

Anlage 3
Zur Mag.-Vorl. Nr.

**BEBAUUNGSPLAN
NR. 643**

„GEWERBEGEBIET SPRENDLINGER LANDSTRASSE NORD“

**BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT
ENTWURF**

STAND 16.09.2022

Offenbach
am Main

OF

Inhaltsverzeichnis

I	<u>BEGRÜNDUNG</u>	7
1	RECHTSGRUNDLAGEN	7
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFGESTELLUNG	8
3	VERFAHREN	8
4	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS	9
5	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	11
6	STADTRÄUMLICHE SITUATION	14
7	MASTERPLAN DER STADTENTWICKLUNG	15
8	BESTEHENDE NUTZUNGEN	16
9	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	16
10	ERSCHLIESSUNG	18
11	VER- UND ENTSORGUNG	19
12	DENKMALSCHUTZ	19
13	EINZELHANDEL	19
14	BODENSCHUTZ	21
15	KAMPFMITTEL	21
16	IMMISSIONSSCHUTZ	23
17	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	24
18	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	26
19	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	42
20	STÄDTEBAULICHE BILANZ	46
21	MATERIAL	46
II	UMWELTBERICHT	47
21	GESETZLICHE GRUNDLAGE	47
22	SCOPING	47

23	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS, BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES PLANS, BEDARF AN GRUND UND BODEN	50
24	UMFANG, DETAILLIERUNGSGRAD UND METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	51
25	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTSCHUTZZIELE SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG BEI DER PLANAUFGSTELLUNG	59
26	ERMITTLUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDS	62
27	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	65
28	ALTERNATIVENPRÜFUNG	68
29	MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	69
30	MASSNAHMEN ZU ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN (MONITORING)	70
31	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	71

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 643 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße Nord“	10
Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt Hauptkarte und Legende (Regionalverband FrankfurtRheinMain)	11
Abbildung 3: Regionaler Flächennutzungsplan, Ausschnitt Regionales	12
Abbildung 4: Fluchtlinienplan Nr. 356 (Ausschnitt).....	12
Abbildung 5: Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzbereichsverordnung	13
Abbildung 6: Masterplan der Stadtentwicklung, Beikarte Wirtschaft.....	15
Abbildung 7: Auszug Bombenkataster der Stadt Offenbach am Main – Südwestlicher Bereich des Geltungsbereichs B643.....	22
Abbildung 8: Auszug Bombenkataster der Stadt Offenbach am Main – Nordöstlicher Bereich des Geltungsbereichs B643.....	22
Abbildung 9: Grünring vom Main zum Main, Auszug Planung 1990.....	25
Abbildung 10: Positiv- und Negativbereiche für Vergnügungsstätten, Sprendlinger Landstraße ..	31
Abbildung 11 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1/2:2018-01 Immissionshöhe 4 m üG (Dr. Gruschka Ingenieuresellschaft, schalltechnische Untersuchung).....	38
Abbildung 12: Verkehrsmengen und längenbezogene Schalleistungspegel der Straßen (schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka)	64
Abbildung 13 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1/2:2018-01 Immissionshöhe 4 m üG (Dr. Gruschka Ingenieuresellschaft, schalltechnische Untersuchung).....	65
Abbildung 15: Schallquellenmodell mit maßgeblichen Immissionsorten (schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka)	67

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsliste (Regionalverband FrankfurtRheinMain)	30
Tabelle 2: Höhen und Geschossigkeit von Bestandsgebäuden (Auswahl).....	32
Tabelle 3: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB	52
Tabelle 4: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB	53
Tabelle 5: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB	53
Tabelle 6: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB	54
Tabelle 7: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB	54
Tabelle 8: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB	54
Tabelle 9: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB	55
Tabelle 10: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB	55

Tabelle 11: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB	55
Tabelle 12: Umweltbelang gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.....	56
Tabelle 13: Umweltbelang gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.....	56
Tabelle 14: Umfang der Umweltprüfung	57
Tabelle 15: Prüfmethode und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	58
Tabelle 16: Fachgesetze	59
Tabelle 17: Maßnahmen gegen den Klimawandel.....	61
Tabelle 18: Städtebauliche Bilanz	46

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

(Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz – BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

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

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG)

vom 03.04.1971, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

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

Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701)

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Offenbach am Main beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 643 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Ordnung des Plangebiets zu schaffen.

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

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

Zudem soll insbesondere die Umsetzung des Vergnügungstättenkonzepts, das von den Stadtverordneten am 21.05.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, zur Steuerung von Vergnügungstätten im Bereich des Gewerbegebiets Sprendlinger Landstraße Nord erfolgen.

Aus den genannten Gründen ist es notwendig, planerisch und städtebaulich ordnend auf die Entwicklung des derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebietes Einfluss zu nehmen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

An das Plangebiet grenzen Wohngebiete an. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um eine raumbedeutsame Planung gemäß § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG), so sind im Zuge der Aufstellung schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden und Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zu entschärfen.

3 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 643 wurde am 02.10.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main beschlossen und am 27.10.2014 in der Offenbach-Post ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main hat in seiner Sitzung am 23.03.2016 dem Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung mit Umweltbericht zum Zweck der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der Begründung inkl. Umweltbericht, den Fachgutachten Schall (Stand Januar/ September 2015), Einzelhandel (Stand Juni 2015) und Altlasten (Stand Februar 2016) sowie den DIN 4109 und 45691 in der Zeit vom 13.06.2016 bis einschließlich 15.07.2016 in den Räumen des Amtes für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement, Stadthaus, Berliner Straße 60, 14. OG, öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.05.2016 in der Offenbach-Post ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.06.2016 über die Auslegung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 22.07.2016 aufgefordert.

[wird fortlaufend ergänzt]

4 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS

Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB umfasst die Flurstücke Gemarkung Offenbach Flur 8, Flurstücke

98/1, 98/3, 98/5, 98/6, 99/1, 100/5, 100/6, 100/7, 100/8, 101/2, 103/2, 103/8, 103/10, 103/11, 103/12, 104/4, 105/11, 105/17, 105/20, 105/24, 105/25, 105/26, 105/27, 105/28, 107/5, 107/6, 108/6, 108/8, 125/1, 126/4, 126/5, 126/10, 126/11, 126/12, 126/13, 130/7, 130/12, 130/15, 135/3, 136/3, 136/6, 136/7, 137/2, 138/3, 138/8, 138/9, 141/1, 142/4, 143/3, 143/6, 144/2, 144/14, 144/15, 144/16, 144/19, 144/20, 144/21, 145/1, 147/6, 147/7, 147/11, 148/36, 298/15 teilweise, 312/2, 313/5, 313/6, 316/4, 317/3, 319/4 teilweise, 320/2, 320/3, 321/2, 344/4, 344/5, 344/6, 345/4

und Gemarkung Offenbach Flur 10, Flurstücke 15/1 teilweise, 17/7

und Gemarkung Offenbach Flur 11, Flurstücke 167 teilweise, 183, 184, 185, 186, 187

und wird wie folgt umgrenzt:

Durch die Südseite des Taunusrings im Verlauf zwischen Manhotstraße und Sprendlinger Landstraße; durch die Ostseite der Sprendlinger Landstraße im Verlauf zwischen Taunusring und Backstraße; durch die Südseite der Backstraße im Verlauf zwischen Sprendlinger Landstraße und Schumannstraße; durch die südliche Seite des Johann-Strauß-Wegs im Verlauf zwischen Schumannstraße und der östlichen Grenze des Grundstücks Schumannstraße Nr. 42; durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 98/3, 98/6, 99/1, 100/6, 100/7, 103/2 und 103/8 (alle Flur 8) sowie 183 und 187 (beide Flur 11); durch die Nordseite der Kurt-Tucholsky-Straße im Verlauf zwischen der östlichen Grenze des Flurstücks 183 (Flur 11) und Schumannstraße; durch die Westseite der Schumannstraße im Verlauf zwischen der gedachten Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 184 (Flur 11) und Merianstraße; durch die nördliche Seite der Merianstraße im Verlauf zwischen Schumannstraße und der Sprendlinger Landstraße; durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 319/4 (Flur 8) und 15/1 (Flur 10); durch die östliche, südliche und die westliche Grenze des Flurstücks 17/7 (Flur 10); durch die gedachte Verlängerung der Grenze des Flurstücks 17/7 (Flur 10) bis zur Merianstraße; durch die nördliche Seite der Merianstraße im Verlauf zwischen dem Schnittpunkt der gedachten Verlängerung der Grenze des Flurstücks 17/7 mit der nördlichen Seite der Merianstraße und der westlichen Grenze des Flurstücks 145/1 (Flur 8); durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 145/1, 321/2, 148/36, 147/11, 126/12 (vormals 126/9), 126/13 (vormals 126/9), 126/10 (vormals 126/8) und 126/11 (vormals 126/8) (alle Flur 8).

Das Plangebiet befindet sich in einer vornehmlich gewerblich geprