

Anlage Nr. 3
zur Mag.-Vorl. Nr.

**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 651
„KAISERLEI-NORDWEST“**

Begründung mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB)
Stand 08.11.2021

Offenbach
am Main

OF

Inhalt

I	BEGRÜNDUNG	5
1	RECHTSGRUNDLAGEN	5
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	6
3	VERFAHREN	7
4	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS.....	7
5	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	9
6	STADTRÄUMLICHE SITUATION.....	11
7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
8	ERSCHLIESSUNG.....	13
9	GRÜNFLÄCHEN	13
10	EINZELHANDEL.....	14
11	DENKMALSCHUTZ.....	15
12	ALTLASTEN	15
13	KAMPFMITTEL.....	16
14	IMMISSIONSSCHUTZ.....	18
15	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	19
16	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	19
II	UMWELTBERICHT	24
1	GESETZLICHE GRUNDLAGE	24
2	SCOPING	24
3	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS, BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES PLANS, BEDARF AN GRUND UND BODEN	29
4	UMWELTBEZOGENE HINWEISE	30
5	UMFANG, DETAILLIERUNGSGRAD UND METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG.....	31
6	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	32
7	STÄDTEBAULICHE BILANZ.....	33
8	MATERIAL	33

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 651 gemäß Aufstellungsbeschluss 31.01.2019.....	8
Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 651	8
Abbildung 3: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt	9
Abbildung 4: Ausschnitt Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzbereichsverordnung 2011.....	11
Abbildung 5: Kartierung von Vergnügungsstätten im Kaiserlei aus dem Vergnügungsstättenkonzept (2014).....	13
Abbildung 6: Auszug Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des Regionalplans Südhessen / RegFNP 2010 mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 651 (Stand: 22.05.2019)	14
Abbildung 7: Auszug Bombenkataster der Stadt Offenbach am Main – Westliches Kaiserleigebiet ...	17
Abbildung 8: Auszug aus dem Bombenkataster der Stadt Offenbach am Main – Bereich nördlich der Strahlenbergerstraße	17
Abbildung 9: Auszug aus der Hessischen Lärmkarte (Lärmkartierung 2017, http://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de).....	18
Abbildung 10: Ausschnitt Klimafunktionskarte Stadt Offenbach am Main (2011).....	23
Tabelle 1: Altlastenbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 651	15
Tabelle 2: Flächenbilanz	29
Tabelle 3: Umfang der Umweltprüfung.....	32
Tabelle 4: Flächenbilanz	33

I BEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)

Lärmschutzbereichsverordnung

Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main, bekanntgemacht am 13.10.2011, entwickelt aus der FluLärmG

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1408)

Hessisches Altlasten –und Bodenschutzgesetz (HAItBodSchG)

vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 2287)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Offenbach am Main beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 651 die planungsrechtliche Steuerung der Nutzungsarten im Gebiet Kaiserlei Nordwest. Dieses Gebiet wird umgrenzt im Westen und Norden durch den Herrnrainweg, im Osten durch die Bundesautobahn (BAB) A 661 und im Süden durch die Strahlenbergerstraße.

Im Zuge des Kaiserleikreiselumbaus, diverser Bauleitplanverfahren im Gebiet selbst bzw. in der näheren Umgebung, der Ausdehnung des Gebiets südlich der Strahlenbergerstraße und auch durch die öffentlichen Überlegungen der Stadt Frankfurt am Main zum Bau einer Multifunktionshalle in direkter Nachbarschaft tritt das Kaiserleigebiet in den letzten Jahren immer mehr in den Fokus der Öffentlichkeit. Als repräsentativer Stadteingang an der Stadtgrenze zur Stadt Frankfurt am Main soll dieses von Büro- und Dienstleistungsnutzung geprägte Gebiet als wichtiger Dienstleistungsstandort in Offenbach am Main entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Für das zu beplanende Gebiet wurde 2006 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 623 gefasst, der durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 31.01.2019 wieder aufgehoben wurde. Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 651 sind insbesondere der Rahmenplan Kaiserlei, der Masterplan 2030 und das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenbach am Main. Mit Letzterem liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zugrunde, das als „gesamtstädtische Leitlinie für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten“ dient.

Ausschlaggebender Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 651 „Kaiserlei-Nordwest“ für den nordwestlichen Teil des Kaiserleigebiets ist die Entwicklung zu einem repräsentativen Wirtschafts- und Gewerbestandort mit Büro- und Dienstleistungsfunktion. Dazu ist die Feinsteuerung einzelner Nutzungsarten in dem Gebiet erforderlich. In der Vergangenheit wurde bei planungsrechtlichen Stellungnahmen zu Bauvorhaben das betroffene Gebiet gemäß § 34 BauGB stets als faktisches Kerngebiet i. V. m. § 7 BauNVO beurteilt, was den tatsächlichen Nutzungen im Gebiet entspricht. Dem gegenüber weist die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ aus, da auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der Gebietscharakter in einem geringeren Detailgrad erscheint. Auch aus diesem Grund ist eine Feinsteuerung der Nutzungsarten, wie bei den südlich angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 610 und 614 A bereits umgesetzt, im nordwestlichen Kaiserleigebiet geplant.

Insbesondere soll mit dem Bebauungsplan Nr. 651 die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Kaiserleigebiet erfolgen. Dieses wurde von den Stadtverordneten am 21.05.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der geplante Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterkategorie „Spiel“ (Spielhalle, Casino, Wettbüro, o. ä.) sowie „Erotik“ (Sexkinos, Striptease-Lokale, Massagesalons, Bordelle, Saunacclubs u. ä.) dient der oben genannten Zielsetzung eines hochwertigen Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Gewerbestandorts. Für diese Nutzungen wurden nach dem Vergnügungsstättenkonzept die Bereiche Gewerbegebiet Bieber-Waldhof und der südöstliche Bereich des Gewerbegebiets an der Spremlinger Landstraße im Stadtgebiet festgelegt. Die Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts sollen für das Gebiet Kaiserlei Nordwest nördlich der Strahlenbergerstraße in einem Bebauungsplan verbindlich neu festgesetzt werden.

In einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO, zu dem der Bereich nördlich der Strahlenbergerstraße nach § 34 BauGB gehört, ist gemäß BauNVO Wohnen ohne Betriebszugehörigkeit nur nach Maßgabe von Festsetzungen eines Bebauungsplans allgemein zulässig. Wohnen kann hier somit bauplanungsrechtlich nur ermöglicht werden, wenn dies im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung dienen. Daher wird die Wohnnutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein. Wohnungen in Zusammenhang mit einem dazugehörigen Betrieb sind ausnahmsweise zulässig.

Aus den genannten Gründen ist es notwendig, planerisch besonders auf die Entwicklung der Art der baulichen Nutzung des Gebiets Einfluss zu nehmen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden daher nicht getroffen. Es handelt sich beim Bebauungsplan Nr. 651 um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich die Art der baulichen Nutzung steuert. Im Übrigen gilt weiterhin § 34 BauGB.

3 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 651 wurde am 31.01.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main beschlossen und am 11.02.2019 in der Offenbach-Post ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Am 06.06.2019 wurde der Scoping-Termin durchgeführt. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 05.09.2019 eine Bürgerveranstaltung durchgeführt.

Außerdem wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans mit ergänzenden Unterlagen vom 19.08.2019 bis zum 19.09.2019 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.08.2019 unterrichtet.

Am 24.06.2021 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 651, die in dem Zeitraum vom 10.08.2021 bis zum 21.09.2021 erfolgte, und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.07.2021 über die Auslegung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 21.09.2021 aufgefordert.

Für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 651 wurde eine Veränderungssperre erlassen. Der Beschluss zur Satzung über die Veränderungssperre wurde am 19.12.2019 in der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.01.2020.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2020 wurde diese Veränderungssperre um ein Jahr verlängert und am 13.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

4 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Offenbach an der Gemarkungsgrenze zu Frankfurt und umfasst eine Fläche von ca. 11,8 ha.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgte mit einem größeren Geltungsbereich (vgl. Abb. 1). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde er auf die Gebiete mit originären städtebaulichen Zielen begrenzt. Der westliche Bereich mit Schleuse sowie der Mainuferbereich im Norden wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

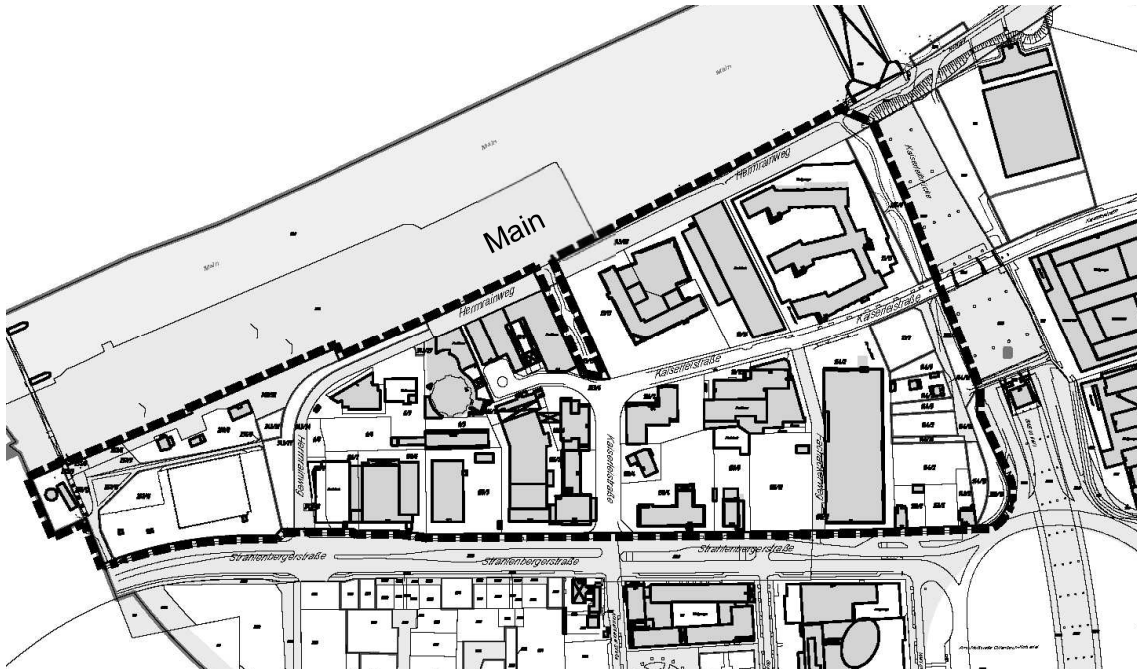


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 651 gemäß Aufstellungsbeschluss 31.01.2019

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt umgrenzt (vgl. Abb. 2):

- Im Norden durch den Mainuferbereich und den Herrrainweg,
- im Osten durch die BAB 661,
- im Süden durch die Strahlenbergerstraße und
- im Westen durch den Herrrainweg.

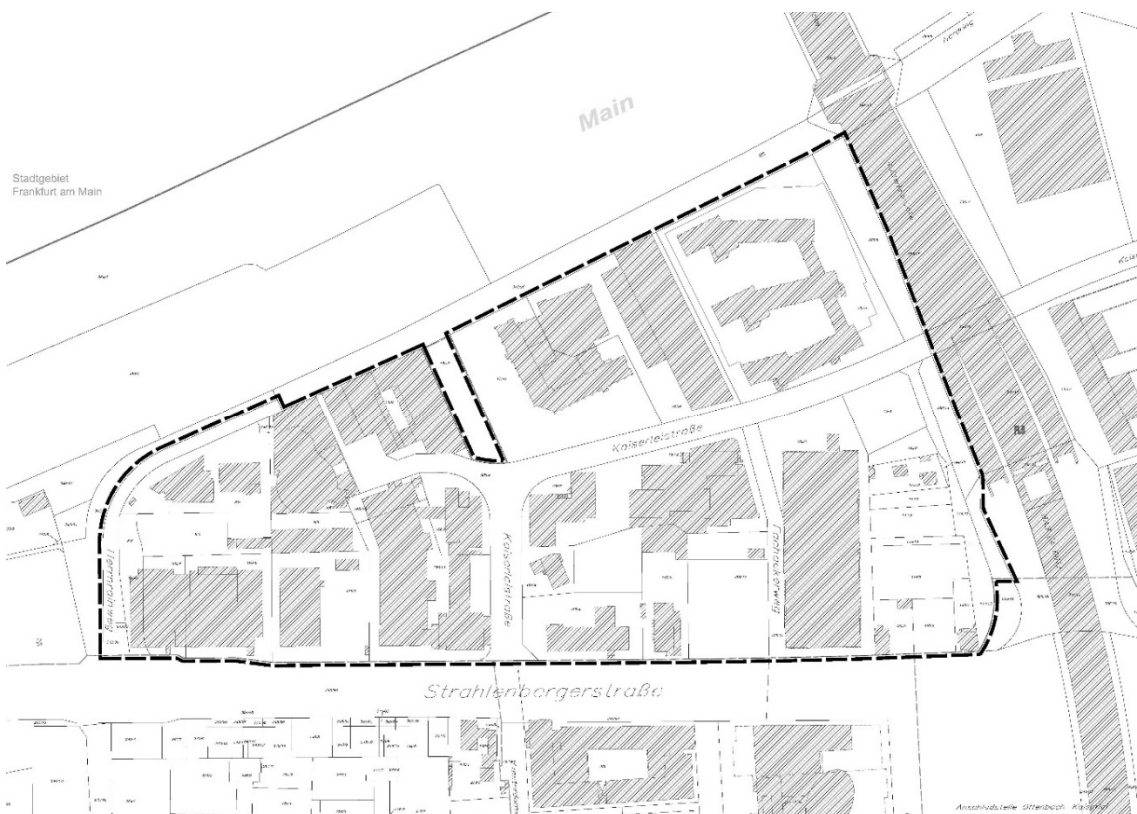


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 651

5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan verknüpft als Planungsinstrument des Regionalverbands Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main die Aussagen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans im Verbandsgebiet. Der Regionale Flächennutzungsplan wurde mit Bekanntmachung am 17.10.2011 rechtskräftig (vgl. Abb. 3).

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als gewerbliche Baufläche (Bestand), gemischte Baufläche (Bestand) und Grünfläche (Bestand) dargestellt. Die Grünfläche ist überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie einem Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor. Eine überörtliche Fahrradroute verläuft entlang des Mainufers. Der Geltungsbereich befindet sich teilweise außerhalb und größtenteils innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was mit den Festsetzungen im Bebauungsplan erfüllt wurde. Durch die entsprechende Feinsteuerung in der verbindlichen Bauleitplanung ist es möglich, ein Kerngebiet aus der Flächendarstellung „gewerbliche Baufläche, Bestand“ zu entwickeln.

Das Regionale Einzelhandelskonzept des Planungsverbands weist verschiedene Zentrentypen gemäß ihrer Versorgungsfunktion und -bedeutung aus. Das Regionale Einzelhandelskonzept ist im Regionalen Flächennutzungsplan in der Beikarte 2 dargestellt (vgl. Begründung Punkt 14). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 651 wird entlang der Strahlenbergerstraße zwischen Herrnrainweg und Kaiserleistraße ein Ergänzungsstandort für Einzelhandel dargestellt.

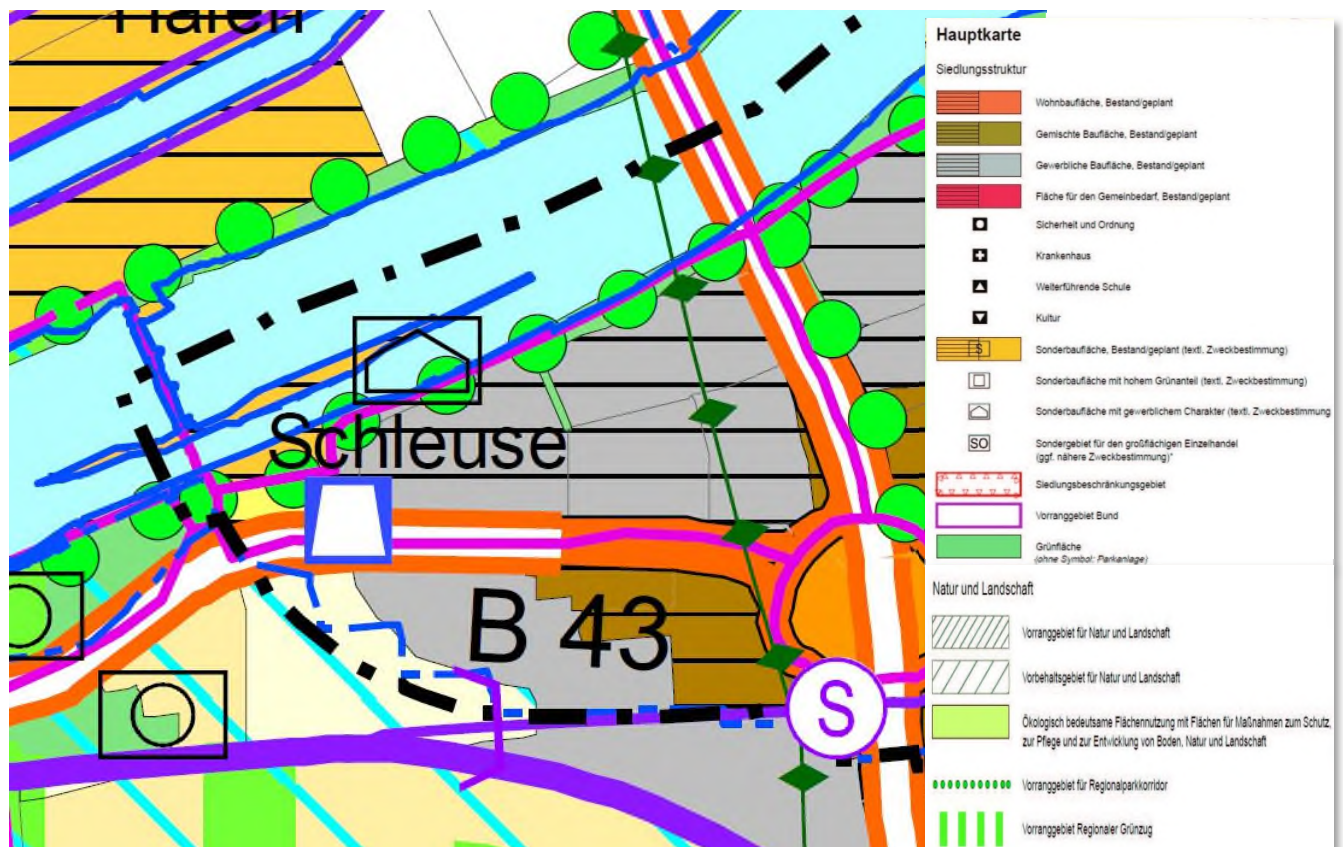


Abbildung 3: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt

Verbindliche Bauleitplanung

Bislang wird der Rahmen zur Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich durch die Maßgabe des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile) definiert.

Zudem gibt es den folgenden Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans, welcher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 651 liegt:

- Bebauungsplan Nr. 623 A für das Gebiet zwischen Bundesautobahn B661, Strahlenbergerstraße und Kaiserleistraße.

Dieser kann zu einem späteren Zeitpunkt Regelungen im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplans treffen.

Im Kaiserleigebiet befinden sich angrenzend mehrere rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 609 „Strahlenbergerstraße Mitte“
- Bebauungsplan Nr. 610 „Strahlenbergerstraße West“
- Bebauungsplan Nr. 614A „An der BAB 661 – Zwischen Strahlenbergerstraße und Berliner Straße“
- Bebauungsplan Nr. 565 „Für das Flurstück Gemarkung Offenbach, Flur 5, Nr. 13/13, zwischen Herrrainweg und Kaiserleistraße, westlich des Grundstücks Kaiserleistraße Nr. 39“

Fluglärmgesetz / Luftverkehrsgesetz/ Lärmschutzbereichsverordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 651 liegt innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main (vgl. Abb. 4).

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und außerhalb des Hindernisinformationsbereichs (HIB) gemäß § 18b LuftVG. Das Plangebiet liegt innerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 10 Kilometern bis 15 Kilometern Halbmesser um die Startbahnbezugspunkte 1 und 2. Die zulässige Höhe beträgt 100 Meter (Höhe bezogen auf die Startbahnbezugspunkte 1 und 2 der Start- und Landeflächen von 100 m. ü. NN, § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 b) LuftVG). Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen.



Abbildung 4: Ausschnitt Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzbereichsverordnung 2011

Die Festsetzung der im Bebauungsplan Nr. 651 vorgesehenen Kerngebiete wird durch die Bauverbote nicht erheblich eingeschränkt. Der Gebietscharakter bleibt gewahrt, auch wenn einzelne mögliche Vorhaben unter ein Bauverbot fallen würden.

6 STADTRÄUMLICHE SITUATION

Der Großteil des Gebiets nördlich der Strahlenbergerstraße ist nach § 34 BauGB als faktisches Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO einzuschätzen. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. Gleichzeitig sind auch die Gebiete südlich der Strahlenbergerstraße, welche innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 609, 610 und 614A liegen, im Wesentlichen als Kerngebiet festgesetzt. Das betreffende Gebiet nördlich der Strahlenbergerstraße ist hauptsächlich durch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Beherbergungsbetriebe sowie vereinzelt durch Einzelhandelsnutzungen und Schank- und Speisewirtschaften geprägt. Vereinzelt sind auch Wohnungen im Geltungsbereich vorhanden, die aber nicht prägend für das Gebiet sind.

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 651 dient der Steuerung der Art der baulichen Nutzung im Kaiserleibereich nördlich der Strahlenbergerstraße insbesondere durch Festsetzung eines Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO. Als Grundlage dafür wurden der bauliche Bestand und die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB herangezogen. Städtebauliches Ziel ist die Weiterentwicklung und Stärkung des Gebiets als Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort.

Wohnen

Im Kerngebiet ist keine allgemeine Wohnnutzung zulässig, um auch zukünftig den Charakter des Gebiets als Büro- und Dienstleistungsstandort zu wahren. Wohnnutzung tritt in Teilen des Gebiets im Bestand lediglich vereinzelt auf, meist in Form von einzelnen, wenigen Wohneinheiten in einem Geschoss. Eine Ausnahme bildet die Liegenschaft Strahlenbergerstraße 123, welche zu einem Großteil (ab dem 1. Obergeschoss) Wohnnutzung beinhaltet. Lediglich die allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig, wenn die betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird.

Durch den Ausschluss von Wohnnutzung wird der Gebietscharakter des Kerngebiets und die städtebauliche Zielsetzung zur Entwicklung eines repräsentativen Wirtschafts- und Gewerbestandort mit Büro- und Dienstleistungsfunktion gewahrt.

Vergnügungsstätten

Der Bebauungsplan Nr. 651 dient auch der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts, welches die Feinsteuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Offenbach vorsieht. Der Bebauungsplan folgt mit der Feinsteuerung von Vergnügungsstätten den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 610 und 614A im Kaiserleigebiet.

Danach sollen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ im gesamten Plangebiet nicht zugelassen werden. Die Unterart „Spiel“ umfasst neben Spielhallen auch Wettbüros, die über reine Annahmestellen hinausgehen, sowie Internetcafés, insofern hierbei eine Bereitstellung von Computern zu Spielzwecken erfolgt. Gleiches sieht der Bebauungsplan für die Unterart „Freizeit und Kultur“ (u.a. Diskotheken, Bowling- und Billardcenter, Multiplexkinos, Festhallen und Hochzeitssäle) sowie der Unterart „Erotik“ (u.a. Nachtlokale, Sexshops, Erotikkinos und Swingerclubs) vor, welche laut Vergnügungsstättenkonzept im Kaiserleigebiet zu steuern sind.

Bereits heute wird die Tendenz eines Trading-Down-Prozesses befürchtet, vor allem in Verbindung mit den bereits bestehenden Vergnügungsstätten (vgl. Abb. 5) und einem teils großflächigen Leerstand im nordwestlichen Kaiserleigebiet. Durch den Ausschluss der genannten Vergnügungsstätten soll dieser Prozess unterbunden werden, um negativen städtebaulichen Auswirkungen, auch für die angrenzenden Bereiche des Kaiserlei, frühzeitig entgegen zu wirken.

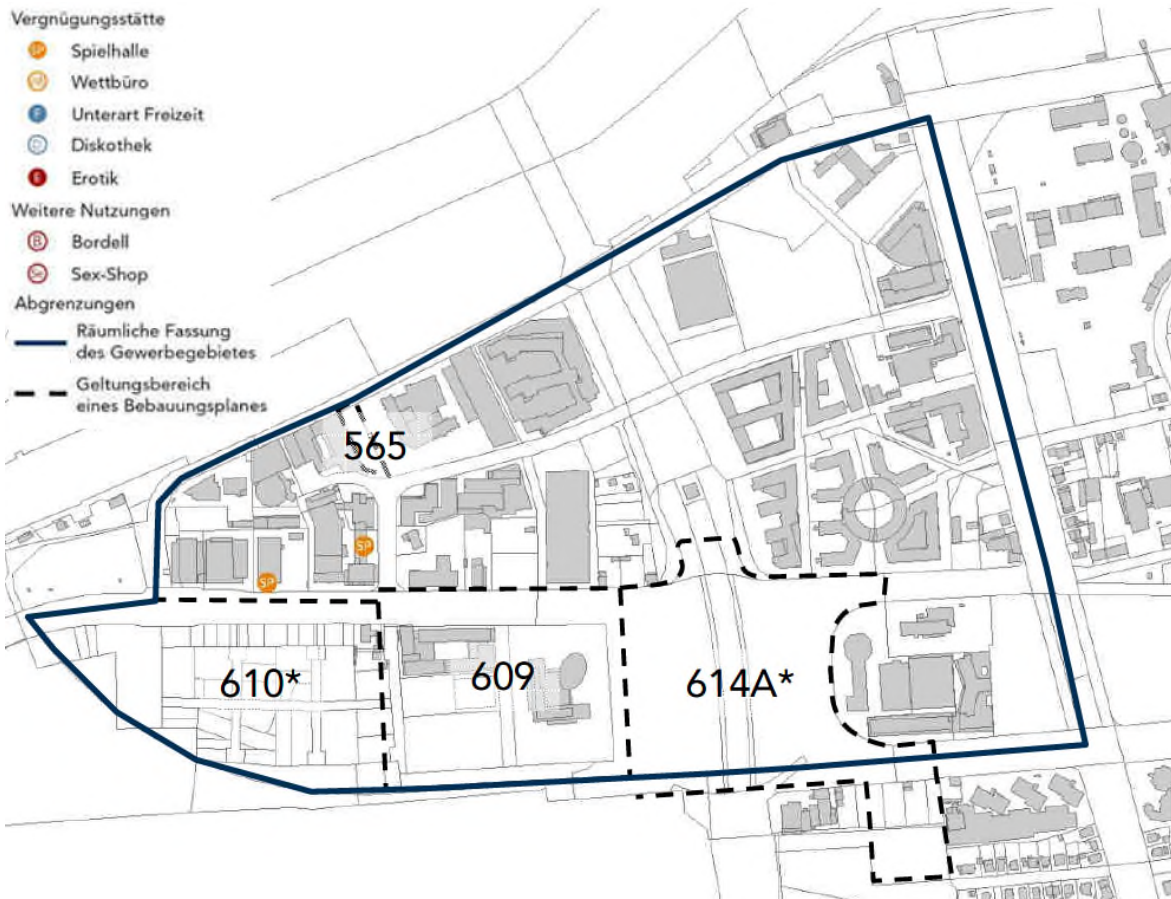


Abbildung 5: Kartierung von Vergnügungsstätten im Kaiserlei aus dem Vergnügungsstättenkonzept (2014)

8 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets erfolgt auf verschiedene Art und Weise, hauptsächlich durch den motorisierten Individualverkehr, Bus-, Fuß-, Radverkehr und der S-Bahn.

Als Haupterschließungsstraßen dienen die Kaiserleistraße sowie die Strahlenbergerstraße. Letztere verläuft in Ost-West Richtung und hier befinden sich jeweils Auf- und Abfahrten zur kreuzenden Bundesautobahn (BAB) 661. Im südlichen Kaiserleigebiet liegt die S-Bahn-Station „Kaiserlei“, mit der eine Erschließung über Schienen auch für das nördliche Kaiserleigebiet gegeben ist. Entlang des Mainufers befinden sich ausgewiesene regionale Radrouten.

Die im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden durch zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans gesichert.

9 GRÜNFLÄCHEN

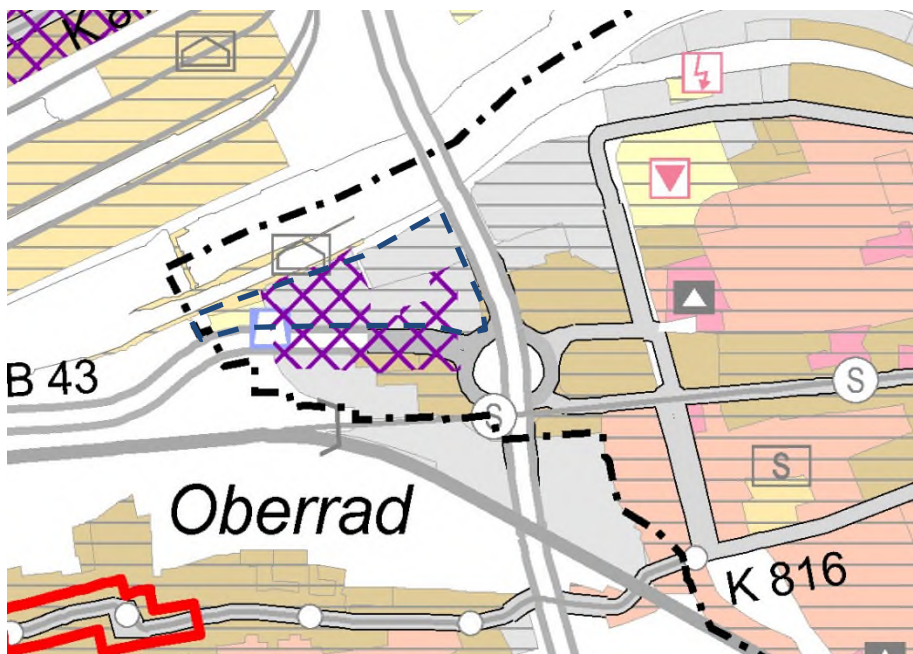
Die im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen Grünflächen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Dies betrifft die Grünfläche westlich der Bundesautobahn (BAB) 661.

Zudem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehende Baumstandorte auf öffentlichen Verkehrsflächen zum Erhalt festgesetzt, da diese für die öffentlichen Stadträume im Kaiserlei prägend sind.

10 EINZELHANDEL

Ziel des Bebauungsplans ist die Weiterentwicklung des Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort Kaiserlei zu einem Standort für Büro- und Dienstleistungsnutzung. Einzelhandel wird daher nur in einem untergeordneten Rahmen zugelassen. Da es sich um einen Ergänzungsstandort gemäß Regionalem Flächennutzungsplan handelt, soll dieser entweder der Versorgung des Gebiets dienen oder nicht zentrenrelevante Sortimente umfassen. Die Plangebietsteile mit der Zulässigkeit von Einzelhandel liegen entlang der Strahlenbergerstraße sowie im Bereich zwischen westlicher Kaiserleistraße und dem Herrnrainweg. Diese Gliederung entspricht dem im Rahmen des Regionalen Flächennutzungsplans in der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ dargestellten Ergänzungsstandort für Einzelhandel (vgl. Abb. 6).

Die Festsetzung basiert auf dem Regionalen Einzelhandelskonzept und setzt dieses auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um. Auswirkungen auf Nachbarkommunen sind aufgrund der per Festsetzung restriktiv gehaltenen Zulässigkeit des Einzelhandels nicht zu befürchten.



Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel
(siehe auch Hauptkarte)

-  Versorgungskern
-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsstandort
-  Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand
-  von der Genehmigung ausgenommen

Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

FrankfurtRheinMain

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel, Blatt 4

Der Regionale Flächennutzungsplan besteht aus Hauptkarte, 2 Beikarten und Legende
Maßstab 1:50.000



Abbildung 6: Auszug Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des Regionalplans Südhessen / RegFNP 2010 mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 651 (Stand: 22.05.2019)

Das Regionale Einzelhandelskonzept definiert für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel folgende Sortimentsliste:

- Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Büromöbel und -maschinen
- Erde, Torf
- Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör
- Farben, Lacke und Tapeten
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Installationsmaterial, Heizung, Öfen
- Möbel, Küchen
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden, Markisen
- Werkzeuge

11 DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 651 befinden sich gemäß dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) weder Einzelkulturdenkmäler noch denkmalgeschützte Gesamtanlagen.

12 ALTLASTEN

Wegen der Aufstellung eines nur einfachen Bebauungsplans zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung kann auf eine umfangreiche, historische Recherche zu umweltrelevanten gewerblichen Nutzungen und ggf. weiteren umwelttechnischen Untersuchungen im Geltungsbereich verzichtet werden. Im Einzelfall kann es aufgrund der gewerblichen Nutzungen im Kaiserlei allerdings zu umweltrelevanten Boden- /Umweltbelastungen kommen. Ein entsprechender Hinweis zum Thema „Bodenverunreinigungen“ wurde in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in welcher Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen laut Regierungspräsidium Darmstadt folgende Eintragungen für das Plangebiet vor:

Altis-Nr.	Lagebezeichnung	Status der Fläche	Aktenzeichen RPU
413.000.000.000.026	Kaiserleistraße 29-35	Sanierung/Dekontamination abgeschlossen	IV/F-41.1-100i-889
413.000.010-002.132	Kaiserleistraße 24f/ Strahlenbergerstr. 71-75	Altlastenverdächtige Fläche	IV/F-41.1-100i-1736
413.000.000-000.053	Ohne Adresse	Altablagerung/Fläche nicht bewertet	Kein Vorgang

Tabelle 1: Altlastenbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 651

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind deren Auswirkungen auf den Boden als Schutzgut und als Belang des Umweltschutzes zu berücksichtigen und in die planerische Abwägung einzubeziehen. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind im Bebauungsplan Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es existiert jedoch keine verbindliche Konkretisierung, ab wann Böden als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet anzusehen sind.

Im gesamten Geltungsbereich ist mit Geländemodellierungen durch Verfüllungen mit unbekanntem Material zu rechnen. Hinweise auf ehemalige Gewerbebetriebe, von denen eine Umweltgefährdung durch den ehemaligen Betrieb ausgegangen sein könnte, bestehen ausschließlich für die Liegenschaften Kaiserleistraße 24f und Strahlenbergerstraße 71-75.

Des Weiteren sind 17 Altstandorte im Plangebiet bekannt, die nicht näher untersucht wurden. Auf diesen Standorten waren in der Vergangenheit Betriebe ansässig, die in die Branchenklassen 4-5 eingeordnet wurden. Die Branchenklassen spiegeln die mögliche Gefahr wider, welche von einem Altstandort mit einem Betrieb der jeweiligen Branche ausgehen kann. Die Einstufung des Gefährdungspotentials erfolgt von „sehr gering“ (Klasse 1) bis „sehr hoch“ (Klasse 5). Von diesen 17 Altstandorten wurden 3 Flächen mit dem Vermerk „Vorprüfung negativ“ versehen.

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

Die Kennzeichnungspflicht wird berücksichtigt.

13 KAMPFMITTEL

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen), ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/ Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger Koordinaten benötigt. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Das Bombenkataster des Vermessungsamtes der Stadt Offenbach am Main (vgl. Abb. 7 und 8) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 651 etliche Funde von Sprengbomben und Langzeitzündern dar. Ein Hinweis, der zu entsprechender Vorsicht und Sorgfalt bei Erdarbeiten auffordert, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

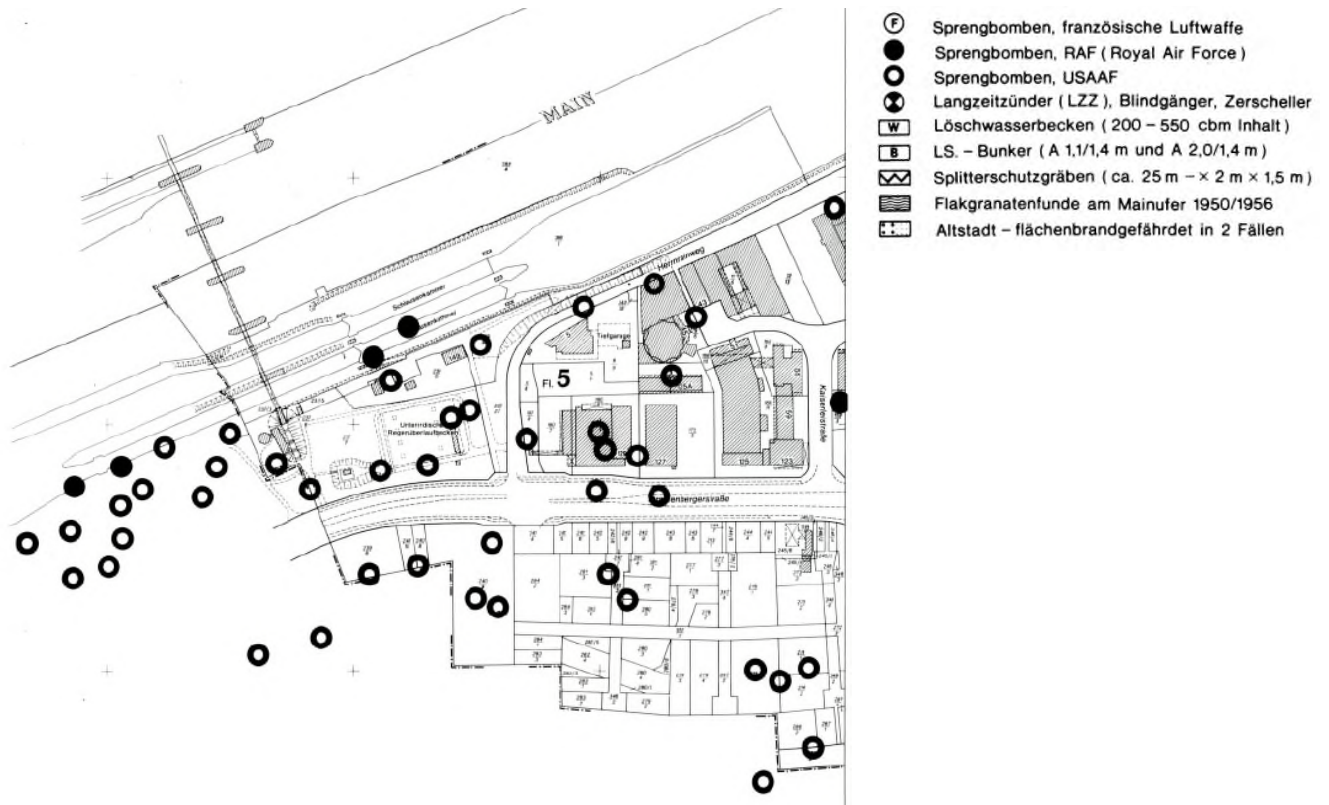


Abbildung 7: Auszug Bombenkataster der Stadt Offenbach am Main – Westliches Kaiserleigegebiet

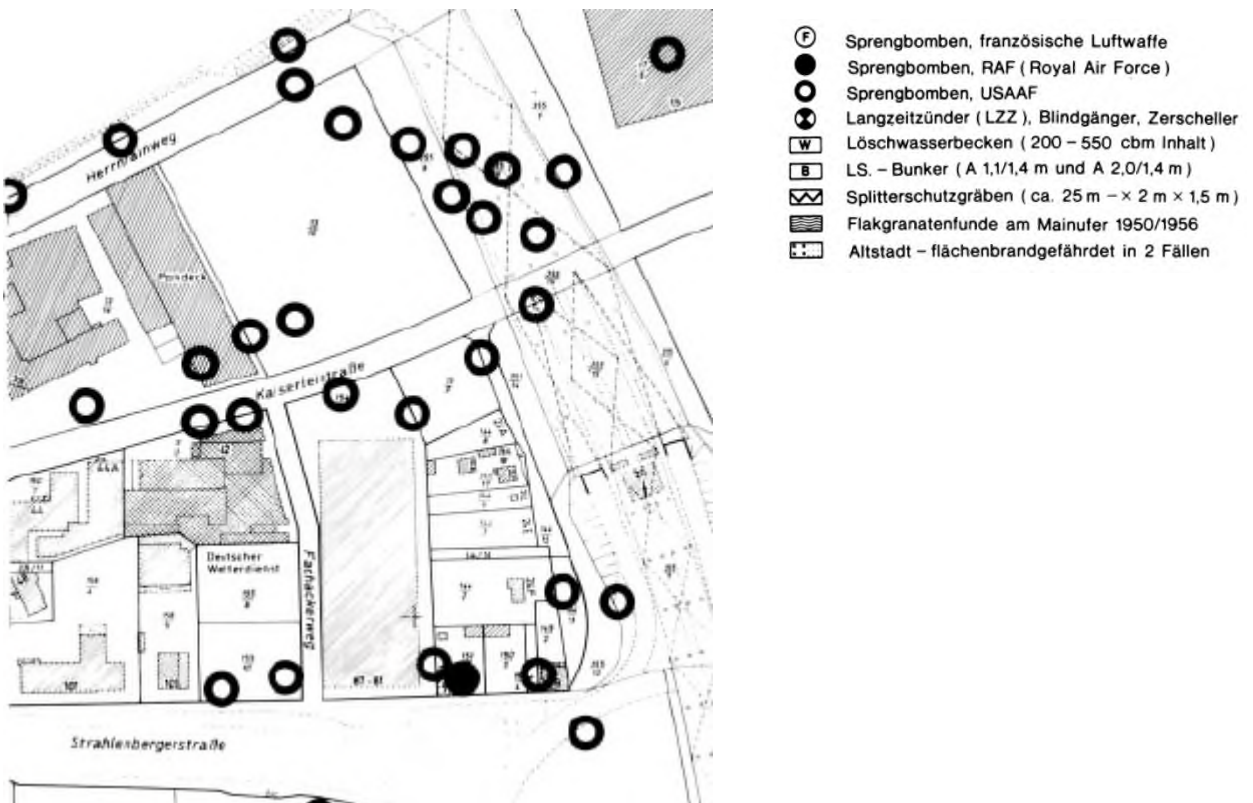


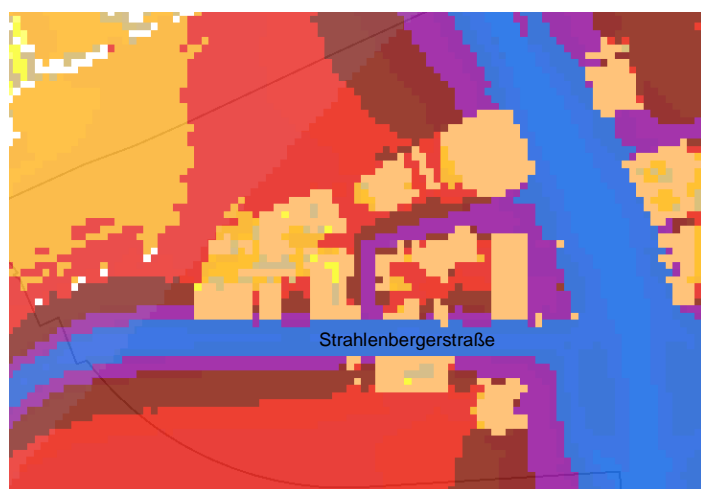
Abbildung 8: Auszug aus dem Bombenkataster der Stadt Offenbach am Main – Bereich nördlich der Straßenbergerstraße

14 IMMISSIONSSCHUTZ

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der nur die Art der baulichen Nutzung steuert, und im Vergleich zum Bestand keine weiteren bzw. im Plangebiet bisher nicht vorhandenen Nutzungen zulässt, sind keine Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan erforderlich.

Unabhängig davon sind die für den Immissionsschutz maßgeblichen Gesetze, Richtlinien und Vorschriften zu beachten. Hierunter fällt insbesondere das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) ebenso wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Gemäß § 6 FluLärmG ist die ausnahmsweise Errichtung von Wohnungen innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main nur möglich, sofern sie den nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügt. Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch (gewerbliche) Geräusche und setzt für die einzelnen Gebiete Immissionsrichtwerte fest. Die Einhaltung dieser Vorschriften wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens überprüft und bei Bedarf (bspw. bei gastronomischen Nutzungen oder Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“) als Auflage in die Baugenehmigung übernommen. Somit wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet.

Gemäß Hessischer Lärmkarte ist das Plangebiet vor allem durch Immissionen von Straßen- und Flugverkehr betroffen (vgl. Abb. 9). Da durch den Bebauungsplan ein Kerngebiet mit einem überwiegenden Ausschluss von Wohnen festgesetzt wird und die derzeitige Nutzung wie auch die bauliche Struktur in dem Gebiet nicht verändert wird, kann auf die Erstellung eines Schallgutachtens verzichtet werden. Die TA Lärm ist zu beachten.



Straßenlärm - PLUS

Fluglärm

Lärmpegel LDEN [dB(A)]▲

Lärmpegel LDEN [dB(A)]▲

> 40 - 45

> 55 - 60

> 45 - 50

> 60 - 65

> 50 - 55

> 65 - 70

> 55 - 60

> 70 - 75

> 60 - 65

> 75

> 65 - 70

> 70 - 75

> 75

15 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Main“ an. Auch die nach den im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplanes für den Main berechnete und in Gefahrenkarten dargestellte Grenze bei einem „extremen Hochwasserereignis“ (Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete) gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist nicht betroffen.

Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- (6/2015) von Offenbach am Main für das Einzugsgebiet der Kläranlage Niederrad als Mischsystem „F64“ berücksichtigt. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist somit gegeben.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Bebauung gesichert. Wie sich ein zusätzlicher Verbrauch im Plangebiet auf Fließgeschwindigkeiten und Netzdrücke in alltäglichen Versorgungssituationen hydraulisch auswirken würde und welche Auslastung für die vorhandenen Rohrleitungen zu erwarten ist, wurde nicht weitergehend untersucht, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung handelt.

Die Rückstauenebene laut Entwässerungssatzung der Stadt Offenbach am Main ist zu berücksichtigen. Aufgrund der hohen Versiegelung im Plangebiet (Kerngebiet) und der damit verbundenen Einschränkung zur Versickerung von Niederschlagswasser (Dachflächen ausgenommen, siehe Textliche Festsetzung I 4.3) ist eine gedrosselte Regenwassereinleitung in die Kanalisation vorzunehmen. Details hierzu sind im zu stellenden Entwässerungsgesuch mit der ESO Stadtservice GmbH, Bereich Entwässerung, frühzeitig abzustimmen.

Entsprechend der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ ist das Niederschlagswasser auf den Dachflächen vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und / oder zu versickern. Alternativ kann das Niederschlagswasser in den Main abgeführt werden.