

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 650B**

**„WOHN- UND GESCHÄFTSHOCHHAUS
BERLINER STRAÙE 43“**

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

STAND 19.08.2022

Inhalt

TEIL I: BEGRÜNDUNG	4
1 RECHTSGRUNDLAGEN	4
2 PRÄAMBEL	5
3 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFGESTELLUNG	7
4 VERFAHREN	9
5 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS	10
6 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	11
7 MASTERPLAN DER STADTENTWICKLUNG	16
8 STADTRÄUMLICHE SITUATION	17
9 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN	19
10 ERSCHLIESSUNG	22
11 VERKEHRLICHER NACHWEIS	26
12 VER- UND ENTSORGUNG	29
13 DENKMALSCHUTZ	30
14 EINZELHANDEL	31
15 BODENSCHUTZ	33
16 ALTLASTEN	33
17 KAMPFMITTEL	35
18 IMMISSIONSSCHUTZ	35
19 KLIMASCHUTZ	40
20 NATUR UND LANDSCHAFT	43
21 ARTENSCHUTZRECHTLICHES GUTACHTEN UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG	43
22 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	47
23 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	49
24 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	58
25 WASSERRECHTLICHE SATZUNG	59
26 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	60

27	STÄDTEBAULICHE BILANZ	60
28	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG, BEREICH VEP 650A UND VEP 650B	60
29	BODENORDNUNG	61
30	VERZEICHNIS DER PLANUNGEN UND GUTACHTEN	61
	TEIL II: UMWELTBERICHT	62
31	GESETZLICHE GRUNDLAGE	62
32	SCOPING	62
33	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	64
34	UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND -PLANUNGEN SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG	66
35	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS, DER UMWELTAUSWIRKUNGEN UND DER MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG	75
36	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS	82
37	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	82
38	BESCHREIBUNG DER VORGEHENSWEISE / SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTLUNG	83
39	ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	84
40	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	84
41	QUELLEN	86

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650 gesamt (ohne Maßstab)	5
Abbildung 2: Geltungsbereiche der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 650A und Nr. 650B (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 3: Aufteilung Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650 in Nr. 650A und Nr. 650B (ohne Maßstab)	6
Abbildung 4: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650B (ohne Maßstab).....	10
Abbildung 5: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt – Darstellung mit Geltungsbereich VEP 650 A und B/ Gesamt.....	12
Abbildung 6: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main gemäß Lärmschutzbereichsverordnung 2011 ...	13
Abbildung 7: Auszug Bebauungsplan B 642 Vorentwurf	14
Abbildung 8: Auszug aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept mit Verortung des Plangebiets.....	15
Abbildung 9: Masterplan Offenbach 2030 (Auszug)	17
Abbildung 10: Luftbild des Plangebiets (Quelle Hessische Verwaltung für Bodenmanagement, Stand Januar 2018) – Darstellung mit Geltungsbereich VEP 650 A und B/ Gesamt vor Beginn des Teilabrisses in 2020	18
Abbildung 11: Haupt-, Neben- und Randlagen gemäß Vergnügungstättenkonzept.....	19
Abbildung 12: Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans (Tchoban Voss Architekten/ Bauprojekt) mit Baufeldern.....	20
Abbildung 13: Höhenstudie (Quelle Tchoban Voss Architekten)	21
Abbildung 14: Maßgebliche Außenlärmpegel nachts, Quelle: Dr. Gruschka GmbH, Stand November 2021 .	39
Abbildung 15: Lageplan der untersuchten Besonnungspunkte (Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe)	53
Abbildung 16: Horizontogramme für die Punkte 2 und 2o in Höhe der Fenster des 1. OG Südfassade, bzw. Ostfassade (Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe)	54
Abbildung 17: Luftbild vom Plangebiet (ohne Maßstab), Quelle: HVBG, Stand Januar 2018	65
Abbildung 18: Freiflächenplan – Bestand (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt).....	74

Zitate werden im gesamten nachfolgenden Text kursiv und in Anführungszeichen dargestellt.

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

Hessische Bauordnung (HBO)

i. d. F. vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

i. d. F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

Hessisches Wassergesetz (HWG)

i. d. F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG)

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

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

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

i. d. F. vom 28. November 2016 (GVBl. Nr. 18 S. 211)

Raumordnungsgesetz (ROG)

vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

2 PRÄAMBEL

Im Jahr 2017 hatte die Stadt Offenbach am Main auf Antrag des Vorhabenträgers WasE-2 GmbH die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650 „Wohn- und Geschäftshaus mit öffentlichem Parkhaus und Kita an der Berliner Straße 43-47“ beschlossen. Am 25.10.2017 wurde der Scoping-Termin durchgeführt. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde am 10.08.2018 eine Bürgerversammlung durchgeführt, außerdem wurde der Bebauungsplan mit ergänzenden Unterlagen vom 23.07.2018 bis zum 22.08.2018 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.07.2018 unterrichtet.

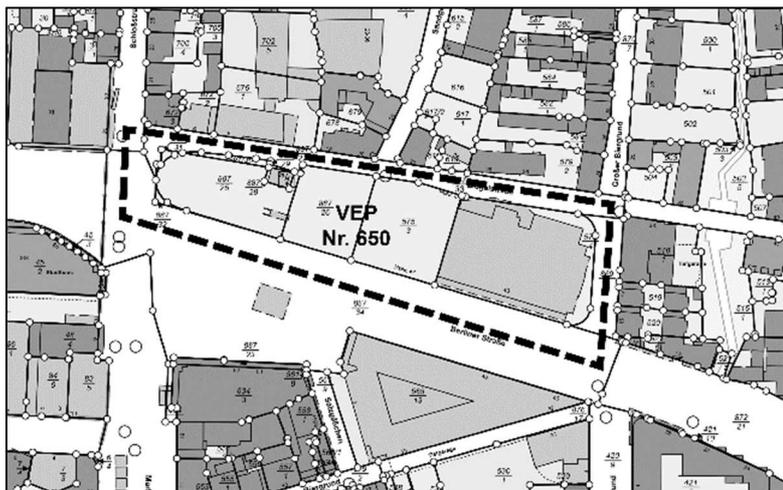


Abbildung 1: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650 gesamt (ohne Maßstab)

Am 29.11.2018 beschloss die Stadt Offenbach am Main die Offenlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB, die in dem Zeitraum vom 20.12.2018 bis zum 01.02.2019 erfolgte. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2018 über die Auslegung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 23.01.2019 aufgefordert.

Anfang des Jahres 2019 wurde der architektonische Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) abschließend fachlich und wirtschaftlich überprüft. Hieraus und auch aus der Offenlage des VEP ergab sich insbesondere für den östlichen Bereich des Plangebiets ein erheblicher Änderungsbedarf.

Die folgenden Änderungen sind im Rahmen des laufenden Verfahrens erforderlich geworden:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf wurde aus Gründen der Bauabwicklung in zwei Teilbereiche aufgeteilt: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Nr. 650A wurde bereits in der Stadtverordnetenversammlung am 11.02.2021 als Satzung beschlossen worden. In Vorbereitung für den Bebauungsplan Nr. 650B wurde die Hochhausplanung fortgeschrieben und in zwei Sitzungen dem Gestaltungsbeirat der Stadt Offenbach vorgestellt. Nachdem die überarbeitete Hochhausplanung im November 2020 die ausdrückliche Zustimmung des Gestaltungsbeirates erhalten hat, kann in Folge der VEP 650 B in seinem Verfahren fortgesetzt und zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Abgrenzung der beiden Geltungsbereiche liegt mittig in dem vorgesehenen neuen Platz zwischen den beiden VEP 650A und 650B und ist den Abbildungen 2 und 3 zu entnehmen.



Abbildung 2: Geltungsbereiche der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 650A und Nr. 650B (ohne Maßstab)

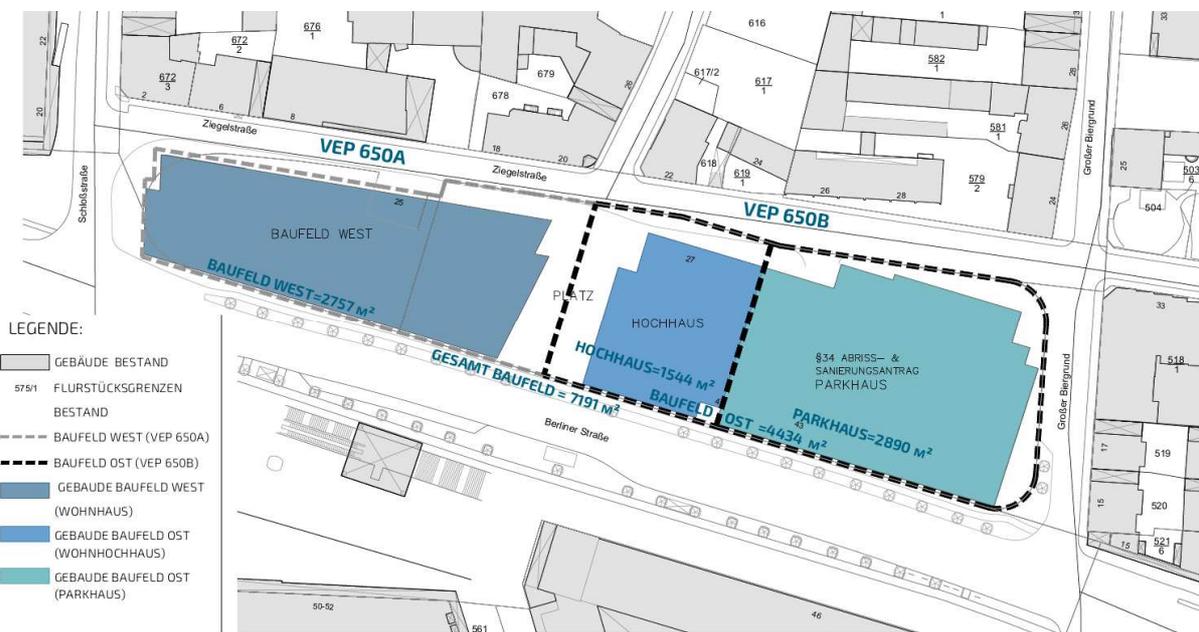


Abbildung 3: Aufteilung Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650 in Nr. 650A und Nr. 650B (ohne Maßstab)

Die nachfolgenden Änderungen gegenüber dem Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.11.2018 beziehen sich ausschließlich auf den zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 650B.

1. Im ersten Obergeschoss wird als Nutzung Einzelhandel ausgeschlossen, hier werden andere Kerngebietsnutzungen realisiert.
2. Das vorhandene Parkhaus wird nur teilweise abgebrochen; der östliche Teil bleibt erhalten, wird saniert und mit einer neuen Fassade versehen. Es werden ca. 365 Stellplätze erhalten bleiben, die auch als Stellplatznachweis für das Baufeld West dienen. Davon werden 191 per Baulast als öffentlich anfahrbar gesicherte Stellplätze erhalten. Diese dürfen nicht als notwendige Stellplätze für andere Nutzungen herangezogen werden.
3. Der zu sanierende Parkhausteil kann zu einem Mobilitäts-Hub weiterentwickelt werden. Hierzu gehören insbesondere Bereiche für Carsharing, E-Mobilität und ein Fahrradparkhaus.
4. Wohnnutzungen sind ausschließlich im Hochhaus ab dem 2. OG verortet und nicht im Bereich des Parkhauses.

5. Im Erdgeschoss des zu sanierenden Teils des Parkhauses werden ein Fahrradladen, der Zugang zu einer Fahrradstellplatzanlage mit ca. 650 Stellplätzen im Untergeschoss (davon 220 öffentliche), erschlossen mittels Rampe, und einem ausreichend dimensionierten Fahrradaufzug, sowie öffentliche Toiletten untergebracht.
6. Die bestehende Kita bleibt erhalten und wird auf 4 Züge erweitert. Die durch das Vorhaben entstehenden Kosten für die soziale Infrastruktur werden berücksichtigt. Eine Interimslösung für die Kita ist möglichst im Umkreis von 500 m bereit zu stellen.
7. Der architektonische Entwurf des Hochhauses wird mit 19 Geschossen neu entwickelt. Auf Anregung des Gestaltungsbeirates wird die innere Erschließung durch ein Atrium ergänzt und die Fassadengestaltung für ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die Nachbarschaft überarbeitet.

Die Stadt Offenbach hat für den östlichen Teilbereich „Sanierung des Parkhauses“ auf Basis von §34 BauGB bereits eine Abriss- und eine Baugenehmigung erteilt. Mit dem Abriss wurde im Frühjahr 2020 begonnen. Die Baugenehmigung ist datiert vom 12.03.2021. Der Vorhabenträger hat mit der Umsetzung der Sanierung des Parkhauses begonnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Nr. 650 B beinhaltet in seinem Umgriff sowohl das künftige Wohn- und Geschäftshochhaus als auch „nachrichtlich“ das bereits in der Umsetzung befindliche Bestandsparkhaus.

Hinweis:

Die nachfolgende Begründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 650B muss aus fachlichen Gründen teilweise auch planerische Aspekte aus dem westlichen Teilbereich (Nr. 650A) aufgreifen.

3 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Anlass der Planung ist der Teil-Abriss des bestehenden Geschäfts- und Parkhauses an der Berliner Straße und der Neubau mit einem Wohn- und Geschäftshaus im westlichen Teilbereich des Gesamtareals. Die bestehende kerngebietstypische Nutzung soll erhalten bleiben.

Der Stadt Offenbach am Main wird als Oberzentrum im Rhein-Main-Gebiet eine langfristige Bevölkerungszunahme prognostiziert. Daher soll das Vorhaben dazu beitragen, den zusätzlichen Bedarf an Wohnraum auf dem freiwerdenden Areal zu integrieren.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser umfasst die Flurstücke 575/3, 575/4 sowie Teile der Straßengrundstücke der Ziegelstraße (tlw. 887/33), der Berliner Straße (tlw. 887/34) und der Straße Großer Biergrund (tlw.869/4) sowie eine Teilfläche der im Gesamtgebiet neu entstehenden Platzfläche in Verlängerung der Sandgasse als Vorhabengebiet. Die vorstehenden Flurstücksangaben wurden im Laufe des Verfahrens aktualisiert, da durch den Verkauf des Plangebietes an den Vorhabenträger neue, geänderte Flurstücke gebildet und ins Liegenschaftskataster eingetragen wurden.

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 650A West liegt bereits ein Durchführungsvertrag vor, in dem die Übernahme der Planungskosten, eine Realisierungsverpflichtung und weitere Vereinbarungen bezüglich der Erschließung zwischen der Stadt Offenbach und dem Vorhabenträger geregelt sind. In diesem Durchführungsvertrag wurden bereits vorausschauend Regelungen auch für den VEP 650B Ost getroffen. Für den Bebauungsplan Nr. 650B ist eine Ergänzung zum Durchführungsvertrag entsprechend der Fortschreibung der Planung abzuschließen.

Durch den Abriss der baulichen Anlagen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650B und die Sanierung sowie Neubebauung des Bereichs wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung durchzuführen, sowie dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB erforderlich. Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen den Zielen und Zwecken des von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main beschlossenen Masterplans Offenbach 2030. Dieser sieht für die Innenstadt u.a. zusätzliche Wohnbauflächen vor.

Durch den Bebauungsplan werden gemäß dem Aufstellungsbeschluss u.a. folgende allgemeine städtebauliche Ziele festgesetzt:

- Teilabriss und Sanierung des Parkhauses, sowie
- Neubau des Wohn- und Geschäftshochhauses,
- Steuerung der Bebauungsdichte,
- Steuerung der Bebauungsstruktur,
- Steuerung des Nutzungsmixes (u.a. des Einzelhandels),
- Sicherung der Verbindung zwischen Berliner Straße und Sandgasse durch Anlage einer öffentlich nutzbaren Platzfläche (Aufnahme der historischen Straßenachse),
- Erschließung/Andienung des Vorhabens,
- Einrichtung einer erdgeschossigen Arkade entlang der Berliner Straße,
- Umsetzung von Barrierefreiheit und Behindertengerechtigkeit im gesamten öffentlich zugänglichen Bereich des Vorhabens sowie die Einrichtung eines Anteils an barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen,
- Umsetzung des Vergnügungstättenkonzepts aus dem Jahr 2014 der Stadt Offenbach (u.a. Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros) und
- Festsetzungen für die städtebauliche und architektonische Gestaltung des Vorhabens.

Verschiedene Kriterien der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ (Beschluss 2016-21/DS-I(A)0217) werden berücksichtigt.

Die folgenden Kriterien der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ (Beschluss 2016-21/DS-I(A)0217) wurden berücksichtigt:

- Umsetzung „qualitativ hochwertiger, optisch ansprechender [...] und energieeffizienter Wohntypen [...] für die Bedarfe unterschiedlichster Nutzer“
- „Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen, beispielsweise Kitaplätzen“ (B650B)
- Angebot von Flächen für „eine tägliche Versorgung [...] und das Einkaufen vor Ort“
- Schaffung von „nutzbare[n] Gründächern“ für die Bewohnerinnen und Bewohner
- Gestaltung eines städtischen Platzes mit „einer hohen Aufenthaltsqualität im [...] öffentlichen [Raum] [...] unter anderem mit ausreichenden Sitzmöglichkeiten in schattigen und sonnigen Zonen
- Errichtung von „barrierefreien Wohnungen“
- Einhalten der „Stellplatzsatzung“; Erhalt des Bestandsparkhauses für die notwendigen Stellplätze, Angebot für „E-Mobilität“ sowie „Mobilitätskonzepte“
- Einfügen der Nutzung in den „Charakter der Umgebungsbebauung“
- Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung durch Teilerhalt des Bestandsparkhauses

- „Schaffung von [barrierefreien] Gehwegen und Durchwegungen“ für „sicheren Fahrradverkehr“; Umsetzung der „Stadt der kurzen Wege“ durch den neuen Platzraum in Fortsetzung der Sandgasse als „öffentliche Durchwegungen [...] für Fußgänger und Fahrradfahrer“
- Sicherstellen „gesunde[r] Wohnverhältnisse [...] mit ausreichendem Lärmschutz tagsüber und nachts“

4 VERFAHREN

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650 wurde am 22.06.2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main beschlossen und am 24.07.2017 in der Offenbach-Post ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wurde im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Am 25.10.2017 wurde der Scoping-Termin durchgeführt. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10.08.2018 eine Bürgerversammlung durchgeführt, außerdem wurde der Bebauungsplan mit ergänzenden Unterlagen vom 23.07.2018 bis zum 22.08.2018 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.07.2018 unterrichtet.

Am 29.11.2018 beschloss die Stadt Offenbach am Main die Offenlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650, die in dem Zeitraum vom 20.12.2018 bis zum 01.02.2019 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 12.12.2018 über die Auslegung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 23.01.2019 aufgefordert.

Am 26.11.2019 wurde vom Vorhabenträger nach fachlicher Abstimmung mit den zuständigen Ämtern beim Magistrat der Stadt Offenbach am Main der Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650 gestellt. Das Plangebiet soll demnach in zwei Teilbereiche geteilt werden: den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 650A für das westliche Bau- und Feld sowie den - nach Klärung weiterer Planungsparameter nachzuziehenden - vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 650B. Auf der letzteren Teilfläche soll neben einem Teil des Bestandsparkhauses, dessen Sanierung und Neugestaltung der Fassade bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB genehmigt werden könnte, ein 19-geschossiges Wohnhochhaus entstehen.

Mit Beschluss vom 19.12.2019 folgte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach diesem Änderungsantrag des Vorhabenträgers und beschloss die Teilung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650 in die Teilbereiche 650A und 650B.

Nachrichtlich zum Verfahren VEP Nr. 650A

Am 10.09.2020 beschloss die Stadt Offenbach am Main die Offenlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650A, die in dem Zeitraum vom 21.10.2020 bis zum 24.11.2020 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 12.10.2020 über die Auslegung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 24.11.2020 aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main hat am 11.02.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 650A „Wohn- und Geschäftshaus Berliner Straße“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 Abs. 1 und 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Verfahren VEP Nr. 650B

Am 10.03.2022 beschloss die Stadt Offenbach am Main die Offenlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650B, die in dem Zeitraum vom 05.04.2022 bis zum 12.05.2022 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 29.03.2022 über die Auslegung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 12.05.2022 aufgefordert.

5 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650B befindet sich im Stadtteil Zentrum, mit zentraler Lage im Innenstadtbereich der Stadt Offenbach am Main, südlich des Mains zwischen Ziegelstraße, Großer Biergrund, Berliner Straße und der Verlängerung der Sandgasse. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.500 m².

Der Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB umfasst die Flurstücke der Gemarkung Offenbach, Flur 2, mit den Flurstücks-Nrn. 575/3, 575/4 sowie Teile der Straßenflurstücke der Ziegelstraße, der Berliner Straße und dem Großen Biergrund (Flurstücks-Nrn. 887/33, 887/34, 869/4) (Siehe Abbildung 4).

Die vorstehenden Flurstücksnummern stellen die zwischenzeitlich aktualisierten Angaben dar, weil durch den Verkauf des Plangebietes an den Vorhabenträger neue, geänderte Flurstücke gebildet und eingetragen wurden.

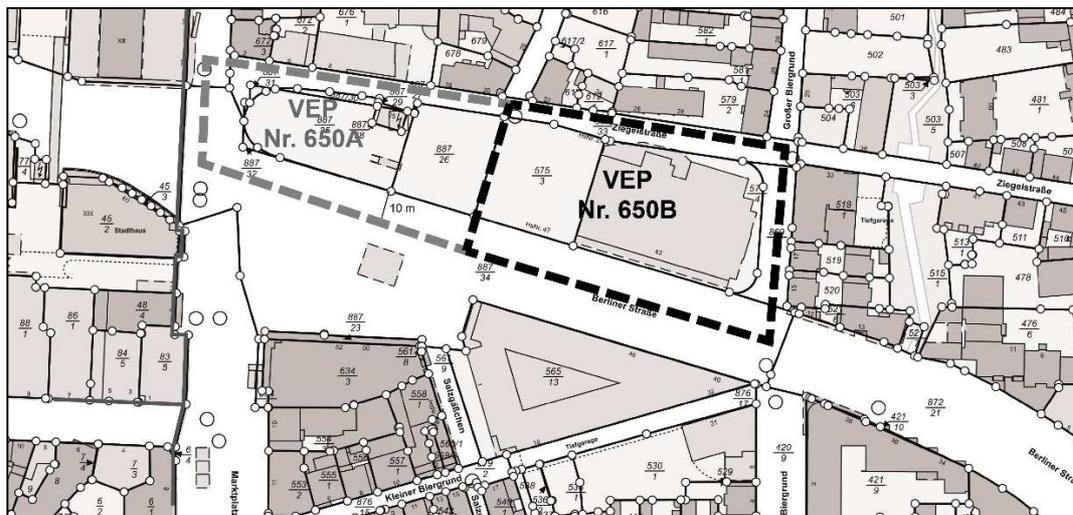


Abbildung 4: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650B (ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650B gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die Straßenmitte der Ziegelstraße Flurstück 887/33 (vormals 887/12)
- Im Osten: durch die Straßenmitte des Großen Biergrunds (Flurstücks 869/4)
- Im Süden: durch eine Parallele im Abstand von 10 m südlich entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 887/34 (vormals 887/22) (Berliner Straße)
- Im Westen: durch den angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 650A ungefähr mittig des neuen Platzes, in Verlängerung der westlichen Seitenstraße der Sandgasse

6 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan verknüpft als Planungsinstrument des Regionalverbands FrankfurtRheinMain die Aussagen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans im Verbandsgebiet.

Im RegFNP ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 650B ist das Plangebiet als „Kerngebiet“ festgesetzt. Der Bebauungsplan ist dementsprechend aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Frankfurter Flughafens. In diesem Gebiet ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Flächen innerhalb des Siedlungsbestands für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt. Das Vorhaben auf einer bereits gewerblich genutzten Fläche ist eine städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme.

Weitere Darstellungen sind: Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr im Nordwesten und „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Das „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ wird unter anderem getroffen für Gebiete hinter Schutzeinrichtungen (an Rhein und Main), die überflutungsgefährdet sind, bei denen mit Wasserständen bis 3 m eine Gefahr für Leib und Leben beherrschbar ist und ein hochwasserangepasstes Bauen (Bauvorsorge) mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

In diesen Gebieten sind aufgrund der geringeren Überflutungshöhe (0 – 3 m) und Überflutungsdauer vertretbare Vorkehrungen zur Schadenspotenzialverminderung möglich (Bauvorsorge). Dabei sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um hochwassersichere Einrichtungen zu schaffen. Dies gilt insbesondere auch für genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG. In den Vorbehaltsgebieten erforderliche Nutzungen sollen so gestaltet werden, dass sie eventuell eintretenden Überflutungen standhalten, Menschen sowie Sachwerten ausreichenden Schutz gewähren und keine Beeinträchtigung der Umwelt im Schadensfalle verursachen.

In der Beikarte „Regionaler Einzelhandel“ ist das Plangebiet als zentraler Versorgungsbereich und Versorgungskern ausgewiesen. (Siehe folgende Abbildung 5)



Abbildung 5: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt – Darstellung mit Geltungsbereich VEP 650 A und B/ Gesamt

Siedlungsdichtewerte des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RegFNP 2010)

Der Regionalplan Südhessen (RPS)/ RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1- 9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,65 ha. Die Planung sieht unter anderem die Errichtung von ca. 91 Wohneinheiten vor. Bezogen auf die Größe des Baugrundstücks resultiert daraus ein Siedlungsdichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von ca. 140 WE je ha. Mit ca. 140.000 Einwohnern ist Offenbach eine Großstadt. Durch die vorliegende Bebauung wird der o.g. Mindestwert überschritten. Zur Einordnung der Überschreitung ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich aufgrund des kleinen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht um einen repräsentativen Quotienten handelt, da er ausschließlich auf das Bauvorhaben selbst ausgerichtet ist.

Fluglärmgesetz / Lärmschutzbereichsverordnung

Durch das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) sollen in der Umgebung von Flugplätzen bauliche Nutzungsbeschränkungen und baulicher Schallschutz zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm sichergestellt werden.

Auf Grundlage dieses Gesetzes werden in der Umgebung von Flugplätzen Lärmschutzbereiche eingerichtet. Die Hessische Landesregierung hat auf Grundlage von § 4 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 FluLärmG für den erweiterten Verkehrsflughafen Frankfurt Main einen Lärmschutzbereich durch Rechtsverordnung festgesetzt. Am 26.09.2011 hat das Kabinett die Lärmschutzbereichsverordnung verabschiedet und sie ist am 13.10.2011 in Kraft getreten.

Mit der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main wurde für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main außerhalb des Flughafengeländes ein Lärmschutzbereich festgesetzt. Der Lärmschutzbereich besteht aus den Tag-Schutzzone 1 und 2 sowie der Nacht-Schutzzone nach § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Tag-Schutzzone 2 und außerhalb der Nacht-Schutzzone. (Siehe Abbildung 6)

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 wurde im Vorfeld beim Regierungspräsidium eingeholt. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung für die geplante Kindertagesstätte im Baufeld Ost nach § 5 Abs. 1 FluLärmG gestellt und im Rahmen der Baugenehmigung für die vorgezogene Sanierung des Parkhaus-Komplexes mit Kita positiv beschieden.

Gemäß § 6 FluLärmG dürfen Wohnungen in der Tag-Schutzzone 2 nur errichtet werden, sofern sie den nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen.

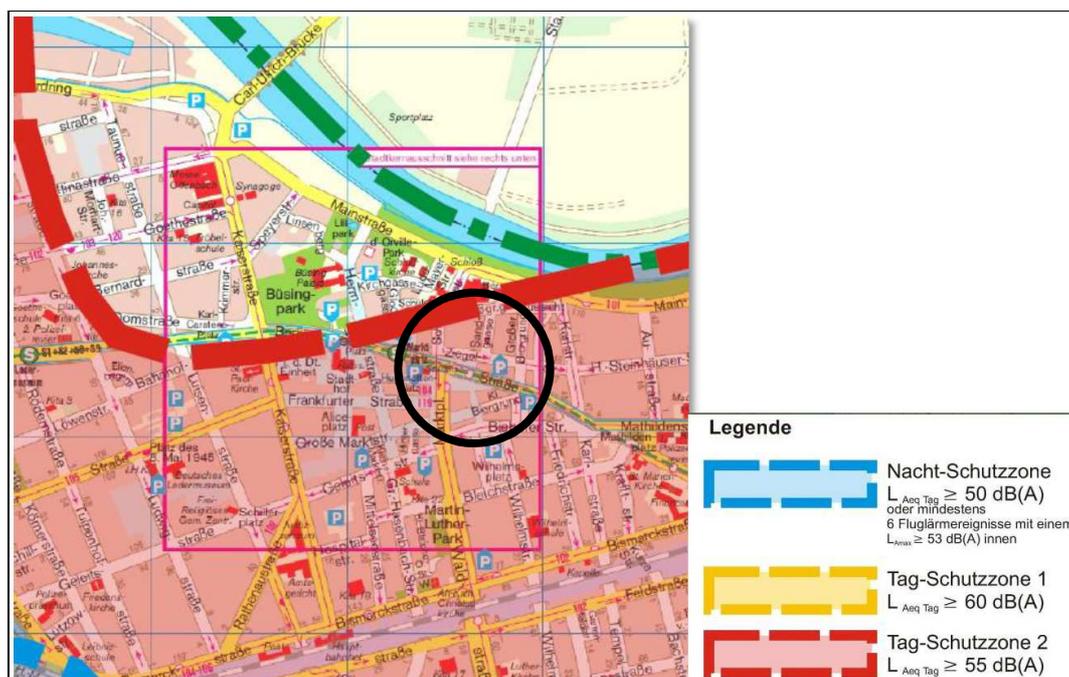


Abbildung 6: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main gemäß Lärmschutzbereichsverordnung 2011

Örtliche Planung

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt demnach durch die Maßgabe des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Das Plangebiet wird von einem Teil des derzeit sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 642 „Innenstadt“ überdeckt. (Siehe Abbildung 7) Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 650B kann der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 642 entsprechend geändert werden.

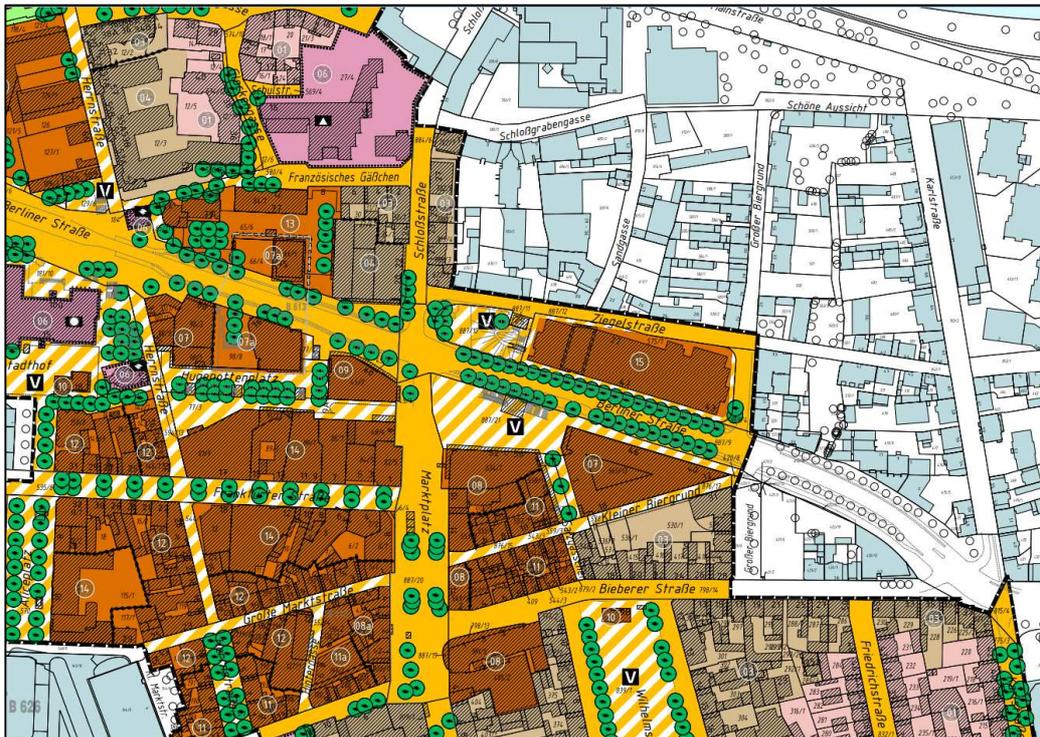


Abbildung 7: Auszug Bebauungsplan B 642 Vorentwurf

Aktive Innenstadt Offenbach

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 650B liegt im Programmgebiet der „Aktiven Innenstadt Offenbach“, das übergreifend auf eine Verbesserung der Attraktivität und der funktionalen Aufwertung der Innenstadt zielt. Das Programm ist Bestandteil des Städtebauförderprogramms „Aktive Kernbereiche“ und wird vom Land Hessen bezuschusst. Das Integrierte Handlungskonzept der Aktiven Innenstadt Offenbach sieht u.a. als Entwicklungsziel vor, dass die Innenstadt in ihrer Gesamtheit als Standort für Wohnnutzungen gestärkt werden soll.

Einzelhandel

Der Bebauungsplan verfolgt u.a. das Ziel, die Handels- und Dienstleistungsfunktion in der Innenstadt zu stärken. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan in zentraler Lage Kerngebiet fest, um insbesondere die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO im Bestand zu sichern bzw. Neuansiedlungen in diesem Bereich zu ermöglichen.

In der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist der Versorgungskern (siehe Abbildung 8, rote Umrandung) sowie der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Offenbach am Main (siehe Abbildung 8, rote Schraffur) dargestellt.

Gemäß Ziel 3.4.3.-4 des allgemeinen Textteils des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

In der Begründung hierzu heißt es: „Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein zusammenhängender, städtebaulich integrierter Siedlungsbereich, in dem neben dem Einzelhandel auch weitere zentralörtliche Funktionen konzentriert sind. Regional bedeutsame, großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind daher nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Der Versorgungskern ist i.d.R. Teil eines zentralen Versorgungsbereiches. Es handelt sich um die Innenstadt, das Stadt-/Ortszentrum oder den Siedlungskern mit den Hauptgeschäftsstraßen/Fußgängerzonen. Hier konzentrieren sich die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen räumlich. Zum Schutz dieser integrierten Lagen dürfen von Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle keine schädlichen Auswirkungen auf den Versorgungskern in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein (vergleiche § 34 Abs. 3 i.V.m. Abs. 3a BauGB).“

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Offenbach am Main.

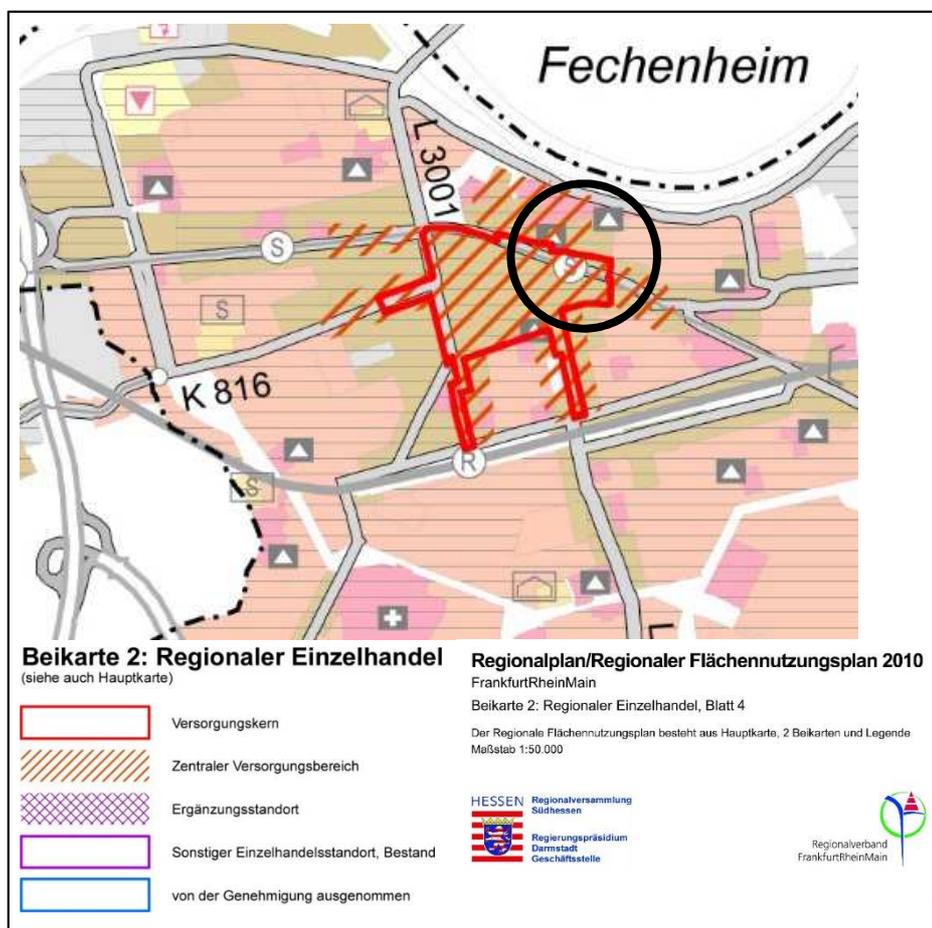


Abbildung 8: Auszug aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept mit Verortung des Plangebiets



Abbildung 9: Masterplan Offenbach 2030 (Auszug)

8 STADTRÄUMLICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt in der Offenbacher Innenstadt südlich des Mains, nördlich entlang der Berliner Straße und östlich der Schloßstraße.

Ehemalige und bestehende Nutzungen

Im Planbereich befand sich ein Geschäftshaus, bestehend aus Gewerbeflächen, einem ehemaligen Spielwarengeschäft im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie Dienstleistern und einem darüber liegenden 6-geschossigen öffentlichen Parkhaus mit ca. 750 Stellplätzen. Im 7. Obergeschoss befand sich auf dem Dach des Parkhauses eine Kindertagesstätte mit Außenbereichen. Im Untergeschoss waren zahlreiche Technikflächen sowie Lagerräume der Gewerbeeinheiten untergebracht.

Auf dem vorgelagerten Platz im Westen befanden sich außerdem eine E-Mobilitäts-Station, Fahrradboxen für Pedelecs und ein zur Ziegelstraße zurückversetzter Trafo der Energieversorgung Offenbach (EVO).

Auf Basis der Abrissgenehmigung wurde im Frühjahr 2020 mit dem Teilabriss des Parkhauses begonnen. Auf Basis der Baugenehmigung vom März 2021 wurde die Sanierung des Parkhauses begonnen.

Westlich des Geschäftshauses befindet sich der S-Bahn Zugang Marktplatz.

Bestehende Baulasten

Das Grundstück ist mit einer Baulast bzgl. 191 öffentlicher Stellplätze zugunsten des City-Towers belastet. Eine entsprechende Baulast wird spätestens bis zum Satzungsbeschluss im Rahmen der Baugenehmigung für den Teilabriss und die Sanierung des bestehenden Parkhauses eingetragen.

Frei- und Grünflächen

Im westlichen Bereich des Gebietes war eine kleine aufgeschüttete, mit Bäumen und Sträuchern bewachsene, Grünfläche vorhanden (Feldherrnhügel). Auf dem Hügel stand ein Schriftzug „Offenbach“ mit weiß lackierten Aluminiumbuchstaben in Betonfundamenten.

Der vorgelagerte Platz im Westen wird seit dem Frühjahr 2020 in Teilbereichen als Baustelleneinrichtungsfläche für den Teilabriss und die Sanierung des Parkhauses genutzt. Die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes B650 A Teil West wird vorbereitet, das nachfolgende Luftbild ist also inzwischen als „historischer Vorzustand“ einzustufen.

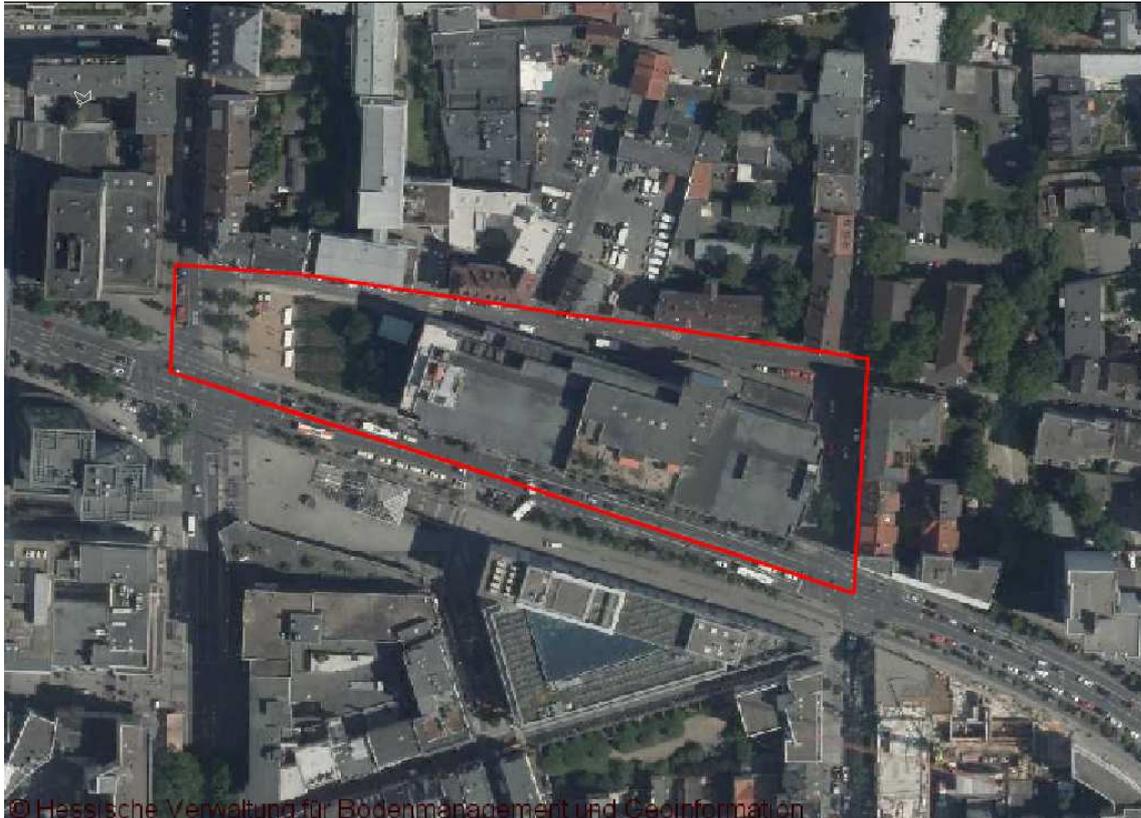


Abbildung 10: Luftbild des Plangebiets (Quelle Hessische Verwaltung für Bodenmanagement (HVBG), Stand Januar 2018) – Darstellung mit Geltungsbereich VEP 650 A und B/ Gesamt vor Beginn des Teilabrisses in 2020

Gebietsprägung

Das Plangebiet mit seiner Umgebung hat die Funktion des Übergangs vom Citykern zum Mathildenviertel und ist durch eine innerstädtische Mischnutzung geprägt. Dabei ist eine kleinteilige, meist geschlossene Blockrandbebauung vorherrschend. In den Blockinnenbereichen finden sich untergeordnete Nebengebäude, nachverdichtende Neubauten und Kfz-Stellplatzflächen. In einigen Bereichen ergeben sich Flächen für eine Hofbegrünung. Das Straßenraster wird südwestlich des Plangebiets durch den trapezförmigen Marktplatz unterbrochen.

Kerngebiet

Das Plangebiet ist Teil des faktischen Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO nach § 34 BauGB, das fast das gesamte Stadtzentrum zwischen Berliner Straße, Marktplatz, Geleitsstraße und Kaiserstraße einnimmt. Das Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Es ist hauptsächlich durch großflächige Einzelhandelsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude geprägt.

Vergnügungsstätten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 650B dient auch der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts, das die Feinsteuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Offenbach vorsieht. Das Vergnügungsstättenkonzept wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main am 15.05.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit der Zielsetzung beschlossen, dass die Ergebnisse als Grundlage für weitere bauleitplanerische Entwicklungen im Stadtgebiet dienen.

Das Konzept sieht für den Innenstadtbereich vor, dass die Neben- und Randlagen von Vergnügungsstätten freizuhalten sind und in der Hauptlage im Untergeschoss, in den Obergeschossen sowie im rückwärtigen Bereich der Gebäude ermöglicht werden sollen (siehe folgende Abbildung 11).



Abbildung 11: Haupt-, Neben- und Randlagen gemäß Vergnügungsstättenkonzept

9 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Im Zuge der Neuentwicklung des Baufelds Ost soll das Bestandsgebäude im Bereich des VEP 650B bis zur Gebäudekante des gegenüberliegenden Gebäudes Ziegelstraße Nr. 26 abgerissen werden. Das bestehende Parkhaus Richtung Osten wird saniert.

Entsprechend des städtebaulichen Konzepts wird durch die Anordnung des westlichen Baukörpers (VEP 650A) der bisher im Westen vorhandene öffentliche Platz ins Zentrum des neuen Quartiers in den Bereich Verlängerung der Sandgasse verlegt. Die historische Anbindung der Sandgasse wird somit wiederaufgenommen und eine neue Verbindung zum Marktplatz über diesen zentralen Platz hergestellt (siehe folgende Abbildung 12).

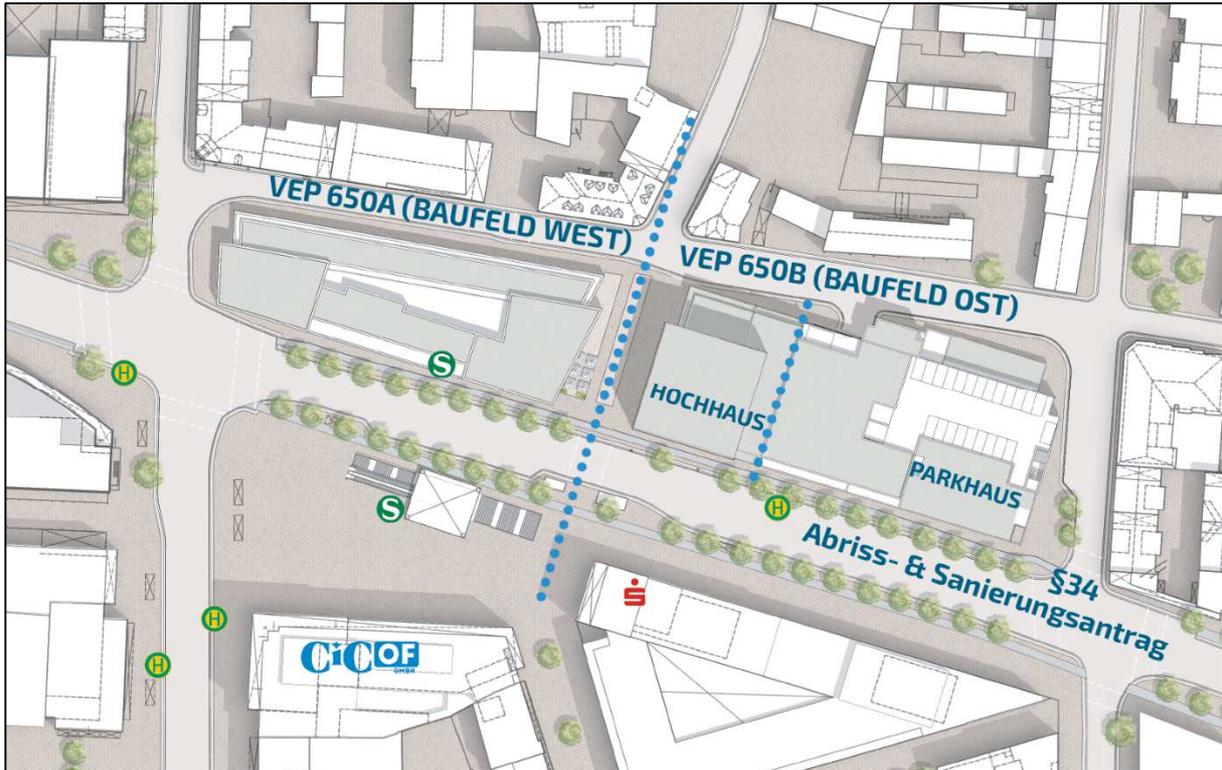


Abbildung 12: Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans (Tchoban Voss Architekten/ Bauprojekt) mit Baufeldern

Die geplante neue Bebauung zwischen der Berliner Straße im Süden und der Ziegelstraße im Norden des VEP 650A stellt einen Übergang der unterschiedlichen Höhenentwicklung in der Umgebung dar und vermittelt mit 6-7 Geschossen zur Berliner Straße und mit 4 Geschossen plus Staffelgeschoss zur Ziegelstraße.

Das Parkhaus, für welches auf Basis von §34 BauGB bereits ein vorgezogener Bauantrag gestellt und genehmigt wurde, bleibt in seiner Höhenausprägung wie im Bestand bestehen.

Zwischen diesen beiden Baukörpern wird als besonderer städtebaulicher Akzent durch das neue Wohn- und Geschäftshochhaus ein neuer Hochpunkt entlang der Berliner Straße geschaffen.

Im Rahmen einer Studie wurde die Höhenabwicklung der im Stadtbild Offenbachs vorhandenen Hochpunkte untersucht (siehe Abbildung 13) und die 19 Geschosse als ein in der Höhenabwicklung verträgliches Maß durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Offenbach bestätigt.

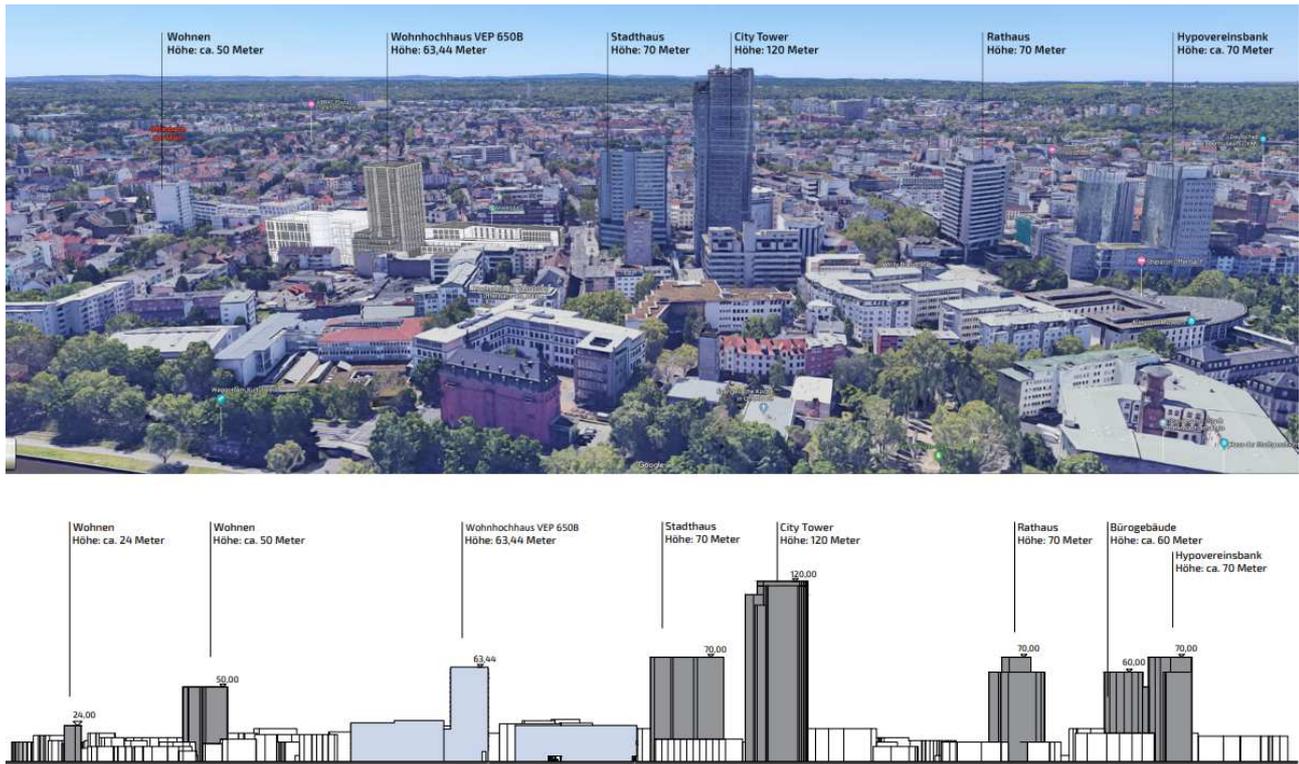


Abbildung 13: Höhenstudie (Quelle Tchoban Voss Architekten)

Das neue Gebäude wird über die gesamte Länge entlang der Berliner Straße mit einer überhöhten eingeschossigen Arkade versehen. Durch die Ausbildung der Arkaden zur Berliner Straße wird ermöglicht, dass unter den beengten Rahmenbedingungen des öffentlichen Raums der erforderliche öffentliche Gehweg (mit einer öffentlichen Verkehrsfläche auf Privatgrund) realisiert werden kann. Dadurch entsteht ein Übergang vom öffentlichen Raum zum mit öffentlichen Gehrecht versehenen privaten Raum, der zur Adressbildung und Erschließung der Wohn- und Gewerbeeinheiten dient.

Der öffentliche Raum erfährt so eine Aufwertung zur heutigen Situation.

Als Dachform der Neubebauung sind Flachdächer geplant, auf denen entsprechend der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ eine Dachbegrünung anzulegen ist.

Das neu entstehende Gebäude bietet vielfältige Nutzungen an. In den Sockelgeschossen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) befinden sich die Gewerbeeinheiten mit einer großzügigen Ladenfassade zum neuen öffentlichen Platz und zur Berliner Straße. Einzelhandel wird hierbei nur im Erdgeschoss des Gebäudes zugelassen.

Insgesamt werden 91 Wohneinheiten geschaffen. Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss und der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ wird im Sinne der Inklusion ein Anteil an barrierefreien Wohnungen geplant. Von den Wohneinheiten werden 35% barrierefrei nach DIN 18040-2 und 5% rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2 -R geplant.

Die barrierefreien Wohnungen werden in dem Gebäude verteilt angeordnet. Die gesetzlichen Vorgaben im Hinblick auf barrierefreie Wohnungen (§ 54 HBO „Barrierefreies Bauen“) werden eingehalten.

Gemäß der „Wohnungspolitischen Leitlinien 2011“ und der „Ersten Fortschreibung der Bedarfplanung für ältere Menschen in Offenbach am Main“ von 2017 ist die Sicherung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher und älterer Haushalte eine zentrale Aufgabe der kommunalen Wohnungspolitik.

Um jedoch flexibel auf die Nachfrage des Wohnungsmarktes reagieren zu können und keine starren Vorgaben zu treffen, wird auf eine entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet. Es ist Zielsetzung des Bebauungsplans, im Plangebiet ein Angebot für unterschiedliche Nachfragen anbieten zu können.

Gemäß den im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielen sind bei diesem Vorhaben die entsprechend der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ und der „Wohnungspolitischen Leitlinien in Offenbach“ festgelegten geförderten Wohnungen explizit nicht vorgesehen.

Adressbildung

Zur Schaffung städtebaulicher Qualitäten wird der Zugang für das Wohnhochhaus an der Berliner Straße geschaffen.

Am zentralen Platz in Verlängerung der Sandgasse orientieren sich Eingänge der Gewerbeeinheiten bzw. für Gastronomie. Es wird beabsichtigt, das Angebot um gastronomische Nutzung zur Belebung des öffentlichen Platzes zu erweitern.

10 ERSCHLIESSUNG

Motorisierter Individualverkehr

Das Gebiet wird über die bestehenden Straßen Berliner Straße, Ziegelstraße und Großer Biergrund erschlossen.

Anlieferung

Die erforderliche Anlieferung der kleinen Gewerbeeinheiten im Hochhaus erfolgt ausschließlich von der Ziegelstraße. Der Vorhabenträger hat hierzu ein Anlieferungskonzept erarbeitet. Maßgebliche Punkte dieses Konzepts sind: Ein begrenzter Anlieferungsbereich auf dem südlichen Bürgersteig der Ziegelstraße, Begrenzung der Lieferfahrzeuge auf ein Gewicht von 3,5 t sowie geregelte, zeitlich begrenzte Lieferzeiten. Der Supermarkt hat seine eigene geschlossene Andienung mit Ladehof. Die Regelung hierzu erfolgt im Durchführungsvertrag.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird, wie heute bereits im Bestand, im erhaltenen Teil des Parkhauses untergebracht. Die baurechtlich für das Wohn- und Geschäftshochhaus erforderlichen Stellplätze werden hierzu im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens durch Baulast in dem verbleibenden Teil des Parkhauses abgesichert.

Im Vergleich zum heutigen Bestand an Parkplätzen im Gesamtgebiet entstehen zukünftig weniger Stellplätze.

Das bisher im Bestandsparkhaus vorhandene Angebot an öffentlichen PKW-Stellplätzen mit etwa 750 Stellplätzen wird reduziert.

Zukünftig sollen in dem sanierten Teil des Parkhauses 365 PKW-Stellplätze erhalten bleiben. Entsprechend der bereits vorhandenen Baulast bzgl. öffentlicher Stellplätze zugunsten des City-Towers bleiben von diesen 365 PKW-Stellplätzen im Parkhaus zukünftig mindestens 191 öffentlich nutzbare Einstellplätze erhalten. Die entsprechende Änderung der Baulast ist bereits im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 650A geregelt. Die Differenz von ca. 174 Stellplätzen wird für den erforderlichen Stellplatznachweis der Neubauten in den beiden Baufeldern West und Ost benötigt.

Gemäß der Stellplatzsatzung müssen bei Vorhaben ab einem regulären Stellplatzbedarf von 20 Einstellplätzen mindestens 25% der Einstellplätze mit einer Stromzuleitung für die Ladung von Elektro-Fahrzeugen versehen werden. Dieser Nachweis ist in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Elektromobilitäts-Station

Durch die neue Planung müssen die vorhandenen PKW-Stellplätze für Elektromobilität und die Pedelecboxen verlagert werden.

Von der NiO (Nahverkehr in Offenbach GmbH) wurden alternativ verfügbare Flächen rund um den Marktplatz daraufhin geprüft, ob dort die Elektromobilitäts-Station aufgebaut werden könnte. Die Station wurde im Sommer 2021 in die Nähe des Rathauses verlagert.

Regelungen zur Kostentragung werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Herstellung des neuen Standortes obliegt nicht dem Vorhabenträger.

Rad- und Fußverkehr

Der Anschluss des Fahrradverkehrs an das Plangebiet wird über die umliegenden Erschließungsstraßen ermöglicht. Entlang der Berliner Straße führt zudem ein Fahrradweg. Eine Wegeverbindung zwischen Berliner Straße und Sandgasse ist durch die Freifläche zwischen den geplanten Gebäuden, dem Quartiersplatz, vorgesehen. Damit wird die historische Achse aus dem Stadtgrundriss des 19. Jahrhunderts nachempfunden, um verlorene Wegebeziehungen wiederzugewinnen und ehemalige, kleinteilige Bereiche der Innenstadt besser zugänglich zu machen.

Die Fahrradabstellanlagen werden, gemäß Stellplatzsatzung der Stadt, im Untergeschoss des zu sanierenden Bestandsparkhauses nachgewiesen und sind zudem durch eine Baulast zu sichern. Die Fahrradstellplätze werden über einen Lastenaufzug und eine entsprechende Fahrradrampe erschlossen. In der Fahrradabstell-Anlage werden ca. 650 Fahrradstellplätze errichtet, von denen ca. 430 dem erforderlichen Nachweis für beide Baufelder West und Ost dienen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist sehr gut an den lokalen und regionalen öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle „Marktplatz“ befindet sich unmittelbar südlich des Plangebiets am Marktplatz. Es verkehren die Stadtbuslinien 101, 102, 103, 104, 105, 106A, 108 und 120 sowie die Linien OF-97, 41, 551 und X83 (Angaben gültig ab 04.07.2022).

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der S-Bahn-Station Marktplatz. Der Offenbacher Hauptbahnhof liegt in etwa 1 km südlicher Entfernung.

Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn AG

Aufgrund der umfangreichen/komplexen Planungen innerhalb des Geltungsbereichs sind sowohl eigentumsrechtliche wie auch baurechtliche Sachverhalte mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Rechte der Deutschen Bahn AG an fremden Grundstücken

Auf den ehemaligen Flurstücken 887/9 (neu 887/34) (Berliner Straße) und 887/10 (neu 887/25) lastete eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Tunnel- und S-Bahnrecht“ zugunsten der DB Netz AG. Die vorstehenden Flurstücksangaben wurden zwischenzeitlich aktualisiert, da durch den Verkauf des Plangebietes an den Vorhabenträger neue, geänderte Flurstücke gebildet und eingetragen wurden. Bezüglich der Belastungen oder Ansprüche der Bahn wurde für die neu gebildeten Flurstücke eine Löschungsbewilligung bei der Deutschen Bahn AG im August 2020 angefragt. Eine Beantwortung/ Veranlassung wird für frühestens Ende Januar 2021 erwartet.

Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der Deutschen Bahn AG erfolgen.

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bzw. im Einflussbereich von Bahnanlagen müssen mit der DB Station & Service AG und der DB Netz AG abgestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB Station & Service AG und der DB Netz AG zur Stellungnahme vorzulegen. Eine endgültige Zustimmung zum Vorhaben kann erst nach Vorlage von detaillierten Plänen, die auch die Art der Gründung, den Abstand zur Tunnelröhre etc. darstellen, sowie eines Bodengutachtens gegeben werden. Die DB behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bahnanlagen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Bauvorhabens zum S-Bahntunnel mit der Station „Offenbach Marktplatz“ sind Sicherheitsabstände zu Bauwerken (Abdichtung, Spritzbetonschicht, Grundwasserdüker o. ä. gelten als Teil des Bauwerkes) von mindestens 1,50 m in jede Richtung einzuhalten.

Es dürfen weder seitliche Verschiebungen, Verdrehungen noch Beschädigungen an Abdichtungen und Fugenkonstruktionen des S-Bahnbauwerkes eintreten. Mögliche Setzungen bzw. Hebungen des S-Bahnbauwerkes durch die Baumaßnahme sind auszuschließen. Die Standicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten.

Beweissicherungsverfahren

Durch die Ausführung der vorgenannten Baumaßnahmen werden vorhandene Anlagen der DB Netz AG und der DB Station & Service AG tangiert. Zur Sicherung der Bahnanlagen muss ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden. Diese Unterlagen werden Bestandteil des Baudurchführungsvertrages. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Zur Kontrolle der Auswirkung ist eine messtechnische Überwachung des Tunnels und der Station durchzuführen, um die Bewegungen in Längs-, Quer- und Vertikalrichtung zu erfassen. Das Messprogramm ist durch einen vom Eisenbahnbundesamt (EBA) zugelassenen Sachverständigen zu erstellen. Dazu gehört auch ein Alarm- und Handlungsplan für besondere Vorfälle. Die Kontrollmessungen sind in einem Bereich durchzuführen, der mindestens einen Block außerhalb des Baufeldes (in beide Richtungen) umfasst und bis 2 Jahre nach Fertigstellung fortzuführen ist bzw. bis keine Bewegungen mehr festzustellen sind. Die Bewegungen dürfen keinen Einfluss auf die Dichtigkeit bzw. Konstruktion des Bauwerks haben und sind auf einen Maximalwert von 2 cm (+/-) absolut begrenzt. Die Abstimmung und Freigabe erfolgt mit dem Bahnhofsmanagement der DB Station & Service AG als Betreiber der Station sowie mit der DB Netz AG.

Setzungen auch im Millimeterbereich sind im Bereich der Gleisanlagen unzulässig. Durch die Maßnahmen entstehende Gleislagefehler sind auf Kosten des Verursachers maschinell zu beseitigen.

Allgemeine Auflagen und Hinweise

Änderung von Bahnanlagen / Beteiligungs- und Zustimmungserfordernis Eisenbahn-Bundesamt (EBA): Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen, die gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Hat die Baumaßnahme Auswirkungen auf die Gesamtsicherheit der Anlage (Stand- und Brandsicherheit), so ist in jedem Fall die Genehmigung des EBA (§ 4 AEG) einzuholen (siehe auch EBA-Verfügung vom 17.09.2008, VMS-Nr. 256035). Die Beteiligung des EBA ist im weiteren Verfahren zu klären.

Baudurchführungsvereinbarung

Vor Beginn von Bauarbeiten ist mit der DB Netz AG eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen, damit der Betrieb oder die Anlagen der DB Netz AG und der DB Station & Service AG während der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern.

Beachtung Druckbereich von Eisenbahnverkehrslasten

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig ca. 6 Wochen vor Baubeginn eine entsprechende Anfrage an DB Immobilien zu richten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Kosten

Alle durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen entstehenden Kosten und Aufwendungen der Deutschen Bahn AG und der Genehmigungsbehörde gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern.

Haftungspflicht des Vorhabenträgers

Für Schäden, die der Deutsche Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Vorhabenträger / Bauherr verschuldensunabhängig für alle Schäden am Tunnelbauwerk / S-Bahn-Station sowie aller betrieblichen Ausfälle und damit verbundene Aufwendung jedweder Art. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf das DB-Gelände ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

11 VERKEHRLICHER NACHWEIS

Zum Nachweis der Funktionsfähigkeit umliegender Verkehrsanlagen liegt eine Verkehrsplanerische Bewertung vor (Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, Oktober 2021):

„Ziel der Untersuchung ist der Nachweis der gesicherten Erschließung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch Abschätzung der zu erwartenden Verkehrsmengen und Bewertung von deren Auswirkungen auf die relevanten Knotenpunkte. Maßgeblicher Aspekt dabei ist es, die prognostizierten Verkehrsmengen in Bezug zu setzen zum heutigen Bestand, der zugunsten der geplanten Maßnahme aufgegeben werden wird [...]. (Freudl Kap. 1 Vorbemerkungen und Aufgabe Oktober 2021 Seite 1/ 2)

Zusammenfassung der wesentlichen Rahmenbedingungen des Verkehrsgutachtens

„Kapitel 2.2 Verkehrsbelastungen

Um die verkehrliche Situation beurteilen zu können, sind aktuelle Verkehrsdaten notwendig. Diese liegen durch Grundlagen der Stadtverwaltung Offenbach (Knotenpunkte K 1 und K 2) und vom Maßnahmenträger veranlasste Verkehrszählungen (ein- und ausfahrender Verkehr Parkhaus Ziegelstraße) vor.“ (Freudl Kap. 2.2 Oktober 2021 Seite 2)

„Kapitel 2.3 Vorabschätzung verkehrliche Leistungsfähigkeit

Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der genannten Knotenpunkte liegt nach Auskunft der Stadtverwaltung im Bestand im Grenzbereich, zeitweilig darüber; sie ist nicht zu jeder Zeit für alle Ströme gegeben. Ursache hierfür ist die Koordinierung der städtischen Knotenpunkte und die dadurch für den Einzelknoten nicht immer optimal „einstellbare“ Situation – dies ist für zentrale innerstädtische Knotenpunkte häufig unvermeidbar, insbesondere im dicht besiedelten RheinMain-Gebiet. Gleichwohl besteht aus der Bestandssituation heraus Handlungsbedarf. Jedoch würde eine Ertüchtigung Mehrverkehr hervorrufen, der aufgrund fehlender Leistungsfähigkeit derzeit andere Routen wählt; in ausgelasteten städtischen Netzen stellt sich stets ein Gleichgewicht ein.“ (Freudl Kap. 2.3 Oktober 2021 Seite 3)

Kapitel 3. Verkehrserzeugung – Verkehrsprognose

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das umgebende Straßennetz (Berliner Straße, Großer Biergrund, Ziegelstraße) sowie auf die entsprechenden Knotenpunkte wird der zukünftige Kfz-Neuverkehr (Zu- und Abfluss) für die Vor- und für die Nachmittagsspitze in Stärke und Richtung abgeschätzt. Zusätzlich ist in diesem Zusammenhang die allgemeine, von der geplanten Maßnahme unabhängige Situation zu prognostizieren. Der vorliegenden Untersuchung wird der Prognosehorizont 2030 zugrunde gelegt.

Die Abschätzung der zu erwartenden Verkehre erfolgt auf Grundlage des Planungskonzepts des Maßnahmenträgers² und der hierzu relevanten Fachliteratur³. Damit ist eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehrssituation möglich. In Abhängigkeit von der Branche der Nutzung werden ebenda Kennwerte vorgegeben, mit denen sich über die Bruttogeschoss- und/oder Verkaufsfläche die Anzahl der Bewohner, der Kunden und/ oder der Beschäftigten abschätzen und daraus der entsprechend induzierte Verkehr ermitteln lässt.“ (Freudl Kap. 3 Oktober 2021 Seite 3-4)

Die Ausfahrt wird ebenfalls die des Bestandsparkhauses bleiben. Die Gesamtstellplatzanzahl im Parkhaus wird von heute ca.750 Stellplätzen auf zukünftig 365 Stellplätze reduziert, davon 191 öffentlich zugängige.

„Kapitel 4.1 Verkehrsplanerische Einschätzung

Das in Rede stehende Vorhaben in der Stadt Offenbach wird Neu-Verkehrsmengen von rund 1.200 Kfz/24h hervorrufen. Dabei ist berücksichtigt, dass aufgrund der integrierten Lage im Stadtzentrum einerseits relativ hohe Anteile an nicht-motorisierten Fahrten bei Bewohnern, Kunden und Beschäftigten erwartet werden dürfen und dass andererseits Effekte greifen

werden, die die erwartbare Fahrtenanzahl real reduzieren werden (Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekt). Dem durch das Objekt induzierten Neuverkehr steht ein nicht quantifizierter Wegfall von Fahrten entgegen, die im Bestand auf die Fläche gerichtet sind.

Es ist festzustellen, dass der für das Vorhaben ermittelte Neuverkehr an den Knotenpunkten K 1 und K 2 (Berliner Straße mit Schlossstraße bzw. Großer Biergrund) verkehrliche Mehrbelastungen von zwei bis sechs Prozent hervorrufen wird; der höhere Zuwachs entfällt mit insgesamt 136 Kfz/h auf die nachmittägliche Spitzenstunde und verteilt sich auf die beiden genannten Knotenpunkte. Die so ermittelte Mehrbelastung liegt im Grenzbereich der Möglichkeiten und Genauigkeiten von Prognosen, also auch von Verkehrsprognosen; Schwankungen (tageszeitlich, wöchentlich und/oder jahreszeitlich bedingt), die bereits bei Verkehrszählungen an zwei verschiedenen Stichtagen eintreten können, werden üblicherweise bis zehn Prozent akzeptiert – mithin deutlich mehr, als hier ermittelt worden ist (s.o.). Des Weiteren ist darauf zu verweisen, dass der allgemeine, vom Maßnahmenträger nicht beeinflussbare Verkehrszuwachs etwa die Größenordnung des hier hergeleiteten spezifischen Zuwachses erreichen kann.“ (Freudl Kap. 4.1 Oktober 2021 Seite 19-20)

„Kapitel 4.2 Bewertung der Leistungsfähigkeit

Für die beiden signalgesteuerten Knotenpunkte der Berliner Straße mit der Schloßstraße (K 1) bzw. mit der Straße Großer Biergrund (K 2) zeigt der Alltag, dass die Leistungsfähigkeit mit den Bestandszahlen (Verkehrsbelastungen gemäß Kapitel 2 ca. 1.150 bis 1.800 Kfz/h) abgewickelt werden kann – auch wenn die Knotenpunkte rechnerisch teilweise überlastet sind; diese Situation stellt einen in Ballungsräumen üblichen Zustand dar. Insbesondere der Knoten K 1 (Prognosebelastung ca. 1.530 Kfz/h vormittags bzw. 1.830 Kfz/h nachmittags) stellt einen Leistungsfähigkeitsengpass dar – dieser ist durch die häufigen Bus-Anforderungen sowie durch den relativ starken Fußgängerverkehr zu begründen. Der in Kapitel 3 ausgewiesene Zuwachs ist nicht ursächlich für die geringe Verkehrsqualität. Würde der höher belastete Knoten K 1 als Einzelknoten bewertet, nicht eingebunden in die städtische Koordination, so könnte eine Verkehrsqualitätsstufe B erzielt werden; gleiches gilt für den Planfall.

Die Stadtverwaltung Offenbach betreibt weiterhin Planungen zur Verbesserung der verkehrlichen Gesamtsituation, die permanent durch verkehrsplanerische Untersuchungen begleitet werden. So ist bekannt, dass der Knotenpunkt K1 bereits im Bestand jeweils seine Kapazitätsgrenze erreicht oder überschreitet (Morgenspitze Qualitätsstufe F, Abendspitze Qualitätsstufe E). Durch geringfügige Eingriffe in die Signalprogramme (u.a. Modifizierung der Umlaufzeiten) konnten für die Prognosebelastungen ähnliche Qualitätsstufen errechnet werden (Qualitätsstufe E in der Morgen- und in der Abendspitze). Durch die projektierte voll-verkehrsabhängige Lichtsignalsteuerung sind Potentiale in der Leistungsfähigkeit im Bereich von bis zu zehn Prozent zu erwarten – mithin mehr, als die Prognose ergeben hat. Aufgrund der nun vorliegenden deutlich niedrigeren Neuverkehre ist davon auszugehen, dass sich die Leistungsfähigkeit gegenüber dem Bestand kaum nachweisbar verändern wird.“ (Freudl Kap. 4.2 Oktober 2021 Seite 20)

„Kapitel 4.3 Verkehrliche Empfehlung

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 650B vorgesehene Errichtung eines Wohnhochhauses ist aus verkehrlicher Sicht realisierbar. Die induzierten Verkehrsmengen erscheinen für ein städtisches Straßen- bzw. Verkehrsnetz üblich. Die mit den neuen Nutzungen verbundenen induzierten Verkehrsströme können in der Berliner Straße abgewickelt werden, ohne dass sich die verkehrliche Situation gegenüber dem Bestand maßgeblich verändert. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund von Verlagerungen kaum spürbare Wirkungen im umgebenden Netz einstellen werden.“ (Freudl Kap. 4.3 Oktober 2021 Seite 21)

„Kapitel 3.11 Stellplatzzahl

Würde die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach auf das Hochhaus undifferenziert angewendet werden, müssten zweifellos mehr Stellplätze hergestellt werden, als de-facto erforderlich sind. Nach Satzung ist wie folgt zu verfahren:

Baufeld B Ost (Hochhaus) + § 34 (Parkhaus)
freies Wohnen: 0,5 STP/WOE à 91 WOE = 46 Stellplätze
Studenten-Wohnen: 0,25 STP/WOE à 16 WOE = 4 Stellplätze
Büronutzungen*: 1,0 STP/120 m² NF à 584 m² = 5 Stellplätze
Verkaufsstätten**: 1,0 STP/60 m² VKF à 1.601 m² = 27 Stellplätze
Kindergärten, -tagesstätten...: 1,0 STP/200 m² NF à 800 m² = 4 Stellplätze
Künstleratelier: 1,0 STP/100 m² NF à 199 m² = 2 Stellplätze
Summe: 89 Stellplätze

„Im Kapitel 3.5.1 werden Effekte erläutert, die sich auf die Verkehrserzeugung reduzierend auswirken – dies sind der Verbund- und der Konkurrenzeffekt; ersterem werden dort 25 Prozent Minderung, zweitgenanntem 15 Prozent zugeordnet. Diese Einflüsse können auch bei der Festlegung der Stellplatzzahl berücksichtigt werden – zumindest für die Verkaufsstätten; Verbund- und Konkurrenzeffekt werden „auf der sicheren Seite liegend“ nur mit einem zehnpromzentigen Abschlag berücksichtigt. So lässt sich die Zahl der tatsächlich benötigten Stellplätze wie folgt abschätzen:

$(46+4) + 5 + (27 * 0,75 * 0,85 / 0,9) + 4 + 2 = 80$ **Stellplätze**

Mithin ist für das Objekt eine Stellplatzzahl von mindestens 80 herzustellen – unter Berücksichtigung der mindernd wirkenden Verbund- und Konkurrenzeffekte. Aufgrund der aktuellen Architektur lassen sich auf den dem Parken zugeordneten Flächen rund 170 Stellplätze realisieren, die der Maßnahmenträger daher auch umzusetzen anstrebt.“ (Freudl Kap. 3.11 Oktober 2021 Seite 18-19)

„Kapitel 3.9 Erschließung [und Andienung]

„Im Bestand wird die Ziegelstraße im westlichen Abschnitt im Einrichtungsverkehr (Fahrtrichtung Ost) betrieben; diese Verkehrsführung ist auch für die Planfall-Situation vorgesehen. Für die Anbindung der geplanten Nutzungen wird gemäß Bauungskonzept davon ausgegangen, dass die bestehende Parkhausanbindung im östlichen Bereich der Ziegelstraße mit Zu- und Ausfahrt erhalten bleibt. Die Andienung durch Schwerverkehr (Ver- und Entsorgung, Warenanlieferung,...) erfolgt von/nach Osten über die Ziegelstraße von/zu Großer Biergrund.

Für die gewerblichen Nutzungen des Baufelds Ost (z.B. Supermarkt) sollen die Andienungsfahrten – nach einschlägigen Erfahrungen des Maßnahmenträgers sind dies kleinere Lieferfahrzeuge, keine Lkw – über die Relation Großer Biergrund – Ziegelstraße geführt werden; dafür wird ein Ladehof im Gebäude eingerichtet.“

(Freudl Kap. 3.9 Oktober 2021 Seite 13-14)

12 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist sichergestellt. Sie erfolgt grundsätzlich über die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze.

Die ENO (Energienetze Offenbach GmbH) hat zu den vorhandenen Netzen folgende Hinweise gegeben:

Grundsätzliches

Müssen im Zuge der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen oder Umlegungen an den Versorgungseinrichtungen der ENO durchgeführt werden, dann sind die anfallenden Kosten nach dem Verursacherprinzip vom Veranlasser zu tragen.

Stromversorgung

Im Planbereich befinden sich Mittelspannungskabel und Niederspannungskabel der ENO, die gesichert werden müssen.

Im Planbereich des Baugebietes befinden sich Nieder-, Mittel- und Steuerkabel. Die Kabeltrassen verlaufen alle im Gehwegbereich.

Die Bestandstrasse im „Großer Biergrund“ zwischen Berliner Straße und Ziegelstraße besteht aus 1 Mittelspannungskabel, 1 Niederspannungskabel und 1 Steuerkabel.

Die Bestandstrasse im Areal zwischen Schloßstraße, Ziegelstraße und Berliner Straße (im jetzt noch unbebauten Bereich) besteht aus 5 Mittelspannungs-, 13 Niederspannungs- und 3 Steuerkabeln. Vor dem Abriss der Bestandsimmobilie müssen diese Kabel umgelegt werden.

Transformatorstation

Die Versorgung des neuen Bauvorhabens mit Strom kann grundsätzlich aus der vorhandenen Transformatorstation 25/0259 aus der Ziegelstraße erfolgen.

Die EVO/ENO hat das Grundstück an den Vorhabenträger verkauft, damit die Integration in das Vorhaben ermöglicht wird. Der neue Standort ist unmittelbar neben der alten Station im Keller des Neubaus im Bereich VEP 650A West zu platzieren. Die Zugänglichkeit bei Bau und Wartung wird sichergestellt.

Die Kosten für die Errichtung der Räumlichkeiten sowie die Einbringschächte für die Schaltanlagen und Transformatoren sowie alle Neu- und Umlegungen von Kabeln gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Straßenbeleuchtung

Grundsätzlich sind Anlagen, die sich im näheren bzw. unmittelbaren Umfeld zum Baufeld befinden, zu schützen. Die Art der Schutzausführung ist mit der ENO, Abteilung Straßenbeleuchtung, abzustimmen. Zur Störungsbeseitigung sind entsprechende Zugänge in der Schutzkonstruktion vorzusehen.

Die Gruppe ENO D.VK. vertritt als Beauftragte des Magistrates der Stadt Offenbach mit diesem deren Interessen bei der Planung und Ausführung der Straßenbeleuchtungsanlagen.

Sollten Umbauten im vorgenannten Gebiet an der Straßenbeleuchtung geplant sein, ist die Gruppe ENO D.VK. frühzeitig mit in die Planungen einzubinden.

Die Bestandsanlagen der Straßenbeleuchtung sind bautechnisch so zu schützen, dass keinerlei Beschädigungen oder Verunreinigungen an den Masten und Leuchten entstehen können. Im vorgenannten Gebiet sind Einbauten der Straßenbeleuchtung vorhanden.

Jegliche Arbeiten an der Straßenbeleuchtung sind kostenpflichtig und müssen vom Verursacher getragen werden.

Verkehrssignalanlagen / Kommunikationstechnik

Bei der Neugestaltung / Umbau in der direkten Umgebung könnte es im Zuge der Maßnahme zu Umbauarbeiten an den angrenzenden Lichtsignalanlagen kommen. Die Kosten hierfür müssen vom Bauträger übernommen werden.

Telekommunikation/ Kommunikationsnetz der ENO

Im Planbereich befinden sich Kommunikationsanschlüsse der ENO, die gesichert werden müssen. In der direkten Umgebung befindet sich ein Kommunikationsnetz der ENO.

Die Bestandstrasse entlang der Berliner Straße zwischen Großer Biergrund und Schloßstraße muss gegebenenfalls vor dem Bau des neuen Gebäudes in den vorgelagerten Radweg umgelegt werden. Diese Maßnahme ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und ggf. sicher zu stellen. Die Kosten für die Umlegung sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann grundsätzlich aus den vorhandenen Versorgungsanlagen der ENO aus der Berliner Straße erfolgen. Dimensionierung und Art der Anschlussleitung werden noch aus den Anschlussleistungen festgelegt. Eine Abstimmung erfolgt mit dem Vorhabenträger.

Im Planbereich befinden sich Gas-Versorgungsleitungen der ENO.

Fernwärmeversorgung

Im Zuge der Baumaßnahme soll eine Fernwärme-Leitung verlegt werden. Die aktuellen Pläne für die Fernwärmeversorgung von Seiten der ENO können bei der ENO Planauskunft angefordert werden. Für die Planung von neuen Gebäuden auf dem angegebenen Gelände sollten weitere Fernwärmeanschlüsse zur Versorgung der Gebäude mit eingeplant werden.

Allgemeine Hinweise

Die Anforderungen des Merkblattes „Leitungsschutzanweisung“ der Energienetze Offenbach sind einzuhalten.

Sofern beim Abriss und/oder Neubau Kosten für Kabelsicherungs- bzw. Kabelumlegungsarbeiten oder allgemeinen Schutzmaßnahmen der Versorgungseinrichtungen entstehen, sind diese vom Veranlasser zu tragen. Sollten wider Erwarten bei den Tiefbauarbeiten Kabel oder Rohrmedien zum Vorschein kommen, so ist die ENO umgehend zu informieren und die Arbeiten an entsprechender Stelle sofort einzustellen. Vor Durchführung der geplanten Tiefbaumaßnahmen ist eine Planauskunft bei der ENO einzuholen. Sollten während der Baumaßnahme Versorgungsleitungen beschädigt werden, sind diese unverzüglich unter der Einstörungsnummer 0800/8060-3030 zu melden. Beschädigungen sind unverzüglich der ENO zu übermitteln. Über notwendige Abschaltungen ist frühzeitig (1 Woche) der Netzbetrieb zu informieren.

Nach DIN 18290 sollten Pflanzstandorte von Bäumen und Leitungstrassen einen Abstand von mindestens 2,5 m haben. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen (Wurzelschutzplatten) zum Schutz der Stromleitungen vorzusehen. Weiterhin sollten an diesen Stellen keine tiefwurzelnden Bäume, sondern flachwurzelnde Gehölze gepflanzt werden.

13 DENKMALSCHUTZ

Nördlich des Plangebietes des VEP 650A West steht das Gebäude Ziegelstraße 2 (Flurstück 672/3) unter Denkmalschutz.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegt das Einzelkulturdenkmal Sandgasse 26. Aufgrund der Nähe dieses Kulturdenkmals ist ein Genehmigungsverfahren nach § 18 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) (Umgebungsschutz) zu prüfen.

Im Bereich des Plangebiets und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich Bodendenkmäler (Vorgängerbebauung des mittelalterlich-neuzeitlichen Stadtkerns).

Im Vorfeld des Abrisses ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG, durch einen sachverständigen Archäologen durchzuführen.

Die Untersuchung fungiert als Grundlage für die Entscheidung über die Zerstörung des Bodendenkmals und einer Entscheidung über deren Kompensation. Durch das Vorhaben wird die Zerstörung der im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmäler erfolgen. Im Rahmen dessen ist als Verringerungs- und Kompensationsmaßnahme eine fachgerechte Ausgrabung einschließlich der Bergung von Funden und der Dokumentation der Befunde vorzunehmen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so ist dies der Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtlich Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

14 EINZELHANDEL

Einzelhandels- und Gastronomienutzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 650B im Erdgeschoss (EG) vorgesehen.

Im Wohn- und Geschäftshochhaus resultieren aus 516 m² BGF ca. 465 m² Verkaufsfläche (VK).

Im zu sanierenden Bestandsparkhaus soll ein großflächiger Einzelhandel mit 1.344 m² BGF (1.050 m² VK) und ein Fahrradladen mit 120 m² BGF (86 m² VK) angesiedelt werden.

Es liegt eine „Verträglichkeitsprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 650B, Berliner Straße 43 in Offenbach am Main“ von GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom 30.06.2021 vor.

„Der nun vorliegende VEP Nr. 650B legt ein 19-geschossiges Wohnhochhaus (Neubau) sowie ein 8-geschossiges Parkhaus (Sanierung) fest. Einzelhandelsflächen sind nur noch in den Erdgeschossen vorgesehen, die Zugänge erfolgen direkt von den umgebenden Straßen. Im 1. OG sind gewerbliche Nutzungen bzw. Künstlerateliers geplant, Einzelhandel ist dort ausgeschlossen. Außerdem sind im Erdgeschoss des Parkhauses eine öffentliche Toilette und eine Packstation geplant.“ (GMA Juni 2021 Kap. Wesentliche Änderungen Seite 7)

Einzelhandelsnutzungen sind im 1. OG ausgeschlossen.

„4. Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen“

„Da sich der Vorhabenstandort gemäß dem Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan und dem Nahversorgungskonzept der Stadt Offenbach im Bereich im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt befindet, ist davon auszugehen, dass zusätzliche Einzelhandelsnutzungen an dieser Stelle zur Ergänzung der örtlichen Versorgungsstruktur grundsätzlich erwünscht sind.“

Kumuliert können in den beiden Baufeldern höchstens 3.036 m² BGF mit Einzelhandel belegt werden. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von unter 2.200 m² und somit deutlich weniger als im ersten Entwurf vom 06.03.2018.

Mit Ausnahme des geplanten Supermarktes (ca. 927 m² VK) sind alle Ladenlokale, in denen Einzelhandelsnutzungen möglich sind, kleinflächig (zwischen 56 und 437 m² BGF), sodass sie keine eigenständigen Profilierungsmerkmale darstellen. Die Ladenlokale, die nicht linear zusammenhängen und durch ein Wohnhochhaus getrennt werden, entsprechen dabei weder einem klassischen Einkaufszentrum noch einer Einkaufspassage, auch weil ein echter Magnetbetrieb fehlt. Sie werden damit aller Voraussicht nach keinem eigenständigen Anziehungspunkt in der Offenbacher City darstellen, sondern eher einem Nahversorgungsstandort, entsprechen. Auch unter Berücksichtigung der Agglomeration sind daher aus der geplanten neuen Einzelhandelsflächen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der bestehenden Versorgungsstruktur zu erwarten, auch weil bei den sehr kleinen Ladenlokalen nicht absehbar ist, ob diese überhaupt mit Einzelhandel belegt werden.

Die Umsatzumlenkungen, die das Planobjekt auslösen kann, werden nicht nur die Anbieter im fußläufigen Naheinzugsgebiet betreffen, sondern auch andere Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet (z. B. Ringcenter, Lauterborn oder Buchrain) oder in anderen Städten (z. B. Frankfurter Innenstadt, Fachmarktzentren im Umland). Wegen der zumeist nur geringen Verkaufsflächen am Vorhabenstandort – außer dem geplanten Supermarkt werden alle anderen Ladenlokale Verkaufsflächen von unter 400 m² einnehmen, zumeist sogar unter 150 m² VK – werden nur geringe Umsatzumlenkungen zu Lasten einzelner Standortlagen eintreten. Je nach letztlich angesiedelter Branche und Angebotskonzept werden die Umverteilungsquoten im gesamtstädtischen Durchschnitt im Höchstfall bei ca. 4 – 5 % liegen (Parfümerie), i. d. R. aber weit darunter (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Mode, Schuhe). Hierbei wurden die möglichen Agglomerationseffekte der Einzelhandelsbetriebe im östlichen und westlichen Baufeld bereits berücksichtigt.

Insgesamt sind aus der möglichen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Standort Berliner Straße 43 – 47 auch unter Berücksichtigung der Agglomeration keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in der Stadt Offenbach abzuleiten. Schädliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens sind nicht zu erwarten. Vielmehr eröffnet sich hiermit die Chance, die Angebotsvielfalt in der Offenbacher City zu stärken und die Nahversorgung für die Bewohner der sehr dicht besiedelten Innenstadt zu verbessern. Zu würdigen ist auch, dass der Planstandort mit allen Verkehrsträgern, insbesondere mit dem ÖPNV, zu Fuß und mit dem Fahrrad, hervorragend erreichbar ist und somit zu einer Reduzierung von Versorgungseinkäufen per Auto beitragen kann. Erhebliche schädliche Auswirkungen des Vorhabens auf den Städtebau oder den Angebotsbestand im Zentrum sind nicht zu erwarten. Hierbei ist im besonderen Maße zu berücksichtigen, dass sich der Planstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Oberzentrums Offenbach am Main befindet und somit durch das Vorhaben stabilisierende Effekte auf den vorhandenen Anbieterbestand ausgelöst werden.

Insbesondere durch die Neuansiedlung des geplanten Supermarktes am Vorhabenstandort wird sich die Nahversorgungssituation für die Wohnbevölkerung im fußläufigen Umkreis verbessern. Hierzu könnten auch weitere Anbieter des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Bäckerei, Obst- und Gemüsehandel, Getränkeanbieter) beitragen. Dabei sind nicht nur die vorhandenen Bewohner im Nahumfeld und die Beschäftigten in den umliegenden Betrieben zu berücksichtigen sondern auch die künftigen Bewohner der geplanten Wohnungen an der Berliner Straße 43 – 47.

Auch in den umliegenden Kommunen ist eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen vollständig auszuschließen. Außerhalb Offenbachs ergeben sich allenfalls minimale Umsatzumverteilungen, die mit Mitteln der empirischen Sozialforschung nicht mehr eindeutig einzelnen Standorten zuzuordnen ist. Somit ist das Vorhaben mit den Vorgaben der Raumordnung ebenfalls vereinbar.“ (GMA Juni 2021 Kap. Zusammenfassende Bewertung Seite 32-34)

15 BODENSCHUTZ

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich teilweise um eine Neubebauung mit ähnlicher Nutzung sowie um eine Sanierung eines Bestandsgebäudes auf einer Fläche im Innenbereich.

Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Außerdem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen. Zudem werden mit der fachlichen Entsorgung der durch die ehemaligen Nutzungen vorbelasteten Böden schadstoffhaltige Substanzen aus dem Plangebiet beseitigt.

16 ATLASTEN

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) werden Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst.

- Altis-Nummer: 413.000.010-003.153, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Adresse/Lage überprüft (validiert),
- Altis-Nummer: 413.000.010-001.843, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Fläche nicht bewertet“,
- Altis-Nummer: 413.000.010-003.522, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Adresse/Lage überprüft (validiert)“ sowie
- Altis-Nummer: 413.000.010-001.842, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Adresse/Lage überprüft (validiert)“.

Hierzu gibt es zurzeit keine laufenden Verfahren.

Das Plangebiet wird grundsätzlich als eine Altlastenverdachtsfläche eingestuft und entsprechend gekennzeichnet. In das spätere Bauvorhaben ist das Regierungspräsidium Darmstadt einzubinden. Mit diesem ist bezüglich des Bodenhaushubs bei den vorhandenen Freiflächen das Verfahren zu klären (z.B. hinsichtlich einer fachgutachterlichen Begleitung zur abfalltechnischen Einstufung.)

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 zu informieren.

Boden- und Bodenluftuntersuchungen

Das Baugrundstück in der Berliner Straße 43 bis 47 in Offenbach am Main wurde mit Boden- und Bodenluftuntersuchungen umwelttechnisch erkundet. Es liegt eine umwelttechnische Untersuchung (Dr. Hug Geoconsult, Oberursel, 29.11.2017) vor.

Die fünf durchgeführten Sondierungen wurden über die Gesamtfläche verteilt niedergebracht, um einen „Gesamtüberblick“ zu der im Bereich des Betrachtungsgebietes vorliegenden Qualität des Untergrundes zu erhalten (siehe Gutachten).

Für alle erkundeten Bereiche haben die mit den Probenahmen bzw. den Laboruntersuchungen ermittelten Erkenntnisse keine Hinweise auf einen in der Vergangenheit stattgefundenen nutzungsspezifischen Übertritt von Schadstoffen in den Untergrund ergeben.

Im Zuge der Bodenluftuntersuchungen konnten keine nachhaltig erhöhten Gehalte von BTEX-Aromaten und LHKW nachgewiesen werden. Dennoch wurde bereichsweise in den vorhandenen Auffüllungen ein aus gutachterlicher Sicht als leicht erhöht einzustufender Summengehalt der PAK festgestellt, der voraussichtlich auf die in den betreffenden Materialien enthaltenen Schlacken zurückzuführen ist.

Aus dem sich darstellenden Gesamtsachverhalt bezüglich der Gefährdungsabschätzung zu den in Kapitel 5.2.1.1 der Untersuchung erläuterten Wirkungspfaden ist Folgendes festzuhalten:

Bezüglich des Wirkungspfades Boden → Mensch sieht das Gutachten bei einem Fortbestand der derzeitigen Nutzung auch unter Würdigung der stellenweise in den Auffüllmaterialien vorliegenden Beeinträchtigungen keinen akuten Handlungsbedarf. Dies ist vor allem damit zu begründen, dass die potenziell belasteten Auffüllschichten vollständig versiegelt sind und damit ein möglicher Kontakt von Grundstücksnutzern mit den beeinträchtigten Auffüllmaterialien wirksam unterbunden ist. Im Falle einer dauerhaften Entsiegelung der Oberfläche und einem baubedingten Verbleib der beeinträchtigten Materialien sollte jedoch ein Austausch der beaufschlagten Auffüllmaterialien durchgeführt werden, um den "Schutz der Allgemeinheit" in ausreichenden Umfang und dauerhaft zu gewährleisten.

Diese Handlungsempfehlung gilt bei einer Oberflächenentsiegelung auch hinsichtlich des Wirkungspfades Boden → Grundwasser. Gleichwohl die Untersuchung aufgrund des nach aktuellem Kenntnisstand nur punktuellen Charakters der festgestellten Beaufschlagungen nicht davon aus, dass es in der Vergangenheit zu einer nennenswerten Verlagerung von Schadstoffen mit dem Sickerwasser bis in den zusammenhängenden Grundwasserleiter gekommen ist. Diese Aussage ist einerseits damit zu begründen, dass durch die vorhandene Oberflächenversiegelung aus Betonpflastersteinen das Versickern von Niederschlagswasser nahezu vollständig unterbunden wird. Weiterhin sind die in Schlacken enthaltenen PAK erfahrungsgemäß nur schlecht wasserlöslich, wodurch auch bei einem Anstieg des Grundwassers bis in den Tiefenbereich der potenziell beaufschlagten Auffüllungen mit keinen nennenswerten Stoffübertritten/ Auswaschungen der PAK in das Grundwasser zu rechnen ist.

Fazit:

Zusammenfassend ist auf Basis des vorliegenden Kenntnisstands festzuhalten, dass danach für das Untersuchungsgebiet kein Handlungsbedarf für vertiefende Untersuchungen besteht. Im Zuge der Neubebauung der Fläche sind allerdings gewisse Sicherungsmaßnahmen einzuhalten, um vor allem eine spätere Verwehung und/oder Verschleppung der potenziell belasteten Auffüllmaterialien wirksam zu unterbinden.

17 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 Luftbilddetailauswertung 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 zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesem 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.

18 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrsgeräusche, ausgehend von den umgebenden Straßen, belastet. Weiterhin sind Geräuschimmissionen durch die Andienung des Plangebiets und dessen Nachbarschaft zu erwarten. Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Frankfurter Flughafens.

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung vor (Dr. Gruschka GmbH, Darmstadt, November 2021). Aufgabe der Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Straßen-, Parkierungs-, Andienungs- und Luftverkehr. Außerdem werden die Grundlagen für die Bemessung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen angegeben.

Die schalltechnische Untersuchung führt zu folgenden Ergebnissen:

„Kapitel 0.1. Gewerbe-/Anlagenlärm

Durch die vorhabenbedingte Andienung im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) sowie durch den 24/7-Parkierungsverkehr des Parkhauses sind im Einwirkungsbereich des Plangebietes die Anforderungen der TA Lärm /7/ an den Schallimmissionsschutz eingehalten.

Kapitel 0.2. Verkehrslärm

*Im Tagzeitraum ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Kerngebiete von tags **65 dB(A)** am östlich gelegenen Wohntrakt in den unteren Geschossen entlang der Berliner Straße um bis zu ca. 13 dB(A) überschritten, im nördlichen Teil der Westfassade eingehalten, im südlichen Teil der Westfassade um bis zu ca. 10 dB(A) überschritten. An der Nordfassade von Wohntrakt und Hochhaus, an der Ostfassade des Hochhauses sowie im Bereich der Kita auf dem Dachgeschoss des Parkhauses ist der Tag-Orientierungswert eingehalten. Weitergehende Einzelpunktuntersuchungen ergaben, dass ab dem 14. OG auch an der Südfassade des Hochhauses der Tag-Orientierungswert eingehalten ist. Im Nachtzeitraum ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für Kerngebiete von nachts **55 dB(A)** am östlich gelegenen Wohntrakt in den unteren*

Geschossen entlang der Berliner Straße um bis zu ca. 10 dB(A) überschritten, im nördlichen Teil der Westfassade eingehalten, im südlichen Teil der Westfassade um bis zu ca. 8 dB(A) überschritten. An der Nordfassade von Wohntrakt und Hochhaus, an der Ostfassade des Hochhauses sowie im Bereich der Kita auf dem Dachgeschoss des Parkhauses ist der Nacht-Orientierungswert eingehalten. Weitergehende Einzelpunktuntersuchungen ergaben, dass an der Südfassade des Hochhauses bis zum obersten Geschoss der Nacht-Orientierungswert überschritten ist. Zur Konfliktbewältigung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind folgende baulichen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen:

- Riegelförmiges Gebäude entlang der Berliner Straße. Hierdurch werden auf den straßenabgewandten Seiten lärmgeschützte Bereiche geschaffen.
- Außenwohnbereiche (Loggien) von Wohnungen an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen tags werden als geschlossene (öffnbare) Wintergärten ausgeführt (Schalldämm-Maß im betriebsfertig eingebauten Zustand $R_w \geq 15$ dB).
- Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume werden da, wo möglich, vorzugsweise an straßenabgewandten Fassaden angeordnet.

Kapitel 0.3 Fluglärm

Gemäß den Lärmkarten zur Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt Main, 30 Sept. 2011, liegt das Plangebiet innerhalb der Tag-Schutzzone 2 und außerhalb der Nachtschutzzone. Tags (6 bis 22 Uhr) liegt der äquivalente Dauerschallpegel gemäß den Detailkarten "Tag-Schutzzone" bei ca. $L_{Aeq,Tag} = 55,5$ dB(A). Nachts (22 - 6 Uhr) liegt der äquivalente Dauerschallpegel gemäß den Detailkarten "Nacht-Schutzzone" unter $L_{Aeq,Nacht} = 50$ dB(A) bzw. es treten nachts weniger als 6 Fluglärmereignisse mit einem Maximalwert des Schalldruckpegels von $L_{Amax} \geq 53$ dB(A) innen auf.

Damit sind im Plangebiet hinsichtlich der Fluglärmwirkungen die Orientierungswerte "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für Kerngebiete von tags/ nachts 65/55 dB(A) eingehalten." (Dr. Gruschka, November 2021, Seite 3-4)

Beurteilung der Geräuschbelastungen der Gebäudefassaden

Trotz der sehr hohen Immissionswerte an den straßenzugewandten 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 eignet sich durch die innenstadtnahe Lage und die nahe 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.

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 Blockbebauung kann aber ein dem Verkehrslärm abgewandter Bereich geschaffen werden.

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.

„Kapitel 0.4 Passiver Schallschutz

In Kap. 6.4 werden die Grundlagen für die Bemessung erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Plangebiet angegeben (maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /5a, 5b/, Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf und Kinderzimmer).“ (Dr. Gruschka, November 2021, Seite 4)

Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten.

„Kapitel 6.4.1 Maßgebliche Außenlärmpegel

[...] Gemäß den Abbildungen 3.y.1 im Anhang [des Gutachtens] ($y = 2, 5, 11$) betragen damit am westlich geplanten Wohntrakt die maßgeblichen Außenlärmpegel tags < 77 dB(A) (entsprechend Tab. 3.3 einem Lärmpegelbereich von maximal VI), gemäß den Abbildungen 3.y.2 im Anhang ($y = 2, 5, 11$) nachts < 78 dB(A) (entsprechend Tab. 3.3 einem Lärmpegelbereich von maximal VI).“ (Dr. Gruschka, November 2021, Seite 27)

„Kapitel 6.4.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 /6/ in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Den Abbildungen 2.y.2 im Anhang [des Gutachtens] ($y = 2, 5, 11$) können für die exemplarisch untersuchten Geschosse jene Fassaden entnommen werden, an denen die Nacht-Berurteilungspegel über 50 dB(A) liegen und somit erforderlich sind. Bei der im nachfolgenden Kap. 6.5 für den Festsetzungsvorschlag zu Grunde gelegten freien Schallausbreitung (keine Berücksichtigung von Gebäudeabschirmung, Worst Case) ist im gesamten Plangebiet nachts der Schwellenwert von 50 dB(A) für das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern überschritten.“ (Dr. Gruschka, November 2021, Seite 27-28)

„Kapitel 6.5 Vorschlag für textliche Festsetzungen "Lärm"

[...] Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Außenwohnbereiche (Loggien) von Wohnungen sind als geschlossene (öffnbare) Wintergärten auszuführen (Schalldämm-Maß im betriebsfertig eingebauten Zustand $R_w \geq 15$ dB).

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall die Tag-Beurteilungspegel 65 dB(A) nicht übersteigen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Tag-Beurteilungspegel fassadenweise für ausgewählte Geschosslagen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 20-2951, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Umgebungslärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung nachts,
- Immissionshöhe 1. OG.

Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

Grundlage hierzu sind die im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

^a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen (siehe umseitige Abbildung 14)

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche tags und nachts fassadenweise für ausgewählte Geschosslagen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.“ (Dr. Gruschka, November 2021, Seite 29/30)

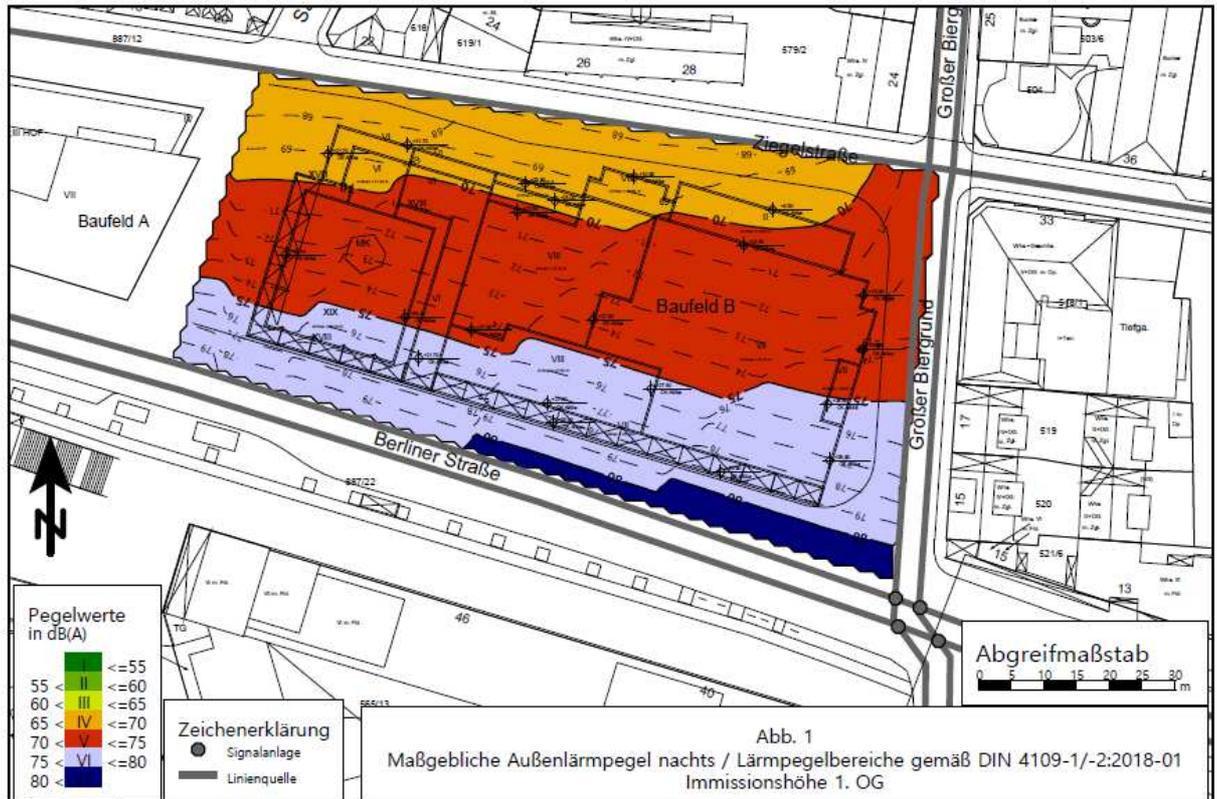


Abbildung 14: Maßgebliche Außenlärmpegel nachts, Quelle: Dr. Gruschka GmbH, Stand November 2021

„Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

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

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Nacht-Beurteilungspegel fassadenweise für ausgewählte Geschosslagen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden.“ (Dr. Gruschka, November 2021, Seite 30)

Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräten, Mini-Blockheizkraftwerken und vergleichbaren Anlagen

„Kapitel 0.5 Ergänzender Hinweis

Bei der Errichtung und beim Betrieb von Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräten, Mini-Blockheizkraftwerken und vergleichbaren Anlagen ist über die geltenden Normen und Verordnungen hinaus auch der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" zu beachten.“ (Dr. Gruschka, November 2021, Seite 4)

19 KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. 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 Plangebiet ist fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, so dass der Autoverkehr reduziert werden kann (Siehe Kapitel 10).

Entsprechend der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ wird der Vorhabenträger für die Bebauung ein Energiekonzept unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Einsparung von Energie und der Nutzung erneuerbarer Energien erarbeiten.

Aus Sicht der Klimaanpassung sind folgende Aspekte zu beachten:

1. Minimierung der versiegelten Fläche (Gebäude und Freiflächen) zur Minderung der Aufheizung sowie Erhalt von Versickerungsfläche
2. Bau notwendiger befestigter Flächen, wie z. B. Wege und Stellplätze, mit versickerungsfähigem Baumaterial oder in offener Bauweise, auch zur Reduzierung des Aufheizpotenzials des Untergrundes
3. Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung
4. Anpflanzung von klimawandelangepasster Vegetation insbesondere zur Beschattung befestigter Bodenflächen und des Gebäudes und zur Kühlung der Umgebungsluft
5. Hitze- und Sonnenschutz am Gebäude, wie z. B. Sonnensegel für Außenflächen oder Markisen an den Fenstern

Bei der Errichtung des Gebäudes werden ökologische Aspekte beachtet. Eine Versorgung mittels Fernwärme soll umgesetzt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP 650 A wurde das lokalklimatische Gutachten der Firma Lohmeyer „Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 650 "Wohn- und Geschäftshaus mit öffentlichem Parkhaus und Kita an der Berliner Straße 43-47“ in Offenbach a. Main, Betrachtungen zum Lokalklima“ aus dem Jahr 2018 erstellt. Aufgrund des veränderten Bauvolumens des Hochhauskörpers im Plangebiet B wurde das Gutachten aktualisiert und ergänzt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des aktualisierten lokalklimatischen Gutachtens der Firma Lohmeyer „Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 650 "Wohn- und Geschäftshochhaus Berliner Straße 43“ in Offenbach a. Main, Betrachtungen zum Lokalklima für die aktualisierte Planung“ von Juli 2021 zusammengefasst.

„Für die Einbindung lokalklimatischer Belange in die Bebauungsplanung bestehen keine einheitlichen Vorgaben zu inhaltlichen Themen und zu Beurteilungsgrößen. Dementsprechend werden in den Betrachtungen die lokalen Besonderheiten bezüglich lokalklimatischer Belange herangezogen und die Belange in den Vordergrund gestellt, die durch die Planungen modifiziert werden. Das betrifft beispielsweise die bodennahen Windfelder im Hinblick auf die Belüftungsverhältnisse, d.h. den möglichen Abtransport lufthygienisch oder thermisch belasteter Luftmassen bzw. dem Zuführen frischer Luftmassen. Außerdem werden die Auswirkungen auf die thermischen Belange betrachtet im relativen Vergleich und im Vergleich zu Belastungsindizes, verstärkt auch vor dem Hintergrund der erwarteten Auswirkungen des Klimawandels mit verstärkter Häufung von heißen Tagen.

Das Plangebiet und dessen direkte Umgebung im zentralen Stadtbereich von Offenbach a. Main sind durch die städtische Bebauung geprägt. Da die Planungen deutliche Änderungen der Gebäude im Bebauungsplangebiet vorsehen, werden sie sich insbesondere auf die bodennahen Windverhältnisse auswirken.

Dementsprechend werden Windfeldberechnungen unter Berücksichtigung der Gebäudeströmungen mit dem dafür geeigneten mikroskaligen Strömungsmodell MISKAM in der aktuellen Version 6.3 (Eichhorn, 1989) durchgeführt.“ (Lohmeyer, Juli 2021, Kapitel 3 Vorgehensweise Seite10)

Im Bestand bilden sich über flächenhaften und zusammenhängenden Freiflächen in Hofbereichen und in breiteren Straßenräumen relativ günstige Durchlüftungsverhältnisse ab, wie entlang der breiten Berliner Straße. In Straßenräumen oder Freiflächen nahe von Hochhäusern, wie dem Stadthaus westlich des Plangebietes oder dem Rathaus, führt die erzwungene Gebäudeumströmung der Hochhäuser zu höherer mittlerer Windgeschwindigkeit. Im Bereich des Bebauungsplangebietes [...] sind entlang der Berliner Straße aufgrund des breiten Straßenraumes relativ günstige Durchlüftungsverhältnisse gegeben. Das trifft auch auf die westlich anschließende Freifläche zu, über der aufgrund der Hochhausumströmung auch höhere Windgeschwindigkeiten auftreten. Am östlichen Bereich entlang der Straße Großer Biergrund und der östlichen Ziegelstraße sind ebenfalls relativ gute Durchlüftungsverhältnisse gegeben. Nördlich des Bebauungsplangebietes sind in dem sehr engen Straßenraum der Ziegelstraße geringe Durchlüftungsverhältnisse berechnet; das trifft auch auf die nach Norden abzweigende Sandgasse zu.

Für den Planfall mit dem Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus mit öffentlichem Parkhaus und Kita an der Berliner Straße 43-47“ werden in den Straßenräumen entlang der Berliner Straße und der Straße Großer Biergrund nördlich der Berliner Straße großteils höhere mittlere Windgeschwindigkeiten berechnet. Damit ergeben sich dort bessere Durchlüftungsverhältnisse im Vergleich zum Bestand, es werden jedoch auch höhere Böigkeiten berechnet; südöstlich der Kreuzung Berliner Straße/Großer Biergrund ergeben sich geringe Abnahmen der Durchlüftungsverhältnisse. Durch die Unterbrechung des langgestreckten Baukörpers werden die Durchlüftungsverhältnisse in der Mitte des Plangebietes erhöht, was sich auch begünstigend auf den Bereich der nördlich abzweigenden Sandgasse und den Straßenraum der Ziegelstraße auswirkt. Im westlichen Bereich des Plangebietes führt die geplante Überbauung der bisherigen Freifläche zu einer gewissen Einschränkung der Windgeschwindigkeit, wovon auch der Straßenraum der westlichen Ziegelstraße und der südlichen Schloßstraße betroffen sind. Außerhalb der beschriebenen Bereiche und in der weiteren Umgebung sind keine intensiven Änderungen der mittleren Windgeschwindigkeit gegenüber dem Bestand abgeleitet.

Ergänzend zu den Betrachtungen der mittleren jährlichen Windgeschwindigkeiten wurde der Windkomfort betrachtet, d.h. der Einfluss der Hochhausbebauung auf die Böigkeit in deren Nahbereich.

Im Bestand zeichnen sich an einigen Gebäudeecken an bestehenden Hochhäusern erhöhte Böigkeiten ab, wie beispielsweise im Straßenraum der Berliner Straße am Plangebiet. Dort sind hinsichtlich des Windkomforts Einschränkungen zu benennen, die bis zu der Kategorie „problematisches Laufen“ reichen. Im Gehwegbereich an der bestehenden Bebauung im [...] [Plangebiet] sind die Ausweisungen „problemloses Laufen“ und „kurzzeitiger Aufenthalt möglich“ entlang der Berliner Straße und geringere Einschränkungen in der Ziegelstraße und der Straße „Großer Biergrund“ berechnet.

Im Planfall sind im Nahbereich der bestehenden Hochhäuser weiterhin erhöhte Böigkeiten berechnet. Diese Bereiche werden ergänzt durch weitere Bereiche mit erhöhter Böigkeit im Bebauungsplangebiet „Wohn- und Geschäftshaus mit öffentlichem Parkhaus und Kita an der Berliner Straße 43-47“, im westlichen und östlichen Bereich an der Berliner Straße, in der Straße Großer Biergrund und im mittleren Bereich an der Unterbrechung des Gebäuderiegels mit östlich benachbartem hohen geplanten Gebäude; im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, in dem schon im Bestand teilweise „problematisches Laufen“ berechnet ist, wird im südwestlichen Nahbereich des Plangebäudes lokal auch die Ausweisung „Gefahr“ für den Planfall berechnet, die durch die Lage an der Gebäudeecke in Kombination mit der Straßenerengung („Düseneffekt“) und der Gebäudehöhe zustande kommt.

Im Bereich der geplanten Arkaden entlang der Berliner Straße wird noch teilweise die Ausweisung „problematisches Laufen“ berechnet, an der Westseite des westlichen Gebäudes und im Bereich der Arkade am Großen Biergrund ergeben sich geringere Einschränkungen. Im Bereich der Arkaden am Durchgang zwischen den geplanten Baukörpern wird auf der Ostseite teilweise und auf der Westseite lokal in nördlichen Teilbereichen „problematisches Laufen“ berechnet. In Bereichen mit der Ausweisung „problematisches Laufen“ ist aus windtechnischen Gründen von zentralen Zugangsbereichen in die Plangebäude ohne zusätzliche bauliche Vorkehrungen abzuraten, da durch den Winddruck Schwenktüren und Drehtüren teilweise häufig wenig kontrollierbar werden können; zudem wird in diesen Bereichen eine erhöhte Böigkeit erwartet, die verweilende Aufenthalte, wie bewirtschaftete Außengastronomie, häufig als unangenehm empfunden erwarten lassen. Bei entsprechenden Planungen sind eventuell Windschutzbauten oder Windfänge erforderlich, deren Ausgestaltung mittels Detailplanungen zu dimensionieren ist. In Bereichen mit der Ausweisung „Gefahr“ sind zusätzlich Fahrradwege und Wartebereiche des ÖPNV zu vermeiden; hier ist die Sicherheit von Personen gefährdet, insbesondere durch eine erhöhte Sturzgefahr für Fußgänger und Radfahrer oder umherfliegende Gegenstände. In weiteren Bereichen entlang der Ziegelstraße sind geringere Böigkeiten berechnet und keine Restriktionen für sensible Freiraumnutzungen abgeleitet.

Entsprechend den klimatischen Berechnungen für heiße Sommertage ist festzuhalten, dass in dem städtisch geprägten Gebiet eine intensive Wärmebelastung vorliegt, die durch die baulichen Nutzungsänderungen, insbesondere durch räumlich modifizierte und höhere Gebäude, keine intensiven Änderungen der bodennahen Lufttemperatur und der thermischen Bewertungsindices in der Umgebung erwarten lassen. In den Tagstunden kann die gefühlte Hitzebelastung durch die Verfügbarkeit von Aufenthaltsbereichen in Verschattungsbereichen gemildert werden, wie beispielsweise unter Arkaden oder großkronigen Bäumen. [...]

Insgesamt ist aus stadtklimatischer Sicht festzuhalten, dass aufgrund der bestehenden Nutzung im Bebauungsplangebiet [...] und dessen direkter Umgebung eingeschränkte Durchlüftungsverhältnisse vorliegen, die durch die Planungen nicht wesentlich verstärkt werden. An dem geplanten neuen Durchgang im Plangebiet, in großen Bereichen entlang der Berliner Straße und am großen Biergrund sind im Plangebiet im Straßenraum erhöhte Böigkeiten zu erwarten; dort sollten keine zentralen Eingangsbereiche ohne besondere bauliche, windschützende Vorkehrungen für die geplanten Gebäude gelegen sein. Im südwestlichen Nahbereich des Plangebietes an der Berliner Straße können durch erhöhte Böigkeiten Gefahren entstehen, insbesondere durch eine erhöhte Sturzgefahr für Radfahrer oder umherfliegende Gegenstände. Für Fußgänger ergeben sich im Bereich der Arkaden geringere Einschränkungen, in Teilbereichen ist entlang der Arkaden aber dennoch von zentralen Eingangsbereichen ohne besondere bauliche, windschützende Vorkehrungen abzuraten, d. h. beispielsweise automatische Türen. In großen Bereichen des Durchgangs zwischen den geplanten Baukörpern werden Nutzungen wie Außengastronomie, kommunikative Aufenthalte etc. aus windtechnischen Gesichtspunkten voraussichtlich teilweise gemieden, wenn schon bei mittleren Windanströmungsverhältnissen dort eine erhöhte Zugigkeit wahrgenommen wird. Dem kann durch Vermeiden der Planung solcher Nutzungsmöglichkeiten entgegengewirkt werden; mögliche Windschutzbauten sind im Hinblick auf die städtebauliche Gestaltung, den baulichen Aufwand und die Wirkung zu prüfen bzw. in Form von Detailplanungen zu untersuchen. Damit ist der Freiraum bzw. Durchgang zwischen den geplanten Baukörpern an Tagen mit geringer vorherrschender Windgeschwindigkeit für empfindliche Nutzungen wie Außengastronomie, kommunikative Aufenthalte etc. nutzbar, vorzugsweise im südwestlichen Bereich. Weitere Berechnungen zeigen, dass in Teilbereichen des Freiraums bzw. Durchgangs zwischen den geplanten Baukörpern im mehrjährigen Mittel in bis zu 8 % der Zeit mit Einschränkungen für die Außengastronomie aufgrund der Windgeschwindigkeit zu rechnen ist.“

(Lohmeyer, Juli 2021, Kapitel 1 Zusammenfassung, Seite 4-8)

Auswirkungen auf die Planung und dessen Umgebung

Aufgrund der erhöhten Böigkeiten ist der zukünftige Freiraum bzw. Durchgang zwischen den geplanten Baukörpern an Tagen mit geringer vorherrschender Windgeschwindigkeit für empfindliche Nutzungen wie Außengastronomie, kommunikative Aufenthalte etc. nutzbar; bei gesteigerter vorherrschender Windgeschwindigkeit lässt die erhöhte Böigkeit und fühlbare Zugigkeit solche Nutzungen nicht zu.

Durch Windschutzbauten sind Abmilderungen der Böigkeiten und Erhöhung des Aufenthaltskomforts möglich. Diese werden im Vorhaben- und Erschließungsplan und in den textlichen Festsetzungen in Form von Arkaden und Vordächern festgesetzt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und baulichen Nutzung auf dem Grundstück ist die Schaffung von Vegetationsbereichen und Baumbepflanzungen zwecks Abkühlung nur schwer realisierbar.

Zur Verbesserung des Lokalklimas wurden jedoch wo möglich Dachflächen zur Begrünung identifiziert, gleichzeitig werden Teile der Fassade des Parkhauses als vertikale Begrünung ausgestaltet.

Um eine Verringerung der Wärmebelastung und der Hitzeempfindung zu erreichen, sind die vorhandenen Straßenbäume zu erhalten und zu pflegen. Im Hinblick auf die zukünftige Wärmeentwicklung und Wasserverfügbarkeit ist für Stadtbäume eine dauerhafte Wasserversorgung erforderlich.

20 NATUR UND LANDSCHAFT

Detaillierte Aussagen zum Umweltzustand und zur Bewertung der Naturraumpotenziale werden in der Umweltprüfung in Teil II dieser Begründung aufgeführt.

21 ARTENSCHUTZRECHTLICHES GUTACHTEN UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzgutachten vor: BfL Heuer & Döring, Brensbach, August 2018, sowie eine Aktualisierung vom September 2020.

Das vorliegende Gutachten wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP 650A (West) erarbeitet, welcher im Februar 2021 zur Satzung gebracht wurde. Wie bereits in den vorstehenden, grundlegenden Kapiteln erläutert, wurden auf Grundlage des somit bestehenden Baurechts bereits Maßnahmen zum Abriss und erste bauliche Maßnahmen umgesetzt. Die Belange des Artenschutzes wurden hierbei entsprechend der textlichen Festsetzungen und der Festlegungen gemäß Durchführungsvertrag beachtet und die dazugehörigen Maßnahmen umgesetzt und dies in Monitoring-Berichten dokumentiert.

Eine Aktualisierung der Unterlagen war somit für den Teilbereich VEP 650B Ost nicht erforderlich, da die Belange bereits im VEP 650A West erfasst und umgesetzt wurden. Die folgenden Darlegungen aus dem VEP 650A West sind also weiterhin gültig und beziehen sich entsprechend auf das Gesamtvorhaben.

Ziel ist die Ermittlung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) und die Beurteilung, ob für diese Arten eine Beeinträchtigung nach den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten ist.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Lebensräume möglicher Fauna

Eine Begehung des Gebäudes am 19.09.2017 ist erfolgt. Ein Ergebnis der Begehung im September 2017 war, dass eine Nutzung von Gebäudenischen als Nistplatz des Mauerseglers nicht ausgeschlossen werden konnte. Diese Art war im September 2017 schon in das südliche Winterquartier geflogen, daher erfolgte am 14. Juni 2018 eine Begehung zur Beobachtung eines möglichen Einfluges von Mauerseglern in das Abrissgebäude. Dabei wurde kein Einflug beobachtet. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das Abrissgebäude nicht von Mauerseglern als Nistplatz genutzt wird. (siehe BfL Heuer & Döring, Kap. 3.1.1 Avifauna Seite 9)

„Ein weiteres Ergebnis der Begehung im September 2017 war, dass eine Nutzung des Abrissgebäudes als Sommer-, Zwischen- und/ oder Winterquartier von Fledermäusen nicht ausgeschlossen ist.

In Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (UNB) erfolgten daher zwischen Ende Januar und Anfang Mai 2018 innerhalb des Abrissgebäudes eine Suche nach möglichen Fledermaus-Winterquartieren, eine Fledermauserfassung mit Horchboxen sowie Detektorbegehungen.“ (BfL Heuer & Döring, Kap. 3.1.2 Fledermäuse Seite 9)

Mit der UNB wurde abgestimmt, dass auf die Untersuchung auf Sommerquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen verzichtet werden kann und dafür eine Worst Case-Betrachtung vorzunehmen ist.

Es wurden 5 Fledermausarten im und um das Parkhaus sicher mit Horchboxen und Detektorbegehungen nachgewiesen. Kotfunde im Gebäude weisen auf Vorkommen weiterer Arten hin, die allerdings nicht bestimmten Arten oder Gattungen zugeordnet werden konnten.

„Fledermausarten, die das Gebäude als Sommer- oder Zwischenquartier nutzen könnten, und die im Zusammenhang mit der Suche nach einem Winterquartier im Bereich des Parkhauses im Jahr 2018 nachgewiesen wurden (BfL 2018, die Fledermaus-Untersuchung erfolgte durch Dipl.-Biol. Yvonne Lücke), sind:

- *Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)*
- *Große und Kleine Bartfledermaus (Myotis brandii, M. mystacinus)*
- *Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus)*
- *Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii)*
- *Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)“.*

(BfL Heuer & Döring, Kap. 3.1.2 Fledermäuse Seite 9/10)

„Ein Fledermaus-Winterquartier wurde im Rahmen der Untersuchungen auf dem Parkdeck Nr. 9 nachgewiesen. Genutzt wird das Quartier im Bereich einer abgehängten Decke von der Mücken- und von der Zwergfledermaus.“ (BfL Heuer & Döring, Kap. 7 Zusammenfassung Seite 36)

Wirkungen des Vorhabens

„Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 650A verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- *Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern*
- *Verlust von Brutbiotopen von Nischenbrütern im / am Gebäude*
- *Verlust von Sommer- und Zwischenquartieren von Fledermäusen im Abrissgebäude*

- Störungen während der Abriss- und Bauarbeiten in Hinblick auf Vögel und Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs und im näheren Umfeld.
- Verlust eines Winterquartiers auf Parkdeck 9.“

(BfL Heuer & Döring, Kap. 4 Wirkung des Vorhabens, Seite 10)

„Für die nachgewiesenen Fledermausarten erfolgt eine Abfrage in je einem Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen.

Für die innerhalb des Geltungsbereichs zu erwartenden Vogelarten werden Angaben in der „Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten“ (HMUELV 2015) gemacht (Brutvögel und Nahrungsgäste).

Eine Brutvogelart mit ungünstigem/unzureichendem Erhaltungszustand, deren Auftreten in Nischen der vorhandenen Gebäude nicht ausgeschlossen werden kann, ist der Haussperling. Für diese Art wird ein Prüfbogen ausgefüllt. Bei den möglichen Nahrungsgästen wird von einer Nichtbetroffenheit im artenschutzrechtlichen Sinn ausgegangen.“ (BfL Heuer & Döring, Kap. 7 Zusammenfassung, Seite 36)

„Anhand der Begehungen in den Jahren 2017 und 2018 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen Flora, Fische, Amphibien, Insekten (einschl. Libellen), Reptilien, Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse, Spinnen und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Gebiet zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die Arten(gruppen) bzw. Gilden Fledermäuse in Gebäuden, Nischenbrüter in/an Gebäuden und Gehölzbrüter.“ (BfL Heuer & Döring, Kap. 5 Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen, Seite 11)

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

„Für die nachgewiesenen Fledermausarten Bartfledermaus (Große und Kleine Bartfledermaus), Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhhautfledermaus und Zwergfledermaus erfolgt [...] jeweils eine Abfrage der Betroffenheit in einem Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen.“ (BfL Heuer & Döring, Kap. 5.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, Seite 11)

„Kapitel 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	Die Gehölzrodung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar stattfinden.	Vögel
V 2	Der Gebäudeabriss darf nur innerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. in der frostfreien Zeit und außerhalb der Wochenstubenzeit stattfinden. <u>Abrisszeitraum ist September bis Oktober oder Anfang März bis Anfang April.</u> Es ist damit zu rechnen, dass in diesem Zeitraum die Brut von Nischenbrütern abgeschlossen ist bzw. noch nicht begonnen hat, ggf. ist vorab eine Begehung zur Ermittlung von noch vorhandenen Niststandorten durchzuführen.	Fledermäuse Vögel
V 3	Die ausführenden Baufirmen sind vor Abrissarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren (Vögel, Fledermäuse). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.	Fledermäuse Vögel

(BfL Heuer & Döring, Kap. 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Seite 34)

„Kapitel 6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden für Fledermäuse erforderlich.

Die Durchführung dieser Maßnahmen erfolgte bereits im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Toys‘R‘us‘, der den VEP Nr. 650A und Nr. 650B umfasste. Angebracht wurden im November 2018:

- 6 Flachkästen, darunter zwei, die als Winterquartier geeignet sind, an der Fassade des Turnhallegebäudes der Gewerblich Technischen Schule Schloßgrabengasse 10*
- 5 Kästen, darunter ein Winterquartier, an verschiedenen Bäumen im Büsing- und im Lilipark*
- 1 Winterquartier (Großraumkasten) an einer Eiche auf einem Privatgrundstück.*

Das Monitoring zu den CEF-Maßnahmen begann im Herbst 2019. Ein erster Monitoringbericht wurde im Frühjahr 2020 vorgelegt.“

(BfL Heuer & Döring, Januar 2020, Kap. 6.2 Zusammenfassung Seite 34)“

„Ergebnis

Ergebnis ist für Fledermäuse und Vögel, dass unter Beachtung der in Kapitel 6.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse keiner der Verbotstatbestände eintritt.

(BfL Heuer & Döring, Januar 2020 Kap. 7 Seite 36)“

22 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Entwässerungskonzept

Zur entwässerungstechnischen Erschließung liegt ein „Entwässerungskonzept“ (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, November 2020) vor. Die Nachweiserbringung soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

„Ziel der Untersuchung ist es, die ortsspezifischen Randbedingungen zu erfassen, um daraus entsprechend den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes und den Vorgaben der Stadt Offenbach ein Gesamtkonzept zur Bewirtschaftung der zukünftig anfallenden Niederschlagsabflüsse und Schmutzwasserabflüsse zu entwickeln. Dabei sind die gebietskonformen, wasserwirtschaftlich erlaubnisfähigen und technisch sinnvollen Möglichkeiten zu untersuchen und Flächen sowie Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung zu definieren. Aufgrund der hohen Versiegelung des Gebietes, ist eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.“ (Bullermann Schneble Kap. 1 Veranlassung, Seite 1)

„Bei einer Realisierung des dargestellten Entwässerungskonzeptes in dem Bebauungsplan-gebiet Nr.650 ist die Entwässerung des Projektgebietes sichergestellt.“ (Bullermann Schneble Kap. 7 Zusammenfassung, Seite 24)

Trink- und Löschwasserversorgung

Für das Bestandsgebäude im Plangebiet existiert ein Anschluss an das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz. Der Anschluss befindet sich in der Ziegelstraße. Nach Angaben des örtlichen Wasserversorgers (ZWO), ist die Trinkwasserversorgung durch die umliegenden Versorgungsleitungen gewährleistet.

Der Grundschatz für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 mit 96 m³/h über 2 Stunden ist gewährleistet. Darüber hinaus erforderliches Löschwasser muss in Abhängigkeit des Brandschutzkonzeptes objektbezogen zur Verfügung gestellt werden.

(Bullermann Schneble Kap. 2.6 Lösch- und Trinkwasserversorgung, Seite 11)

Abwasserbeseitigung

„Die angrenzenden Gebiete (Großer Biergrund, Schloßstraße, Ziegelstraße, Berliner Straße) werden im Mischwassersystem entwässert. [...] Gemäß den Angaben des Eigenbetriebs der Stadt Offenbach am Main (ESO) muss die Einleitung in die Kanalisation im Großen Biergrund, sowie gegebenenfalls in der Ziegelstraße erfolgen. An die Kanalisation der Berliner Straße soll kein Anschluss erfolgen, die bestehenden Anschlüsse sind abzutrennen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist regelgerecht im Trennsystem zu planen und zu erstellen.

Gemäß der Abstimmung mit dem Umweltamt soll geprüft werden, ob eine Einleitung des Niederschlagswassers in das Mischwasserentlastungsbauwerk Schnegelbach möglich ist. Dieses leitet direkt in den Main.

Gemäß Bestandsplänen der ESO verläuft der verrohrte Schnegelbach östlich des großen Biergrunds und ist ohne einen längeren Privatkanal nicht zu erreichen. Ein Anschluss an den Schnegelbach ist technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll zu realisieren.“

(Bullermann Schneble Kap. 2.2 Bestehende Entwässerungsanlagen, Seite 9)

Hochwasser und Überflutung

Das Plangebiet liegt etwa 250 Meter südlich des Mains. Aufgrund einer entsprechenden Hochwasserschutzanlage liegt das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlage wird der nordwestliche Teil des Gebiets bis zu 100 cm überschwemmt. Darüber hinaus liegt das Planungsgebiet im potenziellen Überschwemmungsbereich eines extremen Hochwassers. Nach dem Regionalen Flächennutzungsplan liegt das Gelände im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. [...]

Gemäß DIN 1986-100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) ist im Rahmen der weiteren Planung ein Überflutungsnachweis für das Bauvorhaben durchzuführen. Für den Überflutungsnachweis ist mindestens ein 30-jähriges Regenereignis anzusetzen. Sollten die Regeneinzugsflächen des Grundstücks weitgehend aus Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z.B. > 70 %, hierzu zählen auch Innenhöfe) bestehen, ist die Überflutungsprüfung in Verbindung mit der Notentwässerung für das 5-min-Regenereignis in 100 Jahren nachzuweisen.

Gemäß Angaben des Amtes für Umwelt, Energie und Klimaschutz kam es in der Vergangenheit regelmäßig zu einer Überlastung der Entwässerungsanlagen im Bereich der Schloßstraße und einer dadurch resultierenden Überflutung. Zur Absicherung gegen eine Überflutung sollten gegebenenfalls konstruktive Maßnahmen, wie z.B. Schwellen oder Schotten eingeplant werden. Dies sollte in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Nach Rücksprache mit dem Eigenbetrieb der Stadt Offenbach handelt es sich um einen Rückstau aus dem Kanal in der Mainstraße. Aufgrund der tieferen Lage des Kanals in der Schloßstraße, tritt dort die Überflutung früher in Erscheinung als im Großen Biergrund.

(Bullermann Schneble Kap. 2.3 Hochwasser und Überflutung, Seite 9 - 10)

Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Entsprechend der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ ist das Niederschlagswasser vorzugsweise in Zisternen zu sammeln und/oder zu versickern. Alternativ ist das Niederschlagswasser je nach Gegebenheit abzuführen.

„Nach den rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit dem Wassergesetz für Hessen sollen Niederschlagsabflüsse auf ein Mindestmaß reduziert werden. Unvermeidbare Niederschlagsabflüsse sollen dezentral am Entstehungsort verwertet werden oder durch gezielte Versickerung zur Neubildung des Grundwassers beitragen.

Sollte es mit diesen Maßnahmen allein nicht möglich sein ein Entwässerungssystem zu entwickeln, das auch bei Starkniederschlägen den geforderten Entwässerungskomfort erfüllt, sind Restabflüsse unter Beachtung der Qualitätsanforderungen und der maximal möglichen Einleitungsmengen abzuleiten.“

(Bullermann Schneble Kap. 4.1 Grundlagen des Regenwasserkonzepts, Seite 16)

„Die private Fläche, das Kerngebiet, wird nahezu komplett über- und unterbaut. Bis auf die Durchgangspassage fällt fast das gesamte Niederschlagswasser auf Dachflächen oder Nutzflächen auf dem Dach an. Aufgrund der fehlenden Freiflächen und der schlechten hydrogeologischen Randbedingungen ist eine Versickerung technisch nicht möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser, das nicht bewirtschaftet werden kann, ist entsprechend in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Um die Abflüsse zu reduzieren, werden Maßnahmen wie Dachbegrünung, Regenwassernutzung und die Herstellung befestigter Dachflächen mit abflussmindernder Wirkung empfohlen. Zusätzlich sind Regenrückhaltemaßnahmen vorzusehen um die geforderte Einleitbegrenzung von 10 Litern pro Sekunde und Hektar einzuhalten.“

(Bullermann Schneble Kap. 4.2 Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung, Seite 16)

„Gemäß den Angaben des Eigenbetriebs der Stadt Offenbach am Main (ESO) darf das Regenwasser gedrosselt mit maximal 10 Liter pro Sekunde und Hektar eingeleitet werden. Die anzusetzende Regenhäufigkeit für die Bemessung des Rückhaltevolumens ist mit 1-mal in 30 Jahren anzusetzen.

*Der Flurabstand des Grundwassers beträgt nur etwa 1 bis 2 Meter. Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung des Niederschlagswassers ist entsprechend nicht möglich.“
(Bullermann Schneble Kap. 6 Zusammenfassung, Seite 23)*

Die Grundstücksgröße liegt bei 2.710 m². Daraus resultiert eine zulässige Einleitungsmenge an Regenwasser von 2,71 l/s.

Folgende Maßnahmen werden im Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorgesehen und im Bebauungsplan soweit möglich festgesetzt:

- *„Dachbegrünung, wenn möglich Retentionsdach*
- *Herstellung befestigter Flächen mit kleinteiligen Pflaster- oder Plattenbelägen*
- *Regenwassernutzung z.B. für WC-Spülung*
- *Rückhaltung und Drosselung von Regenwasserabflüssen (Das vorzuhaltende Retentionsvolumen beträgt 133 Kubikmeter, abhängig von der Begrünung der Dachflächen und ohne Retentionsvolumen gemäß Überflutungsnachweis.)“*

(Bullermann Schneble Kap. 7 Zusammenfassung, Seite 23)

- *„Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dach- und Nutzflächen soll aufgefangen, gesammelt und verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Andernfalls ist das abfließende Regenwasser auf den grundstückbezogenen Drosselabfluss von 10 l/(s ha) gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten.“*

(Bullermann Schneble Kap. 5 Administrative Sicherung der vorgeschlagenen Maßnahmen des Wasserkonzeptes Seite 20)

Trinkwasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten.

23 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

23.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Plangebiet Teil des faktischen Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO nach § 34 BauGB ist, welches fast das gesamte Stadtzentrum zwischen Berliner Straße, Marktplatz, Geleitsstraße und Kaiserstraße einnimmt, erhält es im Bebauungsplan Nr. 650B ebenfalls die Festsetzung „Kerngebiet“.

Mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungsstätten sind alle in einem Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO aufgezählten Nutzungen allgemein zulässig.

Flächen mit Einzelhandelsnutzungen

Einzelhandelsnutzungen sind zur Vermeidung einer zu großen Konzentration an Handelsflächen nur im Erdgeschoss der Gebäude zulässig.

Zulässigkeit von Wohnnutzungen

Um eine typische innerstädtische Mischung von Wohnen und Gewerbe zu erreichen, wird eine vertikale Gliederung der zulässigen Wohnnutzungen vorgenommen. Die Erdgeschosse und das 1. OG sollen gewerblich geprägt sein. Ab dem 2. Obergeschoss sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. Damit wird sichergestellt, dass das Gebiet vorwiegend durch innerstädtisches Wohnen geprägt wird.

Somit werden positive Effekte einer innerstädtischen Wohnbevölkerung erhalten (Deckung von Wohnungsbedarfen in gut angebundener Lage, Belebung der Innenstadt auch nach Geschäftsschluss). Zwar ermöglicht der Bebauungsplan einen großen Anteil Wohnnutzung, allerdings bleibt der Gebietscharakter im Gesamtzusammenhang des innerstädtischen Kerngebiets gewahrt.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden im Bebauungsplan entsprechend der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts ausgeschlossen.

Dies dient vorwiegend der Schaffung einer hochwertigen, attraktiven Gestaltung und Belebung des innerstädtischen Kernbereichs von Offenbach am Main und speziell des Plangebiets, als Aufenthaltsort.

Die Zunahme von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet, mehrheitlich in der Innenstadt, kann zu „Trading Down“-Effekten mit einer damit einhergehenden Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben führen. Zudem stehen diese Nutzungen, insbesondere in Bezug auf ihre lärmsensiblen nächtlichen Öffnungszeiten, im Konflikt zu dem laut Bebauungsplan zulässigen Wohnen.

Trotz des Ausschlusses wird der Gebietscharakter des Kerngebiets, der gemäß § 7 BauNVO durch die vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur geprägt ist, weiterhin gewahrt.

Werbeanlagen (außer an der Stätte der Leistung)

Werbeanlagen (außer an der Stätte der Leistung), die auf Leistungen außerhalb des Plangebiets verweisen, sind zur Wahrung des Gebietscharakters unzulässig. Solche Werbeanlagen, z.B. großflächige Tafeln für wechselnde Plakatwerbung, gehören zur gewerblichen Hauptnutzung. Um neben dem städtebaulichen Aspekt eine optische Abwertung des Gebiets zu vermeiden und mögliche störende Lichtbelastungen auszuschließen, sind derartige Werbeanlagen im Plangebiet nicht zulässig.

23.2 Nutzungsbeschränkung

Zur Sicherstellung des Verkehrsflusses auf der Ziegelstraße wird die Anlieferung auf einen bestimmten Tageszeitraum begrenzt: Die Andienung ist nur im Tagzeitraum (7.00 - 22.00 Uhr) zulässig. Der Tagzeitraum entspricht hierbei der Definition gemäß TA Lärm. Eine entsprechende Regelung findet sich auch im Durchführungsvertrag.

Wenn diese Bedingungen erfüllt werden, werden an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft der Andienungsbereiche die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten.

23.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Das Bauvorhaben wird im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 650B durch die Festsetzung von differenzierten Baugrenzen und Baulinien und maximalen Höhen der baulichen Anlagen ausreichend eindeutig bestimmt. Die Notwendigkeit der Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder einer Geschossflächenzahl (GFZ) entfällt somit.

Eine Überprüfung des entstehenden Bauvolumens ergibt, dass die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete von GRZ 1,0 eingehalten und von GFZ 3,0 überschritten werden.

Überschreitung der Grundfläche

Es werden bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche benötigt. Um diese Nutzungen im Untergeschoss realisieren zu können, ist eine weitgehende Unterbauung des Grundstückes durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erforderlich. Unter Berücksichtigung der Begrünung des Dachs und der Retention des Niederschlagswassers kann dies als verträglich gewertet werden, da die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringfügig sind.

Überschreitung der Geschossflächenzahl

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die festgelegten Obergrenzen der Geschossflächenzahl „aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Die städtebaulichen Gründe stellen sich wie folgt dar:

Dem ehemaligen Toys'R'us-Grundstück kommt die besondere Aufgabe zu, in der wichtigen stadträumlichen Situation eine neue Adresse zu bilden, die ein positives Image aufbaut und eine neue Identifikation schafft. Dies soll die Attraktivität des Stadtzentrums steigern und zur Stärkung der Innenstadt Offenbachs beitragen.

Dies ist städtebaulich vertretbar, da es sich hierbei gemäß Masterplan Offenbach 2030 um ein Schlüsselprojekt an der Schnittstelle des möglichen Doppelkerns City-Offenbach, Berliner Straße und Innenstadt handelt. In unmittelbarer Nähe liegen als Ensemble von Hochpunkten die Großbauten Rathaus, Stadthaus und City-Tower.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt. Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelungen sind keine zusätzlichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Als Minderungsmaßnahme mit positiven kleinklimatischen Effekten wird eine Dachbegrünung geplant.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen:

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept differenziert festgesetzt. Die Staffelgeschosse sind innerhalb zurückgesetzter Baugrenzen festgesetzt, um einen merklichen Rücksprung gegenüber dem darunterliegenden Geschoss verbindlich zu gewährleisten. Die obersten Geschosse sind somit Staffelgeschosse nach § 2 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO), können jedoch auch Vollgeschosse sein.

Zusätzlich werden Regelungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen (Oberkante Attika) festgesetzt, um eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet zu sichern sowie eine Einfügung der Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten. Die maximale Höhe ist dabei abhängig von der festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen. Diese Höhenbegrenzungen sind erforderlich, da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist.

Um Treppenhäuser und technische Anlagen wie Antennen und Solaranlagen, sowie Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten sowie Absturzsicherungen zu ermöglichen, wird eine Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhe von 3,50 m für diese Anlagen festgesetzt.

Zur Orientierung für die Höhenangaben wird ein Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen von 99,07 m ü.NN festgesetzt.

23.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die als überbaubar festgesetzten Flächen orientieren sich an dem zugrundeliegenden Bauungskonzept.

Baulinien werden an den Gebäudeseiten festgesetzt, an denen die Abstandsflächen nach HBO unterschritten werden bzw. wenn sich Abstandsflächen überlappen (im Bereich des neuen Platzes).

An den übrigen Gebäudeseiten werden Baugrenzen sowohl in den unteren Geschossen als auch in den Dachgeschossen festgesetzt, um wahrnehmbare Rücksprünge des obersten Geschosses und eine damit verbundene Abstufung zur umgebenden Nachbarbebauung sicherzustellen.

Zur Wahrung einer einheitlichen Straßenflucht entlang der angrenzenden Straßen wird eine allgemeine Überschreitung der festgesetzten Baulinien ausgeschlossen. Um dennoch eine Gliederung der Fassaden zu ermöglichen, wird eine Unterschreitung der Baulinien bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m zugelassen. Gleichzeitig ist eine Überschreitung der Baugrenzen zur Umsetzung eines besseren Energiestandards (also bspw. zur Anbringung von zusätzlicher Wärmedämmung) zulässig.

Arkaden und Auskragungen

Durch die Ausbildung der Arkaden zur Berliner Straße entsteht ein öffentlicher, gesicherter Gehweg auf Privatgrund in den Arkaden, der zur Adressbildung der Wohn- und Gewerbeeinheiten dient. Die Arkaden müssen eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m aufweisen.

23.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Vor den festgesetzten Baulinien kommt es an einigen Stellen zu geringfügigen Überschreitungen/ Überdeckungen der Abstandsflächen nach HBO, trotz Einhaltung der aktuellen Straßenmitte.

Um das geplante Bauungskonzept umzusetzen und Gebäude in einem geringeren als durch die HBO geforderten Abstand errichten zu können, ist es erforderlich, von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch zu machen. Dieser ermöglicht es, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zu treffen.

Nach § 6 Abs. 5 HBO sind zwischen den geplanten Gebäuden sowie bis zur Straßenmitte der angrenzenden Straßen Abstandsflächen von $0,4 \times H$ einzuhalten. Der Buchstabe H steht hier für die Gebäudehöhe bzw. die Wandhöhe. Mit § 6 Abs. 3 HBO ist ferner geregelt, dass sich Abstandsflächen von Gebäuden nicht überdecken dürfen. Damit soll gesichert werden, dass durch ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Um von den Abstandsflächen nach HBO abweichen zu können, werden ergänzend zu den festgesetzten Baulinien daher genau definierte Maße der Tiefen der Abstandsflächen festgesetzt. Das Maß der Tiefe der Abstandsfläche ist durch Eintrag in die Planzeichnung wie z.B. $AF = 0,24 \times H$. Diese Festsetzungen ersetzen die in § 6 Abs. 5 HBO vorgegebenen Maße der Tiefe der Abstandsfläche.

Die neue Bebauung des VEP 650A West stellt einen Übergang der unterschiedlichen Höhenentwicklung in der Umgebung dar. Das Parkhaus im VEP 650B Ost, für welches auf Basis von §34 BauGB bereits ein vorgezogener Bauantrag gestellt und genehmigt wurde, bleibt in seiner Höhenausprägung wie im Bestand bestehen. Zwischen diesen beiden Baukörpern wird als besonderer städtebaulicher Akzent durch das neue Wohn- und Geschäftshochhaus ein neuer Hochpunkt entlang der Berliner Straße geschaffen. Wie bereits in Kapitel 9 dargestellt wurde im Rahmen einer Studie die Höhenabwicklung der im Stadtbild Offenbachs vorhandenen Hochpunkte untersucht (siehe Abbildung 13) und die 19 Geschosse als ein in der Höhenabwicklung gewünschtes Maß durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Offenbach bestätigt.

Grundlage für die Abweichung der Abstandsfläche ist u.a. die zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer der Liegenschaft Ziegelstraße 22 vorliegende privatrechtliche Nachbarvereinbarung, in dem dieser seine Bereitschaft zur Zustimmung mitgeteilt hat.

Voraussetzungen für geringere Abstandsflächen sind jedoch besondere örtliche Verhältnisse und besondere planerische und bauliche Situationen. Dies ist bei der Planung gegeben und wurde bereits unter „Überschreitung der Geschossflächenzahl“ erläutert. Weitere Voraussetzungen sind die Vermeidung städtebaulicher Spannungen in Form einer sozialen Enge, wie sie z.B. durch die unverhältnismäßige Einsehbarkeit von privaten Wohnräumen oder von Außenwohnbereichen entstehen können, und die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der betroffenen Gebäude auch in den unteren zum Wohnen genutzten Geschossen der Nachbarbebauung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen trotz geringerer Abstände gewährleistet bleiben und es darf nicht zu Verschlechterungen der bestehenden Situation kommen.

Eine planungs- oder bauordnungsrechtlich verbindliche, gesetzliche Definition einer ausreichenden Belichtung oder Besonnung besteht nicht. Vielmehr hat die planende Gemeinde die Auswirkungen ihrer Planung auf die Verschattungssituation mit dem städtebaulichen Interesse an der Realisierung der Bebauung abzuwägen (OVG Münster, Urteil vom 06.07.2012 - Az.: 2 D 27/11 NE-, Rn 70 ff.). Zur Orientierung kann die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ herangezogen werden. Nach der aktuellen Fassung der DIN 5034 (2011) sollte eine mögliche tägliche Sonnenscheindauer von 4 Stunden an den Tag- und Nachtgleichen am 20.03. und 21.09. für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung möglich sein.

In einem weiteren Urteil des OVG Berlin (Beschluss vom 27.10.2004 Az.: OVG 2 S 43.04) wurde eine direkte Besonnung von 2 Stunden während der Tag- und Nachtgleiche als ausreichend erachtet, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die ausreichende Besonnung und die Veränderungen der Besonnungsverhältnisse werden nachfolgend durch Horizontogramme vom Büro Lohmeyer, Karlsruhe exemplarisch für das Gebäude Ziegelstraße 22 (P2) nachgewiesen, da hier durch das 19-geschossige Wohnhochhaus die größten Abweichungen von den Abstandsflächen notwendig sind. Es wird mit dem 1. Obergeschoss das unterste zum Wohnen genutzte Geschoss des Gebäudes in einer Wohnung zum einen im Bereich der Südfenster und zum anderen im Bereich der Ostfenster (siehe Abbildung 15/ 16) betrachtet.



Abbildung 15: Lageplan der untersuchten Besonnungspunkte (Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe)

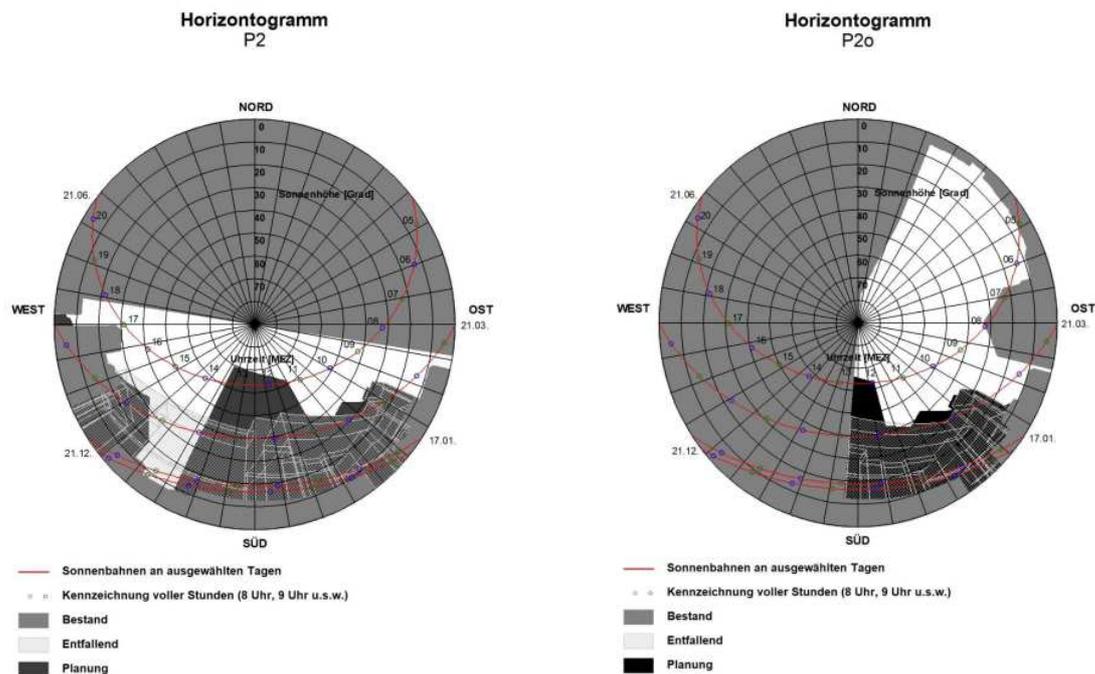


Abbildung 16: Horizontogramme für die Punkte 2 und 2o in Höhe der Fenster des 1. OG Südfassade, bzw. Ostfassade (Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe)

Zu P2: „In dunkelgrauer Farbe sind die zusätzlichen Horizonteinengungen durch die geplante Bebauung dargestellt, die in südöstlicher, südlicher und südwestlicher Richtung wirksam sind. Mit der geplanten Bebauung ist am 17. Januar in Fenstermitte eine direkte Besonnung von einer Stunde möglich mit Begünstigungen gegenüber dem Bestand. An den Tag- und Nachtgleichen (Frühjahr, Herbst) ist mit der geplanten Bebauung in Fenstermitte eine direkte Besonnung für wenige Minuten am frühen Vormittag und mehr als einer Stunde am Nachmittag möglich, mit Begünstigungen gegenüber dem bisherigen Zustand. Im Hochsommer ist in Fenstermitte eine mehrstündige direkte Besonnung gegeben, mit Einschränkungen zur Mittagszeit gegenüber dem Bestand. Die Beurteilungskriterien der DIN 5034 für die Tag- und Nachtgleiche werden im bisherigen Zustand und im Planfall nicht eingehalten.“

Zu P2o: „In dunkelgrauer Farbe sind die zusätzlichen Horizonteinengungen durch die geplante Bebauung dargestellt, die in südöstlicher und südlicher Richtung wirksam sind. Mit der geplanten Bebauung ist am 17. Januar in Fenstermitte keine direkte Besonnung möglich, ohne Änderungen gegenüber dem Bestand. An den Tag- und Nachtgleichen (Frühjahr, Herbst) ist mit der geplanten Bebauung in Fenstermitte eine direkte Besonnung für wenige Minuten am frühen Vormittag möglich, ohne Änderungen gegenüber dem bisherigen Zustand. Im Hochsommer ist in Fenstermitte eine mehrstündige direkte Besonnung gegeben, mit geringen Einschränkungen zur Mittagszeit gegenüber dem Bestand. Die Beurteilungskriterien der DIN 5034 für die Tag- und Nachtgleiche werden im bisherigen Zustand und im Planfall nicht eingehalten.“

(Lohmeyer Juli 2021)

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und dem neuen Hochpunkt zwischen der Ziegelstraße und der Berliner Straße soll die Skyline der Stadt Offenbachs durch ein neues Element in der Abfolge vervollständigt werden. Gleichzeitig wird über die Höhen im Sockelbereich ein Bezug zu den Bestandsgebäude der nördlichen Seite der Ziegelstraße aufgenommen.

Die Abstandsflächen des zu sanierenden Bestandsgebäudes (Parkhaus) auf der südlichen Seite der Ziegelstraße bleiben unverändert.

Um potentielle nachbarrechtliche Konflikte aus der Überlagerung von Abstandsflächen in diesen Teilbereichen zu vermeiden und der HBO zu genügen, wird deshalb im Bebauungsplan

des VEP 650B gemäß § 6 Abs. 11 HBO der Faktor zur Berechnung der Abstandsflächen von 0,4 H auf 0,24 H reduziert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht eingeschränkt. Dies gilt für die südlichen neuen Häuser durch die Festsetzung, die Wohnen erst ab dem 2. Obergeschoss erlaubt. Für die Bestandsgebäude auf der nördlichen Straßenseite ist festzuhalten, dass die Belichtung allenfalls Erdgeschosse tangieren könnte, da der von der HBO vorgesehene Mindestabstand von zweimal 0,4 H nur sehr geringfügig unterschritten wird. Da gleichzeitig in der Verlängerung der Sandgasse ein neuer öffentlicher Platz geschaffen wird und sich der Straßenraum dort öffnet, liegt genug natürliches Sonnenlicht und Frischluft vor, sodass insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Die ausreichende Belüftung und die Veränderungen der Verhältnisse wurden vom Büro Lohmeyer, Karlsruhe exemplarisch für das Gebäude Ziegelstraße 22 (P2) nachgewiesen:

„Für den Planfall mit dem Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus mit öffentlichem Parkhaus und Kita an der Berliner Straße 43-47“ werden in den Straßenräumen entlang der Berliner Straße und der Straße Großer Biergrund nördlich der Berliner Straße grobteils höhere mittlere Windgeschwindigkeiten berechnet. Damit ergeben sich dort bessere Durchlüftungsverhältnisse im Vergleich zum Bestand, es werden jedoch auch höhere Böigkeiten berechnet; südöstlich der Kreuzung Berliner Straße/Großer Biergrund ergeben sich geringe Abnahmen der Durchlüftungsverhältnisse. Durch die Unterbrechung des langgestreckten Baukörpers werden die Durchlüftungsverhältnisse in der Mitte des Plangebietes erhöht, was sich auch begünstigend auf den Bereich der nördlich abzweigenden Sandgasse und den Straßenraum der Ziegelstraße auswirkt. Im westlichen Bereich des Plangebietes führt die geplante Überbauung der bisherigen Freifläche zu einer gewissen Einschränkung der Windgeschwindigkeit, wovon auch der Straßenraum der westlichen Ziegelstraße und der südlichen Schlossstraße betroffen sind. Im Bereich der Berliner Straße ergeben sich dort überwiegend etwas höhere Windgeschwindigkeiten als im Bestand. Außerhalb der beschriebenen Bereiche und in der weiteren Umgebung sind keine intensiven Änderungen der mittleren Windgeschwindigkeit gegenüber dem Bestand abgeleitet.“ (Lohmeyer Juli 2021 Seite 5)

„Insgesamt ist aus stadtklimatischer Sicht festzuhalten, dass aufgrund der bestehenden Nutzung im Bebauungsplangebiet „Wohn- und Geschäftshaus mit öffentlichem Parkhaus und Kita an der Berliner Straße 43-47“ und dessen direkter Umgebung eingeschränkte Durchlüftungsverhältnisse vorliegen, die durch die Planungen nicht wesentlich verstärkt werden.“ (Lohmeyer Juli 2021 Seite 7)

23.6 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Die für das Vorhaben notwendige Stellplatzanzahl wird in dem zu sanierenden Teil des Parkhauses nachgewiesen. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze stellt sicher, dass der Durchgang zwischen den Gebäuden autofrei bleibt.

Die Zu- und Ausfahrten für das Parkhaus entsprechen dem Bestand an der Ziegelstraße.

23.7 Nebenanlagen

Im Durchgangsbereich zwischen den Baufeldern West (VEP 650A) und Ost (VEP 650B) sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um Platzmöblierungen zu ermöglichen.

23.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Artenschutzmaßnahmen

Grundlage zur Festlegung der notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Heuer & Döring vom August 2018, aktualisiert im Januar

2020 im Verfahren VEP 650A. Im Plangebiet wurden CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt. Es wurden bereits im Rahmen des VEP 650A künstliche Quartiere für Fledermäuse in der Anzahl der innerhalb des Plangebiets wegfallenden Quartiere angebracht.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen für planungsrelevante Tierarten festgesetzt. Diese werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzend konkretisiert.

Als weitere ergänzende Maßnahmen sind außerdem am Vorhaben wartungsfreie künstliche Nistmöglichkeiten für Mauersegler und Sperlinge anzubringen, sowie an der Außenseite wartungsfreie künstliche Elemente als Fledermausquartiere. Je angefangene 20 m Fassadenlänge ist mind. eine künstliche Nisthilfe vorzusehen. Gleiches gilt für die Herstellung von Fledermausquartieren, welche sich in der Anzahl auch danach bemessen, dass je angefangener 20 m Fassadenlänge ein künstliches Fledermausquartier vorzusehen ist. Überschlägig werden somit ca. 15 Nisthilfen und 15 Fledermausquartiere am Vorhaben umgesetzt.

Mit Hinblick auf die Besonderheit des geplanten Bauvorhabens in der Umsetzung als Hochhaus wurde eine zusätzliche Festsetzung zur Reduzierung des Vogelschlagsrisikos und zur Minimierung der Lichtverschmutzung eingeführt.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gemäß den Angaben des Eigenbetriebs der Stadt Offenbach am Main (ESO) darf das Regenwasser gedrosselt mit maximal 10 Liter pro Sekunde und Hektar eingeleitet werden. Insoweit sind entsprechend Rückhaltungen auf dem Grundstück vorzunehmen.

23.9 Mit Geh- und Fahrradfahrrecht zu belastende Flächen

Zwischen Ziegelstraße und Berliner Straße wird ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Zukünftig soll in diesem Bereich eine Wegeverbindung zwischen Berliner Straße und Sandgasse vorgesehen werden. Damit wird die historische Achse und Wegeverbindung aus dem Stadtgrundriss des 19. Jahrhunderts nachempfunden, um verlorene Wegebeziehungen wiederzugewinnen und ehemalige, kleinteilige Bereiche der Innenstadt besser zugänglich zu machen.

Um eine ungehinderte Durchwegung für Fußgänger dauerhaft sicherzustellen, ist auf der Platzfläche zwischen Berliner Straße und Ziegelstraße ein mindestens 5,00 m breiter Streifen frei von Außengastronomie, Werbeanlagen und baulichen Anlagen z.B. Platzmöblierung zu halten.

An einigen Stellen in der Ziegelstraße wird der zukünftige öffentliche Fußweg durch das bestehende und auch zukünftige Untergeschoss unterbaut. Diese Bereiche werden dem Grundstück zugeschlagen, können aber von der Allgemeinheit begangen werden. Um dies zu sichern, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die Geh- und Fahrradfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit können zur dinglichen Sicherung im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach am Main sowie durch Eintragung einer Baulast zusätzlich gesichert werden.

23.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Grundlage zur Festlegung der notwendigen Maßnahmen ist das schalltechnische Gutachten des Büros Dr. Gruschka GmbH, Darmstadt, vom November 2021:

„Zur Konfliktbewältigung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind folgende baulichen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen:

- *Riegelförmiges Gebäude entlang der Berliner Straße. Hierdurch werden auf den straßenabgewandten Seiten lärmgeschützte Bereiche geschaffen.*
- *Außenwohnbereiche (Loggien) von Wohnungen an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen tags werden als geschlossene (öffnenbare) Wintergärten ausgeführt (Schalldämm-Maß im betriebsfertig eingebauten Zustand $R_w \geq 15$ dB).*
- *Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume werden da, wo möglich, vorzugsweise an straßenabgewandten Fassaden angeordnet.*

Die Grundlagen für die Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sowie das Erfordernis von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen werden im Gutachten hergeleitet.“

Aufgrund der hohen Verkehrslärmpegel an den straßenzugewandten Fassaden der Berliner Straße sind Außenwohnbereiche von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen zu schützen. Diese sind als geschlossene (öffnenbare) Wintergärten auszuführen.

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.

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 ergeben. Diese Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt. Teilweise ergeben sich hier vergleichsweise sehr hohe Werte, die durch entsprechende technische Ausführung der Bauteile wirkungsvoll gedämpft werden können. 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. Diese Maßnahmen stellen sicher, dass im Plangebiet trotz hoher Lärmimmissionen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Im Sinne von § 15 Abs. 2 HBO ist bei der Errichtung und beim Betrieb von Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräten, Mini-Blockheizkraftwerken und vergleichbaren Anlagen über die geltenden Normen und Verordnungen hinaus (z. B. TA Lärm) auch der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" zu beachten.

23.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch Dachbegrünung (Höhe der Substratschicht mind. 10 cm) werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen.

Für die Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen werden Ausnahmen formuliert: Diese beziehen sich auf Stellplätze für das Parkhaus, Außenspielbereiche für die Kita oder sonstige genutzte Dachflächen.

Die zusätzliche Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen soll unterstützt werden und ist somit uneingeschränkt zulässig.

Die Fassaden des Parkhauses sind entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zur Verbesserung des Stadtklimas in Teilen zu begrünen.

23.12 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Bäume in der Berliner Straße sind aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung und gestalterischer Prägung zum Erhalt festgesetzt und müssen während Baumaßnahmen ausreichend geschützt werden.

Erforderliche Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Bäume sind nach DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - und der ZTV Baumpflege (Ausgabe 2017) durchzuführen.

23.13 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Verkehrsflächen werden zeichnerisch als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Gehwegflächen unter den Arkaden werden als private Verkehrsfläche mit öffentlichem Gehrecht festgesetzt, um trotz Privateigentum sicherzustellen, dass auf diesem ersatzweise notwendigen Gehweg der ordnungsrechtliche Durchgriff durch die Stadt gesichert ist. Gleichzeitig wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass der Vorhabenträger einen eventuellen Übernahmeanspruch dieser Flächen nicht geltend macht.

24 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

24.1 Dächer

Durch die Beschränkung auf Flachdächer und flach geneigte Dächer werden Sonnenenergienutzung, Dachbegrünungen und Dachterrassen ermöglicht. Insgesamt erhält das Gebiet durch die einheitliche Dachform ein einheitliches Erscheinungsbild.

24.2 Fassadengestaltung

Durch die Beschränkung soll die Verkehrssicherheit erhöht werden: Glänzende, selbstleuchtende und reflektierende Verkleidungen sowie die Verwendung von Signalfarben sind nicht zulässig, um das Umfeld des Straßenverkehrs möglichst störungsarm zu gestalten.

24.3 Hinweisschilder und Werbeanlagen

Für die im Plangebiet zulässigen Einrichtungen und Nutzungen wird zunächst vorgegeben, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sind, also an dem Gebäude oder Gebäudeteil, in dem das zugehörige Gewerbe untergebracht ist.

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gestalterisch nicht dem Ziel der Schaffung einer attraktiven Platz- bzw. Blockrandbebauung in einer zentralen Lage in der Innenstadt von Offenbach am Main entgegenstehen. Zudem wurden auch farblich variierende und blinkende Werbeanlagen (z. B. Lauflichter, Lichtwerbeanlagen mit bewegtem Licht) ausgeschlossen, um die bestehende Wohnnutzung in der Umgebung und die nach Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche Wohnnutzung vor Lichtimmissionen zu schützen. Zusätzlich werden Beachwings und Kundenstopper aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Die Festsetzung zur zulässigen Höhe der Anbringung von Werbeanlagen dient dazu, die Werbeanlagen auf den von Fußgängern wahrnehmbaren Raum zu beschränken. Die Beschränkung der Fläche von Werbung auf Schaufenstern soll zur Attraktivität der Schaufensterflächen im Erdgeschoss beitragen und verhindern, dass sich Nutzungen nur nach innen orientieren und sich vom öffentlichen Raum abschotten.

24.4 Anzahl der Stellplätze

Die sich gegenüber der Stellplatzsatzung ergebende, verringerte Zahl der notwendigen Stellplätze für Verkaufsstätten rechtfertigt sich aus der in Kapitel 10 „Verkehrlicher Nachweis“ dargestellten mehrfachen Nutzung von Stellplätzen in Einkaufszentren aufgrund von Verbund- und Konkurrenzeffekten in der Innenstadtlage, da die Stellplätze allen Verkaufsstätten gemeinsam zur Verfügung stehen. Ein Verbundeffekt entsteht, wenn bei mehreren, räumlich zusammenliegenden Einzelhandelseinrichtungen ein Teil der Kunden mehrere im Gebiet vorhandene Märkte nutzt. Insbesondere bei Märkten gleicher Branche kann bei deren räumlicher Nähe von einem Konkurrenzeffekt ausgegangen werden. Das Verkehrsgutachten geht hier von einem durchschnittlichen verringerten Anteil von 25 % durch den Verbundeffekt und von 15% durch den Konkurrenzeffekt aus, wobei beide Effekte nur mit einem zehnzehnten Abschlag berücksichtigt werden. Das gesamte Kundenaufkommen im Gebiet ist somit geringer als die Summe des Kundenaufkommens der einzelnen Märkte. Durch die Reduzierung sind für den zurzeit geplanten Einzelhandel insgesamt 75 Stellplätze notwendig.

Für Verkaufsstätten werden die nachzuweisenden Stellplätze abweichend zur Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:

Für Verkaufsstätten unterhalb der Großflächigkeit gilt: 1 Stellplatz je 85 m² Nutzfläche, mindestens 1 Stellplatz je Nutzungseinheit, Anteil an Besucherstellplätzen 89%. Für großflächige Verkaufsstätten, Einkaufszentren gilt: 1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche, mindestens 2 Stellplätze je Nutzungseinheit, Anteil an Besucherstellplätzen 87%.

24.5 Windschutz

Aufgrund der durch ein Klimagutachten festgestellten, zeitweise erhöhten Böigkeiten ist der Platzbereich zwischen den geplanten Baukörpern an Tagen mit geringer vorherrschender Windgeschwindigkeit für empfindliche Nutzungen wie Außengastronomie, kommunikative Aufenthalte etc. komfortabel nutzbar. Bei erhöhter vorherrschender Windgeschwindigkeit lässt die erhöhte Böigkeit und fühlbare Zugigkeit solche Nutzungen nicht zu. Durch Windschutzbauten z.B. Arkaden und Vordächer können Abmilderungen der Windböigkeiten und Erhöhung des Aufenthaltskomforts erreicht werden.

25 WASSERRECHTLICHE SATZUNG

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und zu sammeln.

Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. wird empfohlen. Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen.

26 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

26.1 Kulturdenkmäler (§ 2 i.V.m. § 20 HDSchG)

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs mit möglichen vorhandenen Bodendenkmälern sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zum Denkmal Sandgasse 26 ist das Erfordernis für die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens nach § 18 Abs. 1 und 2 HDSchG (Umgebungsschutz) zu prüfen.

26.2 Risikogebiet des Mains im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Main wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Main erstellt. Die entsprechende Hochwassergefahrenkarte kann auf der Internetseite des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) abgerufen werden. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbbruch, überschwemmt werden kann.

Der nordwestliche Bereich des Plangebiets liegt außerdem in der HQ100 Überflutungsfläche und das gesamte Gebiet in der HQextrem Überflutungsfläche (mit Ausnahme der höher liegenden Fußwege zum oberen Eingang des Gebäudes). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen gegen Überschwemmungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Menschen und Sachwerten ausreichenden Schutz zu gewähren und den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

27 STÄDTEBAULICHE BILANZ

Bauflächen – Kerngebiet (inkl. öffentlicher Platz)	3.402 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Gehweg, inkl. Verkehrsfläche unter Arkaden und Straßen)	3.110 m ²
Geltungsbereich	6.512 m²

28 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG, BEREICH VEP 650A UND VEP 650B

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP 650A hat die Stadt einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger und dessen Rechtsnachfolgern geschlossen, der nicht nur die Belange des B650A abdeckt, sondern auch schon die Themen für den VEP 650B berücksichtigt. Für den Bebauungsplan Nr. 650B ist der Durchführungsvertrag ggf. entsprechend der Fortschreibung der Planung noch durch eine Ergänzung abzusichern.

In diesem Durchführungsvertrag werden das Vertragsgebiet und der Vertragsgegenstand geregelt, das Vorhaben wird hinsichtlich seines Städtebaus, der Architektur, des Nutzungskonzepts sowie der inneren und äußeren Erschließung festgeschrieben.

29 BODENORDNUNG

Zur Umsetzung der Planung ist keine Bodenordnung erforderlich. Für eine Anpassung der Grundstücke an das Bauvorhaben ist durch das Vermessungsamt eine Zerlegung vorgenommen worden.

30 VERZEICHNIS DER PLANUNGEN UND GUTACHTEN

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 650B liegen folgende Planungen und Gutachten zugrunde:

- **Satzungsfassung des VEP 650A inkl. aller Anlagen**
- **Vorhaben- und Erschließungsplan** Nr. 650B (Planungsstand 05. Juli 2021)
- **Umwelttechnische Untersuchungen** (Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, Projekt 17447101, November 2017)
- **Verträglichkeitsprüfung** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 650B (GMA mbH, Ludwigsburg, Juli 2021)
- **Artenschutzrechtliche Untersuchung**, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650B (BfL Heuer & Döring, Brensbach, September 2020)
- Stadt Offenbach vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650B **Verkehrsuntersuchung** (Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, Oktober 2021)
- **Entwässerungskonzept** für den Bebauungsplan VEP Nr. 650B (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, November 2020)
- **Schalltechnische Untersuchung** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650B (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, November 2021)
- Betrachtungen zum **Lokalklima** (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG., Karlsruhe, Juli 2021)

TEIL II: UMWELTBERICHT

31 GESETZLICHE GRUNDLAGE

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dies geschieht in Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie im Vorfeld in Form eines Scopings (siehe Punkt 31).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Bestandteile des Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind in Anlage 1 zum BauGB aufgeführt und werden im Folgenden abgehandelt.

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Bestandteil der Begründung dar.

32 SCOPING

Der Scopingtermin zum Bebauungsplan Nr. 650 „Wohn- und Geschäftshaus mit öffentlichem Parkhaus und Kita an der Berliner Straße 43-47“, also dem gesamten Geltungsbereich VEP Nr. 650A und VEP Nr. 650B, fand am 25.10.2017 mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt, des Regionalverbands Frankfurt, dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz sowie dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement im Rathaus in Offenbach statt. Die Ergebnisse wurden in einem Protokoll schriftlich festgehalten und allen Gesprächsteilnehmern zugesandt.

Nach der Klärung der Planungsgrundlagen wurde das Vorhaben vorgestellt und ein Überblick über bisherige Abstimmungen und beauftragte Gutachten gegeben.

Im Folgenden werden die Inhalte des Termins themenbezogen und zusammengefasst wiedergegeben:

Verträglichkeitsuntersuchung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Büro GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg bearbeitet die Verträglichkeitsuntersuchung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Verkehrsuntersuchungen

Verkehrsuntersuchungen werden durch das Büro Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt durchgeführt.

Entwässerung

Das Büro Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt bearbeitet die wasserwirtschaftlichen Belange. Der Untersuchungsumfang wurde geklärt. Vom Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz wurde angeregt, die Hochwassersituation zu untersuchen. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan sei erforderlich. Bei der Erdgeschossplanung wurden bereits Starkregenereignisse berücksichtigt.

Die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde wies auf die Notwendigkeit einer hochwasserangepassten Planung und der Planung von z.B. Schotten, Schwellen und sonstigen technischen Vorrichtungen hin. Ergänzend wurde mitgeteilt, dass es durch die Sanierung des städtischen Deichs zu einem zusätzlichen Grundwasseraufstau kommen werde.

Auf die Frage nach der Notwendigkeit der Regenrückhaltung im Gebiet teilte das Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz mit, dass die Schloßstraße bei Starkregen das Oberflächenwasser aus dem Gebiet über das Deichtor ableite. Einleitungsmenge und –punkt seien mit der ESO zu klären.

Während der Erstellung des Entwässerungsgutachtens soll sich das Gutachterbüro mit der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde abstimmen.

Immissionsschutz

Das Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt erstellt eine schalltechnische Untersuchung.

Das Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz regte an, auch die Auswirkungen von Fluglärm und sonstigem Lärm auf die Kita zu untersuchen und mit der Immissionsbehörde beim RP abzustimmen. Eine optimierte Planung des Kitastandorts sei notwendig.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden vom Büro BfL Heuer & Döring, Brensbach durchgeführt.

Folgende Zwischenergebnisse des Artenschutzgutachtens lagen vor:

- Begehung des Gebäudes (insbesondere von Parkdecks und Kindergarten) durch BfL und einer Vertreterin der Unteren Naturschutzbehörde am 19.09.2017.
- Die Außenfassaden und die Grünfläche wurden kontrolliert, ob eine Quartiereignung für Vögel und Fledermäuse gegeben ist und ob Spuren von Vögeln und Fledermäusen vorhanden sind. Dabei wurden folgende artenschutzrelevante Beobachtungen gemacht:

Vögel: Kotpuren im Bereich der Südseite des Parkdecks Nr. 6 (vermutlich nicht von Tauben). Erneute Begehung erforderlich, um festzustellen, ob das Gebäude von Mauerseglern zur Brut genutzt wird. Begehungstermin wird mit UNB abgestimmt. Beobachtet wurden ein Hausrotschwanz und Fraßspuren von Krähen.

Bäume und Sträucher im Bereich des Kindergartens und der Grünfläche an der Berliner Straße können Gehölzbrütern als Brutplatz dienen. Keine Höhlen oder Spalten in Bäumen.

Fledermäuse: Gebäude kann Fledermäusen als Sommer- und Zwischenquartier dienen. Eine Eignung als Fledermaus-Winterquartier ist nicht vollständig ausgeschlossen.

Das Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz erläuterte, dass das Plangebiet eine hohe Eignung für Fledermäuse besitzt. Potenzielle Quartiere seien im gesamten Gebäude vorhanden. Ergänzend zu den bereits erfolgten Begehungen, seien weitere Untersuchungen durchzuführen

Das Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz wies auf die Notwendigkeit von CEF-Maßnahmen für Mauersegler hin.

Die UNB regte an, einen gemeinsamen Abstimmungstermin mit UNB, BfL Heuer & Döring und dem Vorhabenträger durchzuführen, in dem notwendige Untersuchungen, Maßnahmen und die Zeitplanung besprochen werden.

Bodenschutz

Untersuchungen zum Bodenschutz werden vom Büro Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel durchgeführt.

Die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde wies darauf hin, dass kein Schadstoffeintrag erfolgen dürfe.

Während der Erstellung des Bodengutachtens solle sich das Gutachterbüro mit der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zum Bodenschutz abstimmen.

Aufgrund eines verzeichneten Altstandortes sei eine Einzelfallrecherche erforderlich.

Klimaschutz

Ein Klimagutachten wird vom Büro Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe erstellt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass in der Ziegelstraße die Abstandsflächen unterschritten werden und dadurch Licht, Luft und Besonnungsverhältnisse betrachtet werden müssten. Hierfür müssten die vorhandenen Wohnungsgrundrisse zugrunde gelegt werden. Die subjektiven Einschätzungen sollten an die einschlägigen DIN-Normen angelehnt werden. Die Besonnungsdauer in den Wohnungen sei zu untersuchen.

Das Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz wies auf die vorhandene Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach und auf die Studie des DWD zur Überhitzung (100-jährige Simulation) hin, die beim Gutachten heranzuziehen seien, und dass eine Dachbegrünung sowohl positive Auswirkungen auf die Regenwasserbewirtschaftung als auch auf das Klima hat.

Der Umfang möglicher Dachbegrünungen werde auf die technische Umsetzbarkeit geprüft.

Das Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz regte an, auch die lufthygienischen Verhältnisse zu untersuchen, da sich diese durch den zusätzlichen Verkehr in diesem Bereich möglicherweise verändern. Eine Beurteilung der lufthygienischen Situation könne nach Vorlage von Ergebnissen der Windverhältnisse erfolgen.

Belange des Regierungspräsidiums Darmstadt

Der Dichtewert für den Großstadtbereich werde durch die Planung erfüllt. Aufgrund der großen Anzahl an Wohnungen sei auf gesunde Wohnverhältnisse nach BauGB zu achten.

Ergänzendes Schreiben vom 20.10.2017 der Abteilung III, Dezernat 31.2 Regionalplanung:

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung erscheint die geplante Nutzung als an die Ziele der Raumordnung angepasst bzw. anpassbar.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde auf die zuständige untere Naturschutzbehörde verwiesen.

Seitens der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt wurden zu den Bereichen „Oberirdische Gewässer, Renaturierung“ und „Bergaufsicht“ keine Bedenken geäußert. Zu den Bereichen „Kommunales Abwasser“ und „Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)“ konnte aufgrund fehlender Unterlagen keine Stellungnahme erfolgen. Im Bereich „Bodenschutz Ost“ wurde auf eine Eintragung in der Altflächendatei des HLNUG hingewiesen und auf die notwendige Ergänzung entsprechender Aussagen im Planentwurf aufmerksam gemacht.

Umweltbericht

Das Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz wies darauf hin, dass der Umweltbericht nach der seit Mai 2017 geltenden Anlage 1 zum BauGB zu erstellen sei.

33 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

33.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt zentral im Innenstadtbereich der Stadt Offenbach am Main. Es besteht zum Großteil aus durch Bebauung und befestigtem Gelände versiegelten Flächen. Im Westen befinden sich eine Platzfläche und ein künstlich aufgeschütteter, begrünter Hügel. Nördlich des Plangebiets liegt der Main. Der gesamte Geltungsbereich der VEP Nr. 650A und VEP Nr. 650B hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

33.2 Art des Vorhabens

Anlass der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 650A und VEP Nr. 650B ist der teilweise Abriss des bestehenden Geschäfts- und Parkhauses in der Berliner Straße und der Neubau von zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit öffentlichem Parkhaus und Kindertagesstätte.

Die bestehende kerngebietstypische Nutzung, ebenso wie die Kindertagesstätte und Teile des Parkhauses im Baufeld Ost (VEP Nr. 650B), sollen erhalten bleiben.

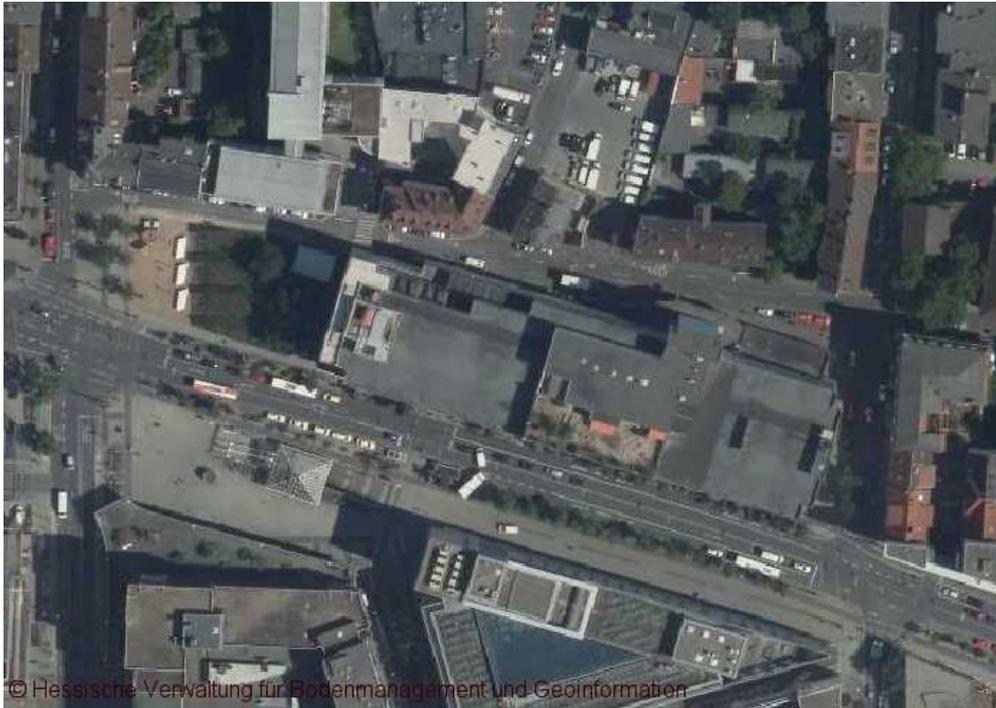


Abbildung 17: Luftbild vom Plangebiet (ohne Maßstab), Quelle: HVBG, Stand Januar 2018

33.3 Wesentliche Festsetzungen im VEP Nr. 650B

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende wesentliche Festsetzungen getroffen:

Kerngebiet, Nutzungsbeschränkungen bzgl. der LKW-Andienung, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“, Baulinien und Baugrenzen zur Festlegung der überbaubaren Flächen, Gebäudehöhen, Geh- und Leitungsrechte, Dachbegrünung, Erhaltung von Bäumen, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), Rückhaltung und Sammlung von Niederschlagswasser, passive Schallschutzmaßnahmen, bedingte Zulässigkeiten von baulichen Nutzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Dächern, Fassaden, Hinweisschildern und Werbeanlagen, Anzahl der Stellplätze und Windschutz.

33.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden im Bereich des VEP Nr. 650B

Bauflächen – Kerngebiet (inkl. öffentlicher Platz)	3.402 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Gehweg inkl. Verkehrsfläche unter Arkaden und Straßen)	3.110 m ²
Geltungsbereich	6.512 m²

Städtebauliche Werte: **Baufläche** Kerngebiet ohne öffentlichen Platz mit Verkehrsfläche unter Arkaden: $3.427 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 1,0 = 3.427 \text{ m}^2$ gemäß Baugrenzen und Baulinien überbaubare Fläche

34 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND -PLANUNGEN SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

34.1 Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen, sind beachtlich:

- Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I, S. 2550)
- Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main, bekanntgemacht am 13.10.2011, entwickelt aus der FluLärmG
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. Nr. 18 S. 211)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

34.2 Umweltschutzziele

Mensch und Bevölkerung

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen (§ 1 (6) Nr. 7).	Es liegt ein Schallgutachten vor. Riegelförmige Gebäude entlang der Berliner Straße Grundrissgestaltungen und Lärmgeschützte Außenwohnbereiche (Loggien) Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen und schalldämmenden Lüftungseinrichtungen Festsetzen von LKW-Andienungszeiten für den Einzelhandel
Bundes-Immissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, (...) vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) (§ 1 (1)).	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
Fluglärmschutzgesetz	In der Umgebung von Flugplätzen sollen bauliche Nutzungsbeschränkungen und baulicher Schallschutz zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm sichergestellt werden. In der Umgebung von Flugplätzen werden Lärmschutzbereiche eingerichtet.	

Schutzgut Fläche

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Raumordnungsgesetz	Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen (§ 2 (2) Nr. 2).	Durch den Abbruch und die Neubebauung der Fläche wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen.
Baugesetzbuch	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (Innenentwicklung) (§ 1 (5)). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu	

	nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2)).	
--	--	--

Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel) (§ 1 (5)). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden (§ 1a (2)).	Es liegt ein Bodengutachten vor. Es gibt keine schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet des VEP 650B.
Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere Auswirkungen auf Wasser (§1 (6) Nr. 7).	Es liegt ein Entwässerungsgutachten vor. Regenwasserrückhaltung durch Dachbegrünung und Rückhalteanlagen
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.	Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen aufgrund der Lage in überschwemmungsgefährdetem Gebiet und Risikogebiet des Mains
Hessisches Wassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die	

	<p>Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p> <p>Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.</p>	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	<p>Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.</p>	

Schutzgut Klima / Luft

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	<p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a (5)).</p>	<p>Es liegt ein Klimagutachten vor.</p> <p>Festsetzen einer Dachbegrünung</p> <p>Erhaltung und Pflege von Laubbäumen im Straßenbereich</p> <p>Nutzung von Fernwärme, Regelungen zu Energiesparmaßnahmen</p>
Bundes-Immissionschutzgesetz	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.</p>	<p>Windschutzbauten gegen erhöhte Böigkeiten</p>
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	<p>Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.</p>	

Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.	Es liegt ein Artenschutzgutachten vor. Festsetzen einer Dachbegrünung Erhaltung und Pflege von Laubbäumen im Straßenbereich Ersatz für entfallende Bäume und Grünflächen Festlegen von Rodungs- und Abrisszeiten Durchführen von Artenschutzmaßnahmen: Aufhängen von Quartieren für Fledermäuse wie bereits im Zuge von VEP 650A erfolgt
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.	Ökologische Baubegleitung
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

Schutzgut Natur und Landschaft/ Ortsbild

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Es sind die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Umweltschutzgutes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 (6)) - Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. (§ 1a (3))	Die Neubebauung des Gebiets orientiert sich an der Umgebungsbebauung und passt sich damit in das innerstädtische Ortsbild ein. Für das Hochhaus wurde eine Abwicklung der Skyline der Stadt Offenbach erstellt und das Hochhaus entsprechend in seiner Höhe verträglich definiert, so dass eine Abstufung der Höhen im Gesamtstadtbild erkennbar ist.

Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass - die biologische Vielfalt, - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz) (§ 1 (1))	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.	Berücksichtigung des Kulturdenkmals Ziegelstraße 2 war bei der Planung für den VEP 650A notwendig (Genehmigungsverfahren nach HDSchG (Umgebungschutz zu prüfen) Vorbereitende Untersuchung durch einen sachverständigen Archäologen im Vorfeld des Abrisses
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.	
Raumordnungsgesetz	Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten (§ 2 (2) Nr. 5).	
Hessisches Denkmalschutzgesetz	Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung (...) zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden (§ 1)	

<p>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</p>	<p>Zweck des Gesetzes ist es, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.</p>	
--	---	--

34.3 Schutzgebiete

Schutzgebietssystem Natura 2000

Das nächste FFH-Gebiet „Waldstück westlich Bischofsheim“ mit der Nr. 5818-304 liegt in über 4,5 km Entfernung nördlich zum Plangebiet.

Aufgrund der Entfernung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu rechnen.

Schutzgebiete und -objekte Naturschutz

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Naturschutzgebiet „Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben“ und das Vogelschutzgebiet „Main bei Mühlheim und NSG „Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben“ befinden sich in ca. 3 km Entfernung nordöstlich und sind durch den Main vom Plangebiet getrennt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ liegt in etwa 250 m Entfernung nördlich des Plangebiets.

Nördlich des Plangebiets befindet sich in etwa 250 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainaue“.

Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone oder einem Heilquellenschutzgebiet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebiets des Mains im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. Der nordwestliche Bereich liegt in der HQ100 Überflutungsfläche, das gesamte Gebiet in der HQextrem Überflutungsfläche (mit Ausnahme der höher liegenden Fußwege zum oberen Eingang des Gebäudes).

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen gegen Überschwemmungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Menschen und Sachwerten ausreichenden Schutz zu gewähren und den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

Schutzgebiete und -objekte Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte.

Nördlich des Plangebiets VEP 650A steht das Gebäude Ziegelstraße 2 (Flurstück 672/3) unter Denkmalschutz.

Im Bereich des Plangebiets und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich Bodendenkmäler (Vorgängerbebauung des mittelalterlich-neuzeitlichen Stadtkerns).

34.4 Vorsorgender Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Neubebauung mit ähnlicher Nutzung auf einer Fläche im Innenbereich.

Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Außerdem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen. Zudem werden mit der fachlichen Entsorgung der durch die ehemaligen Nutzungen vorbelasteten Böden schadstoffhaltige Substanzen aus dem Plangebiet beseitigt.

34.5 Fachplanungen

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan verknüpft als Planungsinstrument des Regionalverbands FrankfurtRheinMain die Aussagen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans im Verbandsgebiet.

Im RegFNP ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 650 B „Ost“ ist das Plangebiet als „Kerngebiet“ festgesetzt. Der Bebauungsplan ist dementsprechend aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Frankfurter Flughafens. In diesem Gebiet ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Flächen innerhalb des Siedlungsbestands für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt. Das Vorhaben auf einer bereits gewerblich genutzten Fläche ist eine städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme.

Weitere Darstellungen sind: Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr im Nordwesten und Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz.

In der Beikarte „Regionaler Einzelhandel“ ist das Plangebiet als zentraler Versorgungsbereich und Versorgungskern ausgewiesen.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt demnach durch die Maßgabe des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“ in der Aufstellung: Das Plangebiet wird von einem Teil des derzeit sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 642 „Innenstadt“ überdeckt. (siehe Abbildung 7) Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 650B kann der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 642 entsprechend geändert werden.

34.6 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

In der Nähe des Plangebiets befinden sich keine Störfallbetriebe nach Störfallverordnung.

34.7 Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Das Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist zu überprüfen, ob es durch die geplanten Maßnahmen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kommt und, sofern dies der Fall sein sollte, wie dieser vermieden, minimiert und kompensiert werden kann. Daher wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbal-argumentativ der Eingriffsumfang aufgezeigt und überprüft, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

Verbal-argumentative Einordnung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Gebiets getroffen.

Zunächst einmal ist festzustellen, dass die geplante Bebauung an diesem Standort städtebaulich vertretbar und richtig ist, da der Bereich gemäß dem Masterplan Offenbach 2030 ein Schlüsselprojekt darstellt und an der Schnittstelle des möglichen Doppelkerns City-Offenbach direkt an der Berliner Straße unmittelbar nördlich des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums der Innenstadt liegt.

Das Vermeidungsgebot, insbesondere auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und auf den Vorrang der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, wurde im Zuge der Standortwahl bereits berücksichtigt.

Hinsichtlich des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist § 1a Abs. 3 BauGB einschlägig. Danach ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 650 ist als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Für den Geltungsbereich ist hierbei die vorhandene Nutzung und Versiegelung maßgebend. Durch die langjährige gewerbliche und sonstige Nutzung ist der Standort entsprechend vorbelastet und hat eine vergleichsweise geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

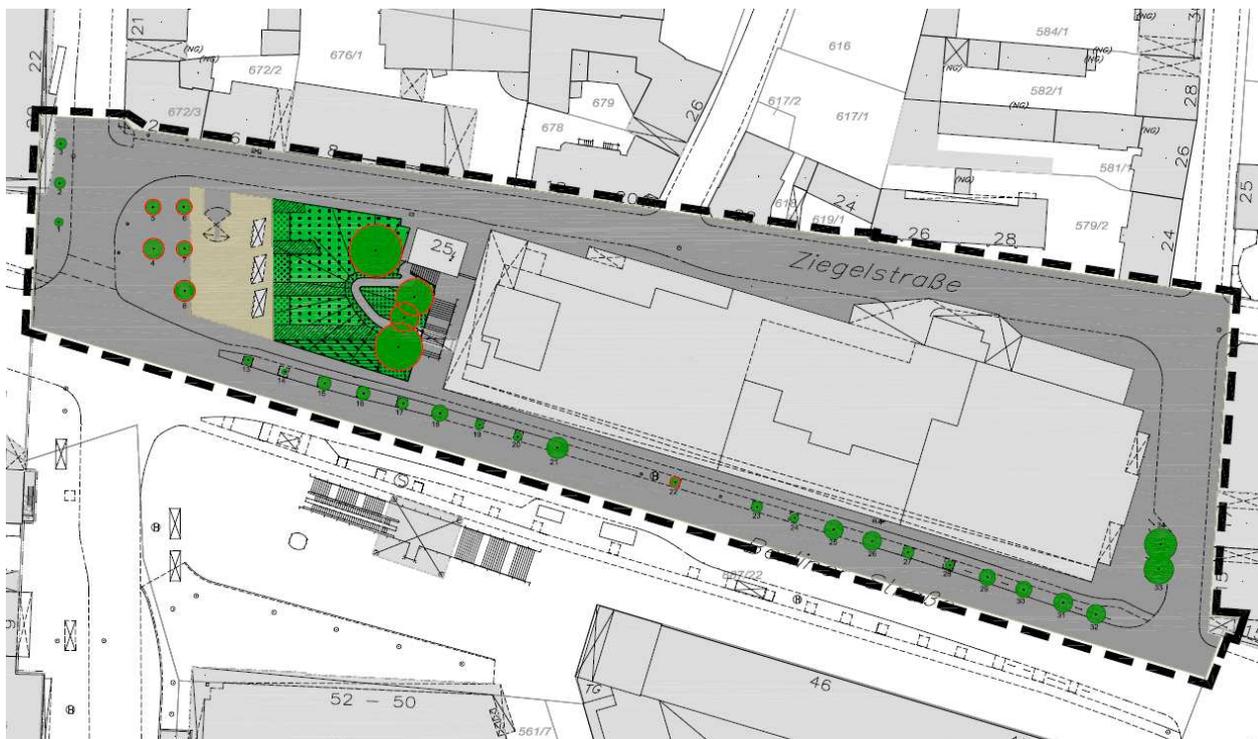


Abbildung 18: Freiflächenplan – Bestand (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt)

Das Plangebiet ist durch ein Gebäude und einen Platzbereich größtenteils versiegelt. Lediglich im westlichen Bereich des Plangebiets besteht eine kleine, künstlich aufgeschüttete Grünfläche mit wenigen Bäumen und Sträuchern (der Feldherrenhügel) und ein Platzbereich mit Straßenbäumen.

Es ist zwar geplant, die Grünfläche des Feldherrenhügels und die Platzfläche an der Schloßstraße zu überbauen, die geplanten Gebäude werden jedoch zu 80% mit einer Dachbegrünung versehen, was den Verlust der Grünfläche und der Bäume mindert.

Durch die geplante Bebauung sind im Vergleich zum Bestand keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu erwarten. Außerdem ist das Vorhaben aus Sicht der ebenfalls zu berücksichtigenden städtebaulichen, ökonomischen und sozialen Belangen positiv zu bewerten.

Ausgleich nach § 1a BauGB

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, insbesondere Dachbegrünung, sind mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650A und Nr. 650B keine erheblichen bzw. im Sinne der Eingriffsregelung auszugleichenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbunden. Somit ist kein Ausgleich nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG notwendig.

Ersatz nach Grünschutzsatzung

Für den Verlust und die Beseitigung von 9 Bäumen und einer Grünfläche von 734 m² (Feldherrenhügel) ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650A gemäß § 5 der Satzung zum Schutz der Grünbestände in der Stadt Offenbach am Main (Grünschutzsatzung) vom Vorhabenträger ein Antrag zu stellen und auf eigene Kosten einen Ersatz auf einer städtischen Fläche, entsprechend gemäß § 7 der Grünschutzsatzung, herzustellen.

Die Pflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Erhalt der Genehmigung nachzuweisen.

Falls der Vorhabenträger über keine geeigneten Flächen zur Umsetzung der Maßnahmen verfügt, hat die Stadt die Absicht, die Maßnahmen auf einer städtischen Fläche zu ermöglichen. Die Stadt Offenbach am Main verpflichtet sich nach mängelfreier Abnahme der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen, die Pflege- und Unterhaltungskosten zu übernehmen.

Kann eine Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nicht vollständig durchgeführt werden, oder würde dies zu einer unzumutbaren Härte führen, hat sich der Vorhabenträger vor Beseitigung des Grünbestands zu verpflichten, ersatzweise eine Ausgleichszahlung an die Stadt zu leisten, die diese für Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle verwenden wird. Die Höhe der Ersatzzahlung wird von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Für die Nicht-Realisierbarkeit der Ersatzpflanzung oder eines Teils davon sind Nachweise zu erbringen.

35 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS, DER UMWELTAUSWIRKUNGEN UND DER MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

In den nachfolgenden Tabellen werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der zum Zeitpunkt des Verfahrensbeginns für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 650 bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung während der Durchführung und im Betrieb sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung während der Durchführung und im Betrieb dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

35.1 Naturräumliche Lage und Relief

Die Stadt Offenbach gehört zur naturräumlichen Großregion Rhein-Main-Tiefland. Dort liegt das Plangebiet in der Untermainebene innerhalb des Sachsenhausen-Offenbacher Rückens (232.11)

Auffällig für die Untermainebene ist das weitgehende Fehlen von Löß. Daher sind die überwiegend sandigen Böden relativ nährstoffarm. Ein verhältnismäßig großer Teil der Untermainebene ist noch mit Wald bedeckt. Wegen der Tieflage entsprechend günstigen Klimas findet sich neben Ackerbau vor allem auch Obstbau.

35.2 Mensch und Bevölkerung

Zum Schallschutz liegt eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, vor. Zum Klimaschutz liegt ein Gutachten vom Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe vor. Die Ergebnisse des Schallgutachtens sind in Kap. 18 „Immissionsschutz“ und des Klimagutachtens in Kap. 19 der Begründung dargestellt und fließen zusammenfassend in folgende Bewertungstabelle ein.

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Mensch		
<p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage im innerstädtischen Bereich Offenbachs - Großflächig bebaut - Westlich eine Platzfläche und ein künstlich aufgeschütteter Hügel (Feldherrnhügel) - entlang der Berliner Straße verläuft ein Fahrradweg - Keine Bedeutung für Naherholung und Freizeitgestaltung <p>Siehe auch Schutzgut Klima und Luft</p> <p>Immissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch stark befahrene Verkehrsstraßen und Flugverkehr des Flughafens Frankfurt im Südwesten <p>Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkierungsverkehr und Einzelhandelsflächen mit Anlieferung und haustechnische Anlagen <p>Risiken</p> <p>keine</p>	<p>während Bauphase:</p> <p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Auswirkungen <p>Immissionen / Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärm und Staub durch Bauarbeiten <p>während Betriebsphase:</p> <p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neue Wegeverbindung zwischen Sandgasse und Berliner Straße - Entstehung eines Platzes zwischen den beiden geplanten Gebäuden <p>Siehe auch Schutzgut Klima und Luft</p> <p>Immissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Orientierungswert für Kerngebiete der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 65 dB(A) wird durch die Verkehrslärmeinwirkungen (Straßen-, Parkierungs- und Andienungsverkehr) entlang der Berliner Straße und der Schloßstraße um bis zu ca. 10 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden, auf den innenliegenden Dachterrassen sowie entlang der Ziegelstraße ist der Tag-Orientierungswert eingehalten. - Im Nachtzeitraum ist der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 für Kerngebiete von nachts 55 dB(A) entlang der Berliner Straße und der Schloßstraße um bis zu ca. 11 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden, auf den innenliegenden Dachterrassen sowie entlang der Ziegelstraße ist der Nacht-Orientierungswert eingehalten. <p>Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die Andienung der LKW und den Parkierungsverkehr sind im Einwirkungsbereich des Plangebietes die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz eingehalten. 	<p>während Bauphase:</p> <p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einhalten der gesetzlich geregelten Ruhezeiten <p>Immissionen / Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingesetzte Techniken und Stoffe werden dem neuesten Stand der Technik entsprechen - Anfallende während der Bauphase erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wiederverwertet. <p>während Betriebsphase:</p> <p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage eines Platzes zwischen den beiden Gebäuden, der gleichzeitig eine neue Fuß- und Radwegverbindung zwischen Sandgasse und Berliner Straße bildet - Im Platzbereich an Gebäuden Windschutzbauten gegen erhöhte Böigkeiten wie bspw. Arkaden <p>Immissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Riegelförmige Gebäude entlang der Berliner Straße, um auf den straßenabgewandten Seiten lärmgeschützte Bereiche geschaffen, in denen Außenwohnbereiche angeordnet sind. - Außenwohnbereiche (Loggien) an Fassaden entlang der Berliner Straße werden als geschlossene (öffenbare) Wintergärten ausgeführt (Schalldämm-Maß im betriebsfertig eingebauten Zustand $R_w \geq 15$ dB). - Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume werden vorzugsweise an straßenabgewandten Fassaden angeordnet - Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen - Festsetzen von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
	Risiken - keine Risiken z. B. nach Seveso-III-Richtlinie zu erwarten	Emissionen - Festsetzen von Andienungszeiten für LKW nur im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr).
Bewertung: Durch die Planung der Neubebauung sind bei Beachtung der Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch und Bevölkerung zu erwarten. Das Baugebiet liegt weder innerhalb eines Achtungsabstandes nach Störfallverordnung, noch ist das Bauvorhaben nach jetzigem Stand des Wissens anfällig für Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.		

35.3 Schutzgut Fläche

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Fläche		
<ul style="list-style-type: none"> - Lage im innerstädtischen Bereich Offenbachs - Überwiegend bebaute und versiegelte Fläche - gemischte Nutzung Einzelhandel, Gewerbe, Kita, Parken 	während Bauphase: keine während Betriebsphase: - Änderung der Gebäudeplatzierung - kein neuer Flächenverbrauch im Außenbereich	während Bauphase: keine während Betriebsphase: keine
Bewertung: Durch die Weiternutzung einer bereits anthropogen überformten Fläche kommt es bei Berücksichtigung der Maßnahmen zu keinem Verlust von Fläche.		

35.4 Schutzgut Boden

Zum Boden liegt eine Umwelttechnische Untersuchung vom Büro Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, November 2017 vor. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in Kap. 16 „Altlasten“ der Begründung dargestellt und fließen zusammenfassend in folgende Bewertungstabelle ein.

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Boden		
Relief - Relativ ebenes Relief, Höhen zwischen 98 bis 99 m ü.NN Geologie - vorherrschende Bodeneinheiten sind Braunerden, Parabraunerden und örtlich Podsol-Braunerden - Ton, Sand bis sandiger Lehm, Terrassensande und -kies Boden - Böden der Siedlungsbereiche, stark anthropogen überformt, damit ist das Bodenpotenzial als vorbelastet einzustufen - Keine natürlichen bzw. naturnahen Bodenbereiche vorhanden - Ausgangsgestein: Auenlehm; Bodenart: schluffig-sandiger Lehm bis toniger Lehm; Bodeneinheit: Vega, Auengleye, örtl. Anmoorgleye - Freiflächen im Plangebiet sind überwiegend versiegelt - Unversiegelter Bereich an der Schloßstraße Altlasten	während Bauphase: - keine während Betriebsphase: Relief, Geologie, Boden - keine Veränderungen Altlasten - kein Gefährdungspotenzial bekannt	während Bauphase: - Einsatz bodenschonender Baugeräte während Betriebsphase Relief, Geologie, Boden keine Altlasten - vor der Bebauung der Grundstücke Untersuchungen des Bodens notwendig, um ein Gefährdungspotenzial sicher auszuschließen

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<ul style="list-style-type: none"> - Vier Einträge in der Altflächendatei vorhanden, jedoch keine laufenden Verfahren - Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt 		
<p>Bewertung: Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguten Boden, da die Fläche bereits vor Eingriffen der Planung großflächig bebaut und anthropogen überformt ist.</p>		

35.5 Schutzgut Wasser

Zu den wasserwirtschaftlichen Belangen liegt ein Entwässerungsgutachten vom Büro Bullermann Schneble, Darmstadt vor. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in Kap. 22 „Wasserwirtschaftliche Belange“ der Begründung dargestellt und fließen zusammenfassend in folgende Bewertungstabelle ein. Siehe auch Kap. 35.4 „Schutzgut Boden“

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Wasser		
<p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - hohe Verschmutzungsempfindlichkeit, Grundwasserbeschaffenheit hart-ziemlich hart - Hydrogeologische Situation: Flurabstand zwischen 1,0 m und 2,0 m - hohe Grundwasserergiebigkeit durch durchlässige Porengrundwasserleiter - Grundwasserbeschaffenheit ist hart bis ziemlich hart - überwiegend versiegelte Bereiche ohne Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung <p>Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Oberflächengewässer im Plangebiet; nördlich liegt der Main - Lage außerhalb des Überschwemmungsgebiets bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis. - Lage im Risikogebiet des Mains und im potenziellen Überschwemmungsbereich eines extremen Hochwassers. 	<p>während Bauphase:</p> <p>während Betriebsphase:</p> <p>Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlage wird der nordwestliche Teil des Gebiets bis zu 100 cm überschwemmt. - Regelmäßige Überlastung der Entwässerungsanlagen im Bereich der Schloßstraße und einer dadurch resultierenden Überflutung. <p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoch anstehendes Grundwasser 	<p>während Bauphase:</p> <p>keine</p> <p>während Betriebsphase:</p> <p>Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Absicherung gegen eine Überflutung sollten ggfs. konstruktive Maßnahmen, wie z.B. Schwellen oder Schotten eingeplant werden. - Rückhaltung und Drosselung von Regenwasserabflüssen (Das vorzuhaltende Retentionsvolumen liegt zwischen 75 und 260 Kubikmetern, abhängig von der Begrünung der Dachflächen) - Gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser mit maximal 10 l/s*ha <p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evtl. technische Maßnahmen beim Bau der Tiefgarage notwendig
<p>Bewertung: Bei Durchführung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann die Beeinflussung des Schutzguts Wasser als gering eingeschätzt werden.</p>		

35.6 Schutzgut Klima und Luft

Zum Klimaschutz liegt ein Gutachten vom Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe vor. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in Kap. 19 „Klimaschutz“ der Begründung dargestellt und fließen zusammenfassend in folgende Bewertungstabelle ein.

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Klima und Luft		
<ul style="list-style-type: none"> - dichte Bebauung mit wenig Vegetation, Straßenbäume - Keine übergeordnete klimatische Funktion 	<p>während Bauphase:</p> <p>Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Feinstaub durch Bauarbeiten <p>während Betriebsphase:</p>	<p>während Bauphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung von Laubbäumen im Straßenbereich <p>während Betriebsphase:</p>

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<ul style="list-style-type: none"> - Warmes und gemäßigttes Klima in begünstigter Rhein-Main-Ebene, Jahresmitteltemperaturen 10° C, mittlerer jährlicher Niederschlag 650 mm - vorherrschende Windrichtung im Sommer Westen, im Winter Süden - Verdichtungsraum Frankfurt-Offenbach ist aus klimaökologischer und lufthygienischer Sicht als hoch vorbelastet einzustufen - Gemäß Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main liegt das Plangebiet überwiegend innerhalb der Kategorie „Überwärmungsgebiet 1“ - Relativ günstige Durchlüftungsverhältnisse Entlang der Berliner Straße, am östlichen Bereich entlang der Straße Großer Biergrund und der östlichen Ziegelstraße und im Bereich der westlichen Freifläche (hier auch höhere Windgeschwindigkeiten). - In dem sehr engen Straßenraum der Ziegelstraße und der Sandgasse treten geringe Durchlüftungsverhältnisse auf. - Erhöhte Böigkeiten im Straßenraum der Berliner Straße (bis zu der Kategorie „problematisches Laufen“) - In Gehwegbereichen entlang der Berliner Straße erhöhte Böigkeiten (Kategorien „problemloses Laufen“ und „kurzzeitiger Aufenthalt möglich“) und geringere Einschränkungen in der Ziegelstraße und der Straße „Großer Biergrund“. 	<ul style="list-style-type: none"> - Entlang der Berliner Straße und der Straße Großer Biergrund vergleichbare Durchlüftungsverhältnisse wie im Bestand. - Erhöhung der Durchlüftungsverhältnisse durch den Platzbereich, begünstigend auch für Sandgasse und den Straßenraum der Ziegelstraße. - Im westlichen Bereich des Plangebiets und im Straßenraum der westlichen Ziegelstraße und der südlichen Schloßstraße führt die geplante Überbauung der bisherigen Freifläche zu einer Einschränkung der Windgeschwindigkeit. - keine intensiven Änderungen der mittleren Windgeschwindigkeit außerhalb der beschriebenen Bereiche und in der weiteren Umgebung. - erhöhte Böigkeit im Durchgang aufgrund des geplanten hohen Gebäudes - geringere Böigkeiten in weiteren Bereichen entlang der Berliner Straße, der Ziegelstraße und der Straße Großer Biergrund. - keine intensiven Änderungen der bodennahen Lufttemperatur und der thermischen Bewertungsindices durch die Planung, insbesondere durch räumlich modifizierte und höhere Gebäude in der Umgebung zu erwarten. - In den Tagstunden kann die gefühlte Hitzebelastung durch die Verfügbarkeit von Aufenthaltsbereichen in Verschattungsbereichen (unter Arkaden und unter großkronigen Bäumen) gemildert werden. <p>Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zunahme des Schadstoffausstoßes durch Heizung und Individualverkehr. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mindestens 80 % aller Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Höhe der Substratschicht mind. 10 cm) anzulegen. Ausnahmen sind zulässig für Regenwassernutzungsanlagen. - Erhaltung und Pflege von Laubbäumen im Straßenbereich (dauerhafte Wasserversorgung) - Versorgung mittels Fernwärme - Im Platzbereich an Gebäuden Windschutzbauten in Form von Arkaden und Vordächern gegen erhöhte Böigkeiten

Bewertung: Mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen der klimatischen Situation ist nicht zu rechnen. Durch den Durchgang zur Sandgasse kann die kleinklimatische Situation durch besseren Luftaustausch geringfügig verbessert werden. Keine Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels zu erwarten.

35.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzgutachten vom Büro BfL Heuer & Döring, Brensbach vor. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in Kap. 21 „Artenschutzrechtliche Prüfung“ der Begründung dargestellt und fließen zusammenfassend in folgende Bewertungstabelle ein.

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt		
<ul style="list-style-type: none"> - nahezu vollständig versiegelte Fläche - größtenteils bebaut oder gepflastert 	<p>während Bauphase:</p> <p>Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Störungen durch die Abriss- und Bauarbeiten in Hinblick auf Vögel 	<p>während Bauphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baumschutzmaßnahmen <p>Artenschutz</p> <p>siehe Betriebsphase</p>

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<p>- Hochbeet mit niedriger bis mittelhoher Bepflanzung aus Sträuchern mit künstlich angelegter Topographie</p> <p>- Straßenbäume in der Berliner Straße und im Großen Biergrund</p> <p>- keine gesetzlich geschützten Biotope</p> <p>Artenschutz</p> <p>- Untersuchung von Fledermäusen, Brutvögeln und Mauerseglern</p> <p>- Potential als Sommer- und Zwischenquartier von Fledermäusen</p> <p>- Winterquartiernutzung von 5 Fledermausarten im und um das Parkhaus sicher mit Detektor nachgewiesen. Kotfunde im Gebäude weisen auf Vorkommen weiterer Arten hin, die allerdings nicht bestimmten Arten oder Gattungen zugeordnet werden konnten.</p> <p>- Kein Nachweis von Nistplätzen des Mauerseglers</p>	<p>und Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs und im näheren Umfeld.</p> <p>- Verlust von Brutbiotopen für Gehölzbrüter und von Nahrungsraum für Vögel</p> <p>- Verlust von Brutbiotopen von Nischenbrütern im / am Gebäude</p> <p>- Verlust von Sommer- und Zwischenquartieren von Fledermäusen im Abrissgebäude</p> <p>- Verlust von Fledermaus-Winterquartieren im Abrissgebäude</p> <p>während Betriebsphase:</p> <p>Artenschutz</p> <p>- Verlust von Brutbiotopen für Gehölzbrüter und von Nahrungsraum für Vögel</p> <p>- Verlust von Brutbiotopen von Nischenbrütern im / am Gebäude</p> <p>- Verlust von Sommer- und Zwischenquartieren von Fledermäusen im Abrissgebäude</p> <p>- Verlust von Fledermaus-Winterquartieren im Abrissgebäude</p>	<p>während Betriebsphase:</p> <p>- Anlage von biotopwirksamen Strukturen (Dachbegrünung und Fassadenbegrünung)</p> <p>- Erhaltung und Pflege von Laubbäumen im Straßenbereich</p> <p><u>Vermeidungsmaßnahmen</u></p> <p>- Rodungen (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar.</p> <p>- Bauarbeiten in den Frühjahr- und Sommermonaten (März bis September) dürfen nicht in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlichteinsatz) durchgeführt werden.</p> <p>- Der Abriss darf nur innerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. in der frostfreien Zeit und außerhalb der Wochenstubezeit stattfinden. Abrisszeitraum ist Anfang März bis Anfang April oder September bis Oktober.</p> <p>- Zur Betreuung und Dokumentation der Rodungs- und Abrissmaßnahmen ist vor und während des Abrisses eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Prüfung vor Ort durchzuführen.</p> <p><u>Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)</u></p> <p>- Aufhängen von zwei zur Überwinterung geeignete Quartiere für Fledermäuse an Gebäuden und / oder Bäumen (Wurde im Rahmen des VEP 650A bereits umgesetzt).</p> <p>- Mindestens 8 Spaltenquartiere, z.B. in Form von Spalten- oder Flachkästen in 4 verschiedenen Expositionen (Norden, Süden, Osten, Westen) anbringen. Zwei dieser Quartiere müssen auch als Winterquartiere geeignet sein. Für jedes darüber hinaus im Zuge des Abrisses gefundene Quartier müssen zwei weitere Quartierkästen angeboten werden. (Wurde im Rahmen des VEP 650A bereits umgesetzt).</p> <p>- Aufhängen der Nistkästen an Standorten entsprechend dem Artenschutzkonzept von BfL Heuer & Döring. Die Standorte sind zu dokumentieren und dauerhaft zu erhalten. (Wurde im Rahmen des VEP 650A bereits umgesetzt).</p>
<p>Bewertung: Durch das Vorhaben ist mit Beeinträchtigungen der Brutbiotope von Vögeln sowie mit Quartierseinschränkungen für Fledermäusen zu rechnen. Bei Durchführung der CEF-Maßnahmen im Falle eines Abbruchs und der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung kann der Eingriff minimiert und als mittel-erheblich eingeschätzt werden.</p>		

35.8 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Landschaft/Ortsbild		
<ul style="list-style-type: none"> - Großflächig bebaute und versiegelte Fläche - Beidseitige Alleebepflanzung in der Berliner Straße und 5 Bäume im Westen an der Schloßstraße, 2 Bäume im Osten am Großen Biergrund - Begrüner, künstlich aufgeschütteter Hügel im Westen (Feldherrenhügel im Geltungsbereich BP 650 A) - Platzfläche im Westen - umliegenden Straßenräume durch vorhandene Blockrandbebauung charakterisiert - Grünstrukturen nur in untergeordnetem Maß vorhanden 	<p>während Bauphase</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abriss von Teilen der vorhandenen Baustruktur <p>während Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> - bauliche Umstrukturierung durch Neubau - Verbesserung des Stadtbilds 	<p>während Bauphase</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung von Laubbäumen im Straßenbereich <p>während Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von biotopwirksamen Strukturen (Dachbegrünung) - Erhaltung und Pflege von Laubbäumen im Straßenbereich - Anlage der historischen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Berliner Straße und Sandgasse
<p>Bewertung: Durch die geplante Neubebauung verändert sich das Stadtbild an dieser Stelle zum Positiven. Die Öffnung des Baukörpers zugunsten der historischen Wegeverbindung zwischen Sandgasse und Berliner Straße stellt eine Aufwertung des Gebiets dar.</p>		

35.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
<ul style="list-style-type: none"> - Kulturdenkmal Ziegelstraße 2 unmittelbar angrenzend - Im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich Bodendenkmäler (Vorgängerbebauung des mittelalterlich-neuzeitlichen Stadtkerns). 	<ul style="list-style-type: none"> - Potenzielle Zerstörung von Bodendenkmälern 	<ul style="list-style-type: none"> - Genehmigungsverfahren nach § 18 Abs. 2 HDSchG (Umgebungs-schutz) zu prüfen - Archäologisches Gutachten, d. h. vorbereitende Untersuchung durch einen sachverständigen Archäologen im Vorfeld des Abrisses
<p>Bewertung: Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen bzgl. des Bodendenkmals ist nicht mit Beeinträchtigungen des Schutzguts zu rechnen. Beim Bauvorhaben sollte auf das als Kulturdenkmal geschützte Gebäude, Ziegelstraße 2 besondere Rücksicht genommen werden.</p>		

35.10 Wechselwirkungen

Zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Generell bestehen zwischen den Schutzgütern enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen. Vor allem die Schutzgüter Biotope und Fauna sind eng miteinander verknüpft. Auch zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge.

Durch die vorliegende Planung wird eine bereits stark bebaute Fläche nach Abriss neubebaut. Da die gesamte Fläche bereits anthropogen überformt war, entsteht kein nennenswerter Verlust von Boden und damit für Pflanzenstandorte bzw. Lebensräume. Durch den Durchgang zwischen Sandgasse und Berliner Straße ist eine bessere Luftaustauschbewegung im Plangebiet zu erwarten, die voraussichtlich auch das Kleinklima positiv beeinflusst.

Wechselwirkungen, denen über die in den einzelnen Schutzgütern dargestellte Bestands- und Bewertungssituation ein entscheidender Einfluss zukommt, sind für die vorliegende Planung nicht zu erkennen.

Mit Vorhaben benachbarter Plangebiete

Da durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen des bisherigen Umweltzustands zu rechnen ist, ist mit keiner Kumulierung anderer Bauvorhaben mit Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

35.11 Zusammenfassung

Folgende Tabelle stellt zusammenfassend die Bewertung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die vorliegende Planung dar:

Tab. 1: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Schutzgut	Beeinträchtigungen		
	erheblich	mittel	gering
Mensch und Bevölkerung			X
Fläche			X
Boden			X
Wasser			X
Klima und Luft			X
Flora und Fauna		X	
Landschaft / Ortsbild			X
Kultur und Sachgüter			X

36 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS

Für die **Durchführung der Planung** im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650A und 650B wurde das im Plangebiet vorhandene Gebäude in Teilen abgerissen. Es wird im Bereich 605A ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit einem östlich liegenden neuen Platzbereich entstehen. Hierfür wird der künstlich aufgeschüttete Hügel abgetragen und zusammen mit dem angrenzenden Platz weitgehend überbaut. Eine Begrünung des Straßenraums in der Berliner Straße wird beibehalten. Durch den Platzbereich zwischen Sandgasse und Berliner Straße wird eine neue Wegebeziehung entstehen. Die Höhe der Gebäude im VEP Nr. 650A passen sich der Umgebungsbebauung an und bindet diese somit in die Innenstadt ein. Im Bereich des VEP 650B wird östlich des neuen öffentlichen Platzes ein neues Wohn- und Geschäftshochhaus entstehen. Dieses schließt an den Teil des bestehenden Parkhauses an, welches nach dem Teilabriss erhalten geblieben ist.

Die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich vor allem auf Fledermäuse.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass die Nutzung des Geländes voraussichtlich in dem Teilbereich, welcher noch nicht abgerissen wurde, beibehalten wird.

37 IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Pflicht zur Alternativenprüfung ist - gerade auch in Bezug auf Standortalternativen - in der Bauleitplanung in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt:

Zunächst ergibt sich aus dem materiellen Schutzkonzept der Umweltprüfung und des Umweltberichts, dass allein anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt werden müssen, die sich in Bezug auf die in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als Alternativen darstellen, das heißt sich als für diese Belange schonender erweisen.

Darüber hinaus sind nur in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht zu berücksichtigen. Dies schließt insbesondere auch eine Bewertung von Planungsalternativen anhand von umweltfremden Sachkriterien ein, so dass auch eine ökologisch angezeigte Planungsalternative aus ökonomischen Gründen nicht in Betracht kommt.

Eine dritte Einschränkung ergibt sich aus dem Begriff der Alternative: Von einer alternativen Planungsmöglichkeit kann nur gesprochen werden, wenn sie grundsätzlich mit der favorisierten Planung das gleiche Planungsziel teilt. Es muss sich also um eine ziel- und damit plankonforme Alternative zu der favorisierten Planung handeln. Läuft eine Planungsvariante auf einen vollkommen anderen Plan hinaus, so handelt es sich nicht um eine Alternative im Sinne der Nr. 2 d der Anlage 1 zu § 2 a BauGB, die im Umweltbericht darzustellen ist.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ergeben sich an diesem Standort unter Zugrundelegung der Ziele und Zwecke der Planung aus folgenden Gründen nur eingeschränkt:

Zunächst einmal ist festzustellen, dass die geplante Bebauung an diesem Standort städtebaulich vertretbar und richtig ist, da der Bereich gemäß dem Masterplan Offenbach 2030 ein Schlüsselprojekt darstellt und an der Schnittstelle des möglichen Doppelkerns City-Offenbach direkt an der Berliner Straße unmittelbar nördlich des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums der Innenstadt liegt.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen und grundsätzlich neu bebaubar. Die geplante und politisch explizit so beschlossene Struktur an der Berliner Straße fügt sich jedoch nicht rechtssicher gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Bebauungsstruktur ist nur über ein Bebauungsplanverfahren herstellbar.

Das Vermeidungsgebot, insbesondere auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und auf den Vorrang der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, wurde im Zuge der Standortwahl berücksichtigt.

Durch die geplante Bebauung sind im Vergleich zum Bestand und zu einer möglichen Bebauung mit geringerer Ausnutzung keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu erwarten. Außerdem ist das Vorhaben aus Sicht der ebenfalls zu berücksichtigenden städtebaulichen, ökonomischen und sozialen Belangen positiv zu bewerten.

38 BESCHREIBUNG DER VORGEHENSWEISE / SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTLUNG

Zur Erstellung des Umweltberichts für den Planungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650B wurde eine Bestandsaufnahme des Gebiets vorgenommen. Weiterhin lagen folgende Fachplanungen und Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Geoportal Hessen, Umweltdaten im Internet)
- Umwelttechnische Untersuchungen (Dr. Hug Geoconsult GmbH, Projekt 17447101, 29.11.2017),
Methode: Durchführung von Felduntersuchungen mit Bohrsondierungen mit der Rammkernsonde und bodenmechanische Laborversuche und Bodenluftuntersuchungen
- Artenschutzrechtliche Untersuchungen (BfL Heuer & Döring, Brensbach, September 2020)
Methode: Auswertung vorhandener Datengrundlagen, Erfassung durch Geländebegehungen, Untersuchungen des Vorkommens von Brutvögeln und Nahrungsgästen, Untersuchung zum Vorkommen von Fledermäusen und Mauerseglern durch Begehung

- Entwässerungskonzept (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, November 2020)
Methode: Auswertung vorhandener Unterlagen, u.a. Auswertung einer Bodenuntersuchung zur Klärung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse (Dr. Hug Geoconsult GmbH), Entwicklung eines Entwässerungskonzeptes)
- Betrachtungen zum Lokalklima (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Juli 2021)
Methode: Windfeldberechnungen unter Berücksichtigung der Gebäudeumströmungen mit dem dafür geeigneten mikroskaligen Strömungsmodell MISKAM.
Betrachtungen der Auswirkungen auf die thermischen Belange im relativen Vergleich und im Vergleich zu Belastungsindices, verstärkt auch vor dem Hintergrund der erwarteten Auswirkungen des Klimawandels mit verstärkter Häufung von heißen Tagen.
- Umweltatlas Hessen (HLNUG, atlas.umwelt.hessen.de)
- Bestandserhebungen der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbalargumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

39 ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Die Durchführung und die dauerhafte Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überwacht.

Es ist eine sachgemäße Pflege und dauernde Unterhaltung der vorhandenen Straßenbäume notwendig (ausreichende Wasserversorgung).

40 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 650B wird der Teilabriss des bestehenden Geschäfts- und Parkhauses in diesem Bereich der Berliner Straße und der Neubau eines Wohn- und Geschäftshochhauses ermöglicht.

Das Plangebiet liegt zentral im Innenstadtbereich der Stadt Offenbach am Main und war durch das Bestandsgebäude versiegelt.

Die Planung ist der östliche Teil einer zweiteiligen Planung, welche zwei Baukörper mit einer Platzfläche zwischen den Gebäuden vorsieht. Die Bebauung wird im Westen bis zur Schloßstraße vorgezogen und der heute im Westen gelegene öffentliche Platz, wird als der Öffentlichkeit weiterhin zugänglicher Platzbereich, ins Zentrum des neuen Quartiers gelegt. Dabei verläuft die Trennung der beiden Teilbereiche auf dem zentralen Platz. Die historische Anbindung der Sandgasse wird wieder aufgenommen und in dessen Verlängerung eine neue Verbindung zum Marktplatz über den zentralen Platz hergestellt. Die neue Bebauung zwischen der Berliner Straße im Süden und der Ziegelstraße im Norden stellt einen Übergang der unterschiedlichen Höhenentwicklung in der Umgebung dar und vermittelt mit 6-7 Geschossen zur Berliner Straße und 4 Geschossen plus Staffelgeschoss zur Ziegelstraße. Das neue Wohn- und Geschäftshochhaus bildet mit 19 Geschossen einen neuen Hochpunkt in der Stadtlandschaft der Stadt Offenbach. Dieser wurde jedoch durch eine Untersuchung bezogen auf das Gesamtstadtbild sowie bezogen auf das Binnenumfeld untersucht und u.a. durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Offenbach für verträglich eingestuft.

Es liegt ein artenschutzrechtliches Fachgutachten mit Erfassungen von Vögeln und Fledermäusen vor. In Bezug auf die im Plangebiet vorhandenen besonders geschützten Tierarten kommt es bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen zu keinem Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Eine Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wurde für Fledermäuse erforderlich, diese wurden bereits im Rahmen der Umsetzung des VEP 650A umgesetzt.

Es liegt ein Bodengutachten zur umwelttechnischen Erkundung von Boden- und Bodenluft vor. Aus diesem ergibt sich für das Untersuchungsgebiet kein aktueller Handlungsbedarf. Im Zuge der Neubebauung der Fläche sind allerdings Sicherungsmaßnahmen einzuhalten, um vor allem eine Verwehung und/oder Verschleppung von potenziell belasteten Auffüllmaterialien zu unterbinden.

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sind vier Einträge erfasst. Hierzu gibt es im Dezernat zurzeit keine laufenden Verfahren. Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen. Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

Es liegt ein Entwässerungskonzept vor. Aufgrund der hohen Versiegelung des Gebiets, ist eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Bei einer Realisierung des Entwässerungskonzepts ist die Entwässerung des Projektgebiets sichergestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis jedoch im potenziellen Überschwemmungsbereich eines extremen Hochwassers. Zur Absicherung gegen eine Überflutung sollten ggfs. konstruktive Maßnahmen, wie z.B. Schwellen oder Schotten eingeplant werden. Weitere Maßnahmen des Entwässerungskonzepts sind unter anderem Dachbegrünung, Regenwassernutzung und Rückhaltung und Drosselung von Regenwasserabflüssen.

Es liegt ein Klimagutachten vor, das die bodennahen Windfelder im Hinblick auf die Belüftungsverhältnisse sowie auf Auswirkungen auf die thermischen Belange betrachtet. Durch Windschutzbauten im Bereich des Platzes bzw. Durchgangs zwischen den geplanten Baukörpern in Form von Arkaden und Vordächern werden Abmilderungen der Windböigkeiten und Erhöhung des Aufenthaltskomforts erreicht. Um eine Verringerung der Wärmebelastung und der Hitzeempfindung zu erreichen, sind die vorhandenen Straßenbäume zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Im Hinblick auf die zukünftige Wärmeentwicklung und Wasserverfügbarkeit ist für Stadtbäume eine entsprechende dauerhafte Wasserversorgung erforderlich.

Es liegt ein Schallgutachten vor, das eine Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Straßen-, Parkierungs-, Andienungs- und Luftverkehr beinhaltet. Außerdem werden die Grundlagen für die Bemessung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen angegeben. Für die Umsetzung des Vorhabens sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch riegelförmige Gebäude entlang der Berliner Straße können auf den straßenabgewandten Seiten lärmgeschützte Bereiche geschaffen, in denen Außenwohnbereiche angeordnet sind. Außenwohnbereiche (Loggien) an Fassaden entlang der Berliner Straße werden als geschlossene (öffnbare) Wintergärten ausgeführt und zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume werden da, wo möglich, vorzugsweise an straßenabgewandten Fassaden angeordnet. Zusätzlich sind passive Lärmschutzmaßnahmen und schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer durchzuführen. Zur Minderung des Gewerbelärms werden Andienungszeiten für LKW nur im Tagzeitraum vorgegeben.

Im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich Bodendenkmäler (Vorgängerbebauung des mittelalterlich-neuzeitlichen Stadtkerns). Im Vorfeld des Abrisses ist ein archäologisches Gutachten, d. h. vorbereitende Untersuchung durch einen sachverständigen Archäologen notwendig.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter, mit Ausnahme des Schutzguts Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt. Hier kann die Beeinträchtigung bei Ausführung der angegebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen vor allem für Fledermäuse zur Vermeidung und Verminderung als mittel eingestuft werden.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, insbesondere Dachbegrünung, sind mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 650B keine erheblichen bzw. im Sinne der Eingriffsregelung auszugleichenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbunden. Somit ist kein Ausgleich nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG notwendig.

41 QUELLEN

Fachgesetze

Siehe Kapitel 34.1

Gutachten

Siehe Kapitel 30

Onlinequellen

- **Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)**
[<https://www.hlnug.de/>]
- **Hochwasserrisikomanagementpläne Hessen (HWRM)**, Januar 2018;
[<http://hwrm.hessen.de/>]
- **Hessische Wasserrahmenrichtlinie (WRRRL Hessen)**, Januar 2018;
[<http://wrrl.hessen.de/>]
- **Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG)**, Januar 2018;
[<http://natureg.hessen.de/Main.html>]
- **Umweltatlas Hessen**, Januar 2018;
[http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/altlasten/karten/f_1_3_1.htm]
- **RP Darmstadt (2010): Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010.** Darmstadt.
[<https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/regionalplan-s%C3%BCdhessen>]
- **Richtlinie 2012/18/EU** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)