

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden entlang der relevanten Fassaden Lärmpegelbereiche ermittelt, aus denen sich die nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den straßenzugewandten Fassaden bzw. auch im Blockinnenbereich ergeben.

(13.3) Für Aufenthaltsräume, deren Fenster ausschließlich an den straßenzugewandten Fassaden gelegen sind, sind entweder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen oder der erforderliche Luftaustausch über eine mechanische Lüftungsanlage sicherzustellen.

Teilweise ergeben sich hier vergleichsweise sehr hohe Werte, die durch entsprechende technische Ausführung der Bauteile wirkungsvoll gedämpft werden können. Die festgesetzten Werte entsprechen dem notwendigen Maß der Schutzwirkung, um gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen.

Die vorgesehene Bebauung in Form einer Blockrandbebauung schafft im Blockinnenbereich eine zur Straßenverkehrslärmimmission lärmabgewandte Seite. An den zur Straßenseite orientierten Fassaden werden passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109-Schallschutz im Hochbau und die Ausstattung der Wohnungen mit dezentralen Lüftungssystemen für einen Luftaustausch bei geschlossenem Fenster erforderlich. Die Grundrissgestaltung der Wohnungen ist so anzulegen, dass die Wohnungen durchgestreckt bzw. einseitig zum ruhigen Innenhof orientiert werden. Diese Maßnahmen stellen sicher, dass im Plangebiet trotz hoher Lärmimmissionen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

(13.4) Für Außenwohnbereiche von Wohnungen, die an den der Berliner Straße oder dem Goethering zugewandten Fassadenseiten liegen und über keinen weiteren Außenwohnbereich im lärmabgewandten Blockinnenbereich verfügen, ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. verglaste Loggien) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner/gleich 63 dB(A) erreicht wird.

Aufgrund der hohen Verkehrslärmpegel an den straßenzugewandten Fassaden sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, die nicht über einen weiteren im verkehrslärmabgewandten Blockinnenbereich gelegenen Außenwohnbereich verfügen, durch bauliche Maßnahmen zu schützen. Diese sind in Form von verglasten Loggien o. ä. so anzulegen, dass bei teilgeöffneten Bauteilen ein Tagpegel von kleiner/gleich als 63 dB(A), d. h. höchstens den nach Rechtsprechung gesundheitsgefährdenden Lärmpegels, im so geschaffenen, dem Fenster zum Aufenthaltsraum der Wohnung vorgelagerten Außenwohnbereich erreicht wird.

Mit den festgesetzten Maßnahmen sind für den Bauherrn höhere Investitionssummen verbunden, die aber angesichts der Möglichkeit, in zentraler Lage verdichteten Wohnungsbau zu errichten als zumutbar gewertet werden. Auch für zukünftige Nutzer sind mit den Vorgaben Einschränkungen (u. a. Aufenthaltsräume mit Zwangsbelüftung) verbunden, die jedoch in Hinblick auf das innerstädtische Wohnen und die damit verbundenen Vorteile (Nähe zu Infrastruktur- und Versorgungsangeboten, sehr gute Anbindung an den ÖPNV) als zumutbar gewertet werden. Insgesamt ist im Rahmen der

Abwägung und der Gesamtbetrachtung der unterschiedlichen Belange festzustellen, dass der vorhabenbezogene Neubau von Wohnungen mit den gebotenen technischen Möglichkeiten an den Fassaden passiven Schallschutz auszubilden und in Kombination mit der geplanten Grundrissgestaltung, zu gesunden Wohnverhältnissen führen wird. Der Vorhabenbezug und die Verpflichtung dieses Vorhaben in einem vereinbarten zeitlichen Rahmen zu verwirklichen stellen sicher, dass die bereits weitgehend durchgeplanten architektonischen Lösungen auch tatsächlich in dieser Art und Weise realisiert werden.

Zum Schutz der an die Tiefgaragenzu- und –ausfahrt an der Bernardstraße angrenzenden Wohnnutzungen im Vorhaben wird durch eine mindestens 2 m lange Schutz-Überdachung der Zufahrt in Kombination mit einer ebenso langen seitlichen Abschirmung sichergestellt, dass die lärmtechnischen Richtwerte für das Wohnen eingehalten werden. Um diese Schallschutzmaßnahme realisieren zu können, wird eine entsprechende Überschreitungsmöglichkeit von der dort festgesetzten Baulinie zugelassen (vgl. Abschnitt 21.6 und textliche Festsetzung (6.3)).

(13.5) Für Geräuschemissionen aus gewerblichen Nutzungen, die sich innerhalb des Plangebiets befinden und sonstigen technischen Anlagen, die zur Ver- und Entsorgung der gewerblich genutzten Einheiten oder der Wohnungen dienen, ist im Baugenehmigungsverfahren ein rechnerischer Nachweis darüber zu führen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für Misch-/Kerngebiete nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 eingehalten sind.

Innerhalb des Plangebiets sind Betriebe und Einrichtungen zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. In der schalltechnischen Untersuchung wurden zur Prognose der Schallemissionen, die von den gewerblichen Nutzungen des geplanten Vorhabens ausgehen, Annahmen zu den bautechnischen Anlagen getroffen (u. a. Lüftungsanlagen, Kältemaschinen) und nachgewiesen, dass diese mit der geplanten Wohnnutzung verträglich sind. Damit ein konfliktfreies Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzung gewährleistet ist, wird darauf hingewiesen, dass die Geräuschemissionen aus gewerblichen Nutzungen und deren technischen Anlagen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch-/Kerngebiet (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) einhalten müssen. Der maßgebliche Immissionsort, der einer rechnerischen Ermittlung zugrunde zu legen ist, liegt bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb und vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989.

21.14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Beitrag zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts und des Stadtbildes sowie zur Begrünung und freiraumplanerischen Gestaltung des Baugebiets werden differenzierte Festsetzungen getroffen.

(14.1) Zu erhaltende Einzelbäume sowie Anpflanzungen von Einzelbäumen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Entlang der Berliner Straße und innerhalb der öffentlichen Parkanlage am Goethering werden die Bestandsbäume im zeichnerischen Teil durch entsprechende Planzeichen zum Erhalt festgesetzt. Der Erhalt schließt den Ersatz des Baumes ein, sollte er aus unterschiedlichen Gründen eingehen oder entfallen. Die Bäume sind zur Gestaltung der Freiflächen und deren räumlicher Gliederung wichtige Bestandteile des planerischen Konzepts und müssen deshalb auch bei deren Abgang durch gleichwertige Baumarten ersetzt werden.

(14.2) Zu erhaltende Einzelbäume und anzupflanzende Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Vorgartenzonen am Goethering und in der Bernardstraße sind nicht von Tiefgaragen unterbaut. Hier besteht also ein nicht unterbrochener Erdanschluss in die tieferen Bodenschichten. Dieser bietet den dort festgesetzten Baumanpflanzungen natürliche Wuchsbedingungen und schafft eine Möglichkeit anfallendes Oberflächenwasser zu versickern. Eine begrünte und durch Bäume gestaltete Vorgartenzone schafft ein einheitlich zusammenhängendes und gepflegtes Erscheinungsbild und bindet diese Flächen in den zukünftig angestrebten Boulevardcharakter des Goetherings ein. Um eine

Flexibilität bei der Realisierung der Hauseingänge zu gewährleisten, darf die in der Planzeichnung eingetragene Pflanzstelle um bis zu 1,0 m in beide Richtungen parallel zur Straße variiert werden.

Der Blockinnenbereich wird durch die festgesetzten Baumpflanzungen optisch und räumlich gegliedert und intensiv durchgrünt, so dass eine abwechslungsreiche, hohe Aufenthaltsqualität für die Anwohner geschaffen wird. Gleichzeitig wirkt sich die mit den Baumpflanzungen erreichte Verschattung der Freiflächen positiv auf das Mikroklima aus, indem ein extremes Aufheizen im Sommer vermieden wird. Außerdem bieten die anzupflanzenden Baumarten, die in Kapitel V der textlichen Festsetzungen beispielhaft benannt werden, Nistgelegenheiten und Aufenthalt für Vögel und Tiere, die den Innenbereich beleben und naturschutzfachlich aufwerten.

Der östliche Bereich des Vorhabengebiets ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze ebenfalls nicht unterbaut und eignet sich daher besonders für eine intensivere Begrünung, die auch einen räumlich gestalteten Übergang zu den Nachbargrundstücken schafft. Um die nach Hessischer Bauordnung erforderlichen Mindestabstände von Bepflanzungen einzuhalten, sind die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Bäume I. Ordnung (so genannter großkroniger Bäume) 4 m und die Pflanzgebote für mittel- und kleinkronige Bäume (II. und III. Ordnung) 1,5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt. Der hier bestehende Erdanschluss bietet gute Wuchsbedingungen und schafft die Möglichkeit auch in diesem Bereich überschüssiges Oberflächenwasser zu versickern.

(14.3) Für die mit „1“ bezeichneten anzupflanzenden Bäume sind Bäume I. Ordnung zu pflanzen und eine Mindestsubstratstärke von 180,0 cm auf einer 12 m^2 großen Vegetationsfläche vorzuhalten.

Für die mit „2“ bezeichneten anzupflanzenden Bäume sind Bäume II. Ordnung zu pflanzen und eine Mindestsubstratstärke von 120,0 cm auf einer 12 m^2 großen Vegetationsfläche vorzuhalten.

Für die mit „3“ bezeichneten anzupflanzenden Bäume sind Bäume III. Ordnung zu pflanzen und eine Mindestsubstratstärke von 80,0 cm auf einer 12 m^2 großen Vegetationsfläche vorzuhalten.

Die festgesetzten Maße für die Mindestsubstratstärken enthalten die für den Pflanzenwuchs notwendigen technischen Einrichtungen (u.a. Regenwasserbewirtschaftungseinrichtung).

(14.4) Im Kronentraufbereich der anzupflanzenden Bäume in den Vorgartenbereichen am Goethering und der Bernardstraße ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m^2 je Baum anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

(14.5) Im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume im Hofbereich ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m^2 je Baum anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Da sich die Freiflächen im Innenhof überwiegend auf zwei Tiefgaragen-Dächern befinden, kommt der Substratstärke für die Pflanzflächen eine besondere Bedeutung zu. Um optimale Wuchsbedingungen, auch für großkronige Bäume (I. Ordnung) zu schaffen, wird die mindestens aufzubringende Substratstärke von 80,0 cm an den für diese Bäume festgesetzten Standorten mit einer Stärke von 180,0 cm ausgeführt. Um die in der Planzeichnung im Zusammenhang mit den festgesetzten Baumqualitäten bestimmten durchwurzelbaren Substratstärken gewährleisten zu können, ist im Blockinnenbereich die Herrichtung entsprechender Pflanztröge zulässig (vgl. Abschnitt 21.8). Aufgrund der Lage der verschiedenen Substratstärken können gleichermaßen klein-, mittel- und großkronige Bäume standortgerecht gepflanzt werden. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dächern und anderen Vorhabengebietsflächen wird teilweise in sogenannten Wasserretentionsboxen auf den Tiefgaragen gespeichert. Das so zurückgehaltene Niederschlagswasser wird über „Kapillarsäulen“ den Pflanzen auf der Tiefgarage in Trockenzeiten zur Verfügung gestellt und kann so über die Pflanzen bzw. den Substratboden verdunsten. Diese technischen Anlagen dienen dem langfristigen Erhalt des Pflanzenbewuchses, auch über trockene Perioden hinweg und dürfen innerhalb der festgesetzten Mindestsubstratstärke liegen.

Die Standortbedingungen zur Sicherung und langfristigen Entwicklung der Bäume werden durch die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenden und zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume gewährleistet. Durch das Freihalten der Pflanzfläche verbleibt ein offenporiger und leicht durchwurzelbarer Boden, der auch das Niederschlagswasser zur Versorgung des Baumes aufnehmen kann.

(14.6) Die mit „(z)“ bezeichneten anzupflanzenden Bäume dürfen von den Festsetzungen in 14.3, 14.4 und 14.5 abweichen, sofern durch entsprechende Maßnahmen eine ausreichende Versorgung der Bäume sichergestellt ist.

Diese Festsetzung betrifft drei Baumstandorte. Zum einen den zentralen Baumstandort in der Mitte des Innenhofs. Dort befinden sich sowohl nördlich, wie auch südlich, relativ dicht zum zukünftigen Baum die Fahrflächen für die Feuerwehr. Sie schränken die Möglichkeiten zur Schaffung einer 12 m^2 großen offenen Vegetationsfläche ein, so dass an dieser Stelle eine kleinere Vegetationsfläche zulässig ist, wenn durch entsprechende Maßnahmen eine ausreichende Versorgung der Bäume gewährleistet wird. Das Gleiche gilt auch für zwei festgesetzte Baumstandorte im südlichen Bereich des Goetherings, vor dem Zugang zum Einzelhandel. Dort sind beidseitig zum Baum Fahrradständer vorgesehen, die nur eine kleinere Vegetationsfläche, als die dort eigentlich festgesetzten 10 m^2 zulassen.

(14.7) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgartenzonen im UQ2 sind zu mindestens 50 % zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Die Pflanzgebote und die Verpflichtung nicht überbaute Grundstücksbereiche gärtnerisch zu gestalten stellen eine angemessene und wertige Durchgrünung des Neubaugebiets sicher. Die Baumpflanzungen wirken ausgleichend und positiv auf das Kleinklima, mindern die Aufheizung der Freiflächen und dienen der Filterung von Staub und Schadstoffen aus der Luft. Die positiven Effekte stärken die Belange für Natur und Landschaft ebenso kommen sie den zukünftigen Bewohnern als Freiraum- und Aufenthaltsqualität zugute und schaffen eine adäquate Freiflächenqualität zum hoch verdichteten innerstädtischen Wohnungsbau.

(14.8) Die zum dauerhaften Erhalt der anzupflanzenden Bäume und der Grundstücksbegrünung erforderliche Regenwasserbewirtschaftungseinrichtung ist dauerhaft sicherzustellen.

(14.9) Auf die Pflanzlisten (Kapitel V) wird hingewiesen.

Für die Begrünungsmaßnahmen wird die Verwendung von standortgerechten Gehölzen empfohlen, damit sich die Neupflanzungen optimal entwickeln können. Bei der Pflanzenauswahl liegt der Fokus auf trocken- und stadtklimavertragende Gattungen und Arten. Zudem wird bei der Pflanzenauswahl auf Nähr- und Nistgehölze für Tiere Wert gelegt. Die Begrünungsmaßnahmen können dauerhaft nur erhalten werden, wenn die Regenwasserbewirtschaftungseinrichtung auf Dauer in Funktion gehalten wird.

22. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Kapitel II der textlichen Festsetzungen)

22.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(1.1) Flachdächer (FD) sind mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

Das geplante Vorhaben zeichnet sich durch eine umfassende Begrünung der Dachflächen aus. Um diese im gesamten Plangebiet gewährleisten zu können und entgegenstehende Dachformen auszuschließen, werden für das Urbane Quartier Flachdächer festgesetzt. Die Dachneigung von maximal 10° stellt sicher, dass ein ausreichendes Gefälle zu den Entwässerungspunkten hergestellt werden kann.

(1.2) 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 werden mit dieser Festsetzung ermöglicht. Immer knapper werdende fossile Ressourcen sollen im geringstmöglichen Umfang insbesondere zu Heizzwecken oder Warmwasserbereitung verwendet werden.

22.2. Gestaltung von Einfriedungen

(2.1) Einfriedungen in der Vorgartenzone sind ausschließlich zur Begrünung von temporären Müllstandorten und nur in Form von geschnittenen Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über hergestellter Geländeoberfläche zulässig.

In den Vorgartenbereichen sind am Tage der Abholung temporäre Mülltonnenstellplätze zulässig (vgl. Abschnitt 21.8). Damit diese den gewünschten grünen Charakter der Vorgartenzone nicht beeinträchtigen, sollen Einfriedungen in Form von geschnittenen Hecken für die temporären Mülltonnenstellplätze geschaffen werden. Die Höhenbeschränkung auf 1,5 m stellt eine ausreichende Eingrünung der Mülltonnen sicher und gewährleistet gleichzeitig, dass die Vorgartenzonen einsehbar bleiben. Zäune oder andere Formen der Einfriedigung sind nicht vorgesehen, da die Vorgartenzonen offen und repräsentativ gestaltet werden sollen.

(2.2) Innerhalb des Blockinnenbereichs sind im Erdgeschoss Abgrenzungen zwischen Terrassen in einer Höhe von maximal 2,0 m und einer Länge von maximal 3,0 m sowie Einfriedungen in Form von geschnittenen Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,8 m über hergestellter Geländeoberfläche zulässig.

Im Blockinnenbereich grenzen die Terrassenflächen der Erdgeschosswohnungen unmittelbar einander bzw. an gemeinschaftlich genutzte Grünflächen an. Um dem bei Mietern der Erdgeschosswohnungen vorhandenen Bedürfnis nach Privatsphäre entsprechen zu können, sind Terrassenabgrenzungen und Einfriedungen in Form von geschnittenen Hecken zulässig. Die Beschränkungen des Ausmaßes bzw. der Höhe stellen sicher, dass keine für den Innenhof unverhältnismäßigen Sichtschutzwände oder Heckenpflanzungen vorgenommen werden.

22.3. Hinweisschilder und Werbeanlagen

(3.1) Werbeanlagen an Gebäuden sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung, Materialwahl, Anbringung und Beleuchtung untereinander abzustimmen.

Ziel ist eine möglichst einheitliche und verträgliche Gestaltung von Werbeanlagen an Gebäuden. So sollen sich Werbeanlagen 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).

(3.2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Vorgartenzonen im UQ2 sind von Werbeanlagen freizuhalten.

Es sind nur Werbeanlagen für Betriebe zulässig, die im Urbanen Quartier die Stätte ihrer Leistung besitzen. Aufgrund der Lage am Goethering und an der Berliner Straße und damit an prominenter Stelle des Einfahrtsbereichs zur Innenstadt wäre sonst eine Vielzahl von Fremdwerbungen zu befürchten.

(3.3) An der Ecke Goethering / Berliner Straße ist eine Werbeanlage auf der Fassadenfläche mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 15 m² mit einer maximalen Höhe von 9,0 m über dem Gehweg zulässig und in Einzelbuchstaben auszuführen.

(3.4) Oberhalb der erdgeschossigen Schaufenster sind maximal 13 weitere Werbeanlagen auf der Fassadenfläche mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 4,5 m² und einer maximalen Höhe von 5,0 m über dem Gehweg zulässig.

(3.5) An maximal sieben Schaufenstern des urbanen Quartiers sind Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 12 m² zulässig.

(3.6) Orthogonal zur Schaufensterfassade sind maximal 7 Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtsfläche von 1,2 m x 0,8 m mit einer maximalen Höhe von 5,0 m über dem Gehweg zulässig.

Bei dem Bauvorhaben, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt handelt es sich um ein konkretes Vorhaben, das in seiner hochbaulichen Planung weitgehend mit der Stadt abgestimmt worden ist. Im Zuge dieser Abstimmungen wurden detaillierte gestalterische Rahmenbedingungen für die zulässige

Werbung an den Fassaden der Gebäude und auf den Vorflächen zu den gewerblichen Nutzungen vereinbart, die sich hier in den Festsetzungen widerspiegeln. Da es sich um die Vorhabenplanung eines Vorhabenträgers handelt, ist ein sog. „Windhundprinzip“ (also das Ausschöpfen des zulässigen Maßes zulasten anderer Nutzer) bei der Umsetzung hier nicht zu befürchten. Die Quartiersbezeichnung soll als übergeordneter Schriftzug an der städtebaulich prägnanten Ecke Goethering / Berliner Straße angebracht werden. Der Schriftzug wird hinsichtlich der maximalen Flächengröße beschränkt und ist in Einzelbuchstaben auszuführen, damit das Stadtbild weiterhin von der Gebäudefassade und nicht von einer flächigen Werbeanlage geprägt wird.

Abbildung 11: Ansicht der Straßenecke Berliner Straße / Goethering, Ausschnitt aus dem Werbeanlagenkonzept (Landes & Partner)

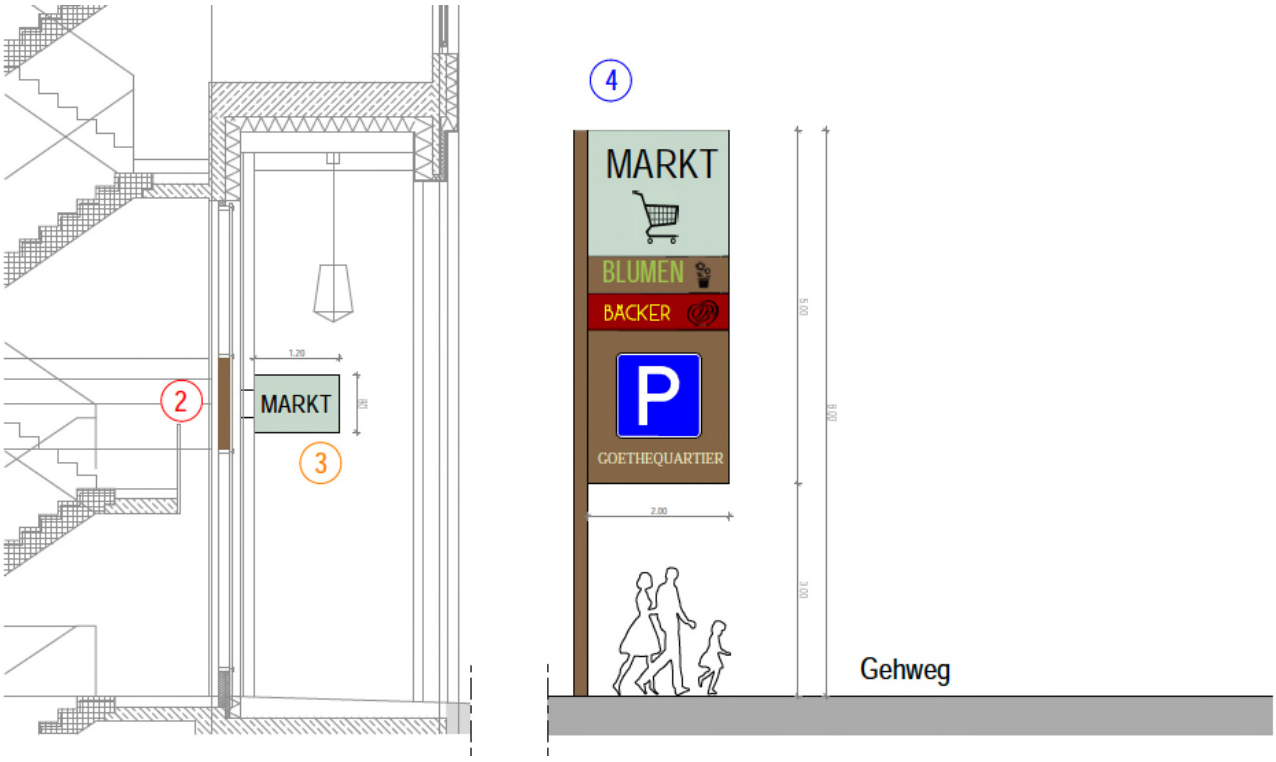

Abbildung 12: Beispielhafte Hinweisschilder gemäß Werbeanlagenkonzept (Landes & Partner)

Um vollflächige Verklebungen aller Schaufenster aus gestalterischen Gründen zu verhindern, werden die Anzahl und die maximale Flächengröße von Werbeanlagen beschränkt.

Abbildung 13: Ansicht von der Berliner Straße, Ausschnitt aus dem Werbeanlagenkonzept (Landes & Partner)

(3.7) Am Goethering ist im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt eine Werbeanlage als Sammelhinweisschild und zur Beschilderung der Parkgarage mit einer maximalen Ansichtsfläche von 10,0 m² in einer maximalen Höhe von 8,0 m über dem Gehweg zulässig.

Zur Orientierung für die Kunden ist am Goethering ein Werbepylon vorgesehen. Dieser informiert über die im Quartier vorhandenen gewerblichen Nutzungen und weist auf die Parkgarage für gewerbliche Nutzer hin. Die Beschränkung auf maximal eine Werbeanlage und deren maximalen Ausmaße stellt sicher, dass diese der Gebäudefassade untergeordnet bleibt.

(3.8) Unzulässig sind Spannbänder mit Werbung, Laufschriften und Werbeanlagen mit permanent wechselndem oder sich bewegendem Licht.

Die Werbeanlagen sollen sich der Gebäudefassade und dem Stadtbild unterordnen. Daher sind aufgespannte Werbeanlagen (z. B. zwischen den Arkadenstützen) unzulässig. Darüber hinaus sind mit Leuchtelementen animierte Werbeanlagen mit Laufschriften oder blinkenden Elementen unzulässig. Diese Werbemittel können aufgrund der damit verbundenen optischen Reize das Straßenbild in überproportionaler Weise dominieren. Grundsätzlich sind digitale Werbeanlagen zulässig, soweit von ihnen eine Wirkung wie von einem Plakat oder einer Schaufensterbeklebung ausgehen (z. B. Werbung für das aktuelle Wochenangebot) und sie keine permanente Animation in Form von wechselnden Bildern oder Blinkelementen beinhalten.

23. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zwischen der Stadt Offenbach am Main und dem Vorhabenträger wird zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB geschlossen. In diesem städtebaulichen Vertrag werden das Vertragsgebiet und der Vertragsgegenstand geregelt, das Vorhaben wird hinsichtlich seines Städtebaus, der Architektur, der Freiraumgestaltung, des Nutzungskonzepts sowie der inneren und äußeren Erschließung beschrieben. Vertragsgebiet ist das in der Planzeichnung eingetragene Vorhabengebiet (Anlage 1 des Vertrags).

Vertragsgegenstand ist insbesondere die Durchführungsverpflichtung des im Vertrag samt Anlagen definierten Vorhabens innerhalb des in § 3 aufgeführten Zeitrahmens.

Bezüglich der Stellplätze wird geregelt, dass alle Stellplätze des Vollversorgers in der gewerblichen Tiefgarage auch außerhalb der Öffnungszeiten des Vollversorgers für die Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung stehen und mit einem besonderen Betriebskonzept adressiert an Anwohner und Besucher als Quartiersgarage betrieben werden. Hierbei werden auch Parkmöglichkeiten für Kurzzeitparker vorgehalten. Die Nutzung dieser Stellplätze durch Pendler soll ausgeschlossen werden. Das Betriebskonzept der Quartiersgarage wird einvernehmlich mit der Stadt

abgestimmt, die Nutzung der Quartiersgarage wird nur auf Grundlage dieses Betriebskonzepts in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Car-Sharing-Angebote sind vorgesehen. Im Rahmen der Realisierung wird der Vorhabenträger Plätze in der gewerblichen Tiefgarage zur Verfügung stellen, die für das Angebot eines Car-Sharing-Betreibers geeignet sind.

Zudem werden die Übernahme von Maßnahmen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum geklärt (Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen an der Bernardstraße und der Berliner Straße, Herstellung eines Interimsgehwegs am Goethering); die Verpflichtung zur Herstellung von geförderten Mietwohnungsbau; die Bereitschaft zur Vermietung einer Kita innerhalb des Bauvorhabens; die Beteiligung zur Kompensation städtebaulicher Folgekosten gemäß § 11 (1) Nr. 3 BauGB und an den Planungskosten für den Endausbau des Goetherings.

24. STÄDTEBAULICHE BILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**~ 30.570 m²**
Urbanes Quartier	~18.320 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	~8.660 m²
Öffentliche Grünflächen	~3.590 m²

Tabelle 2: Städtebauliche Bilanz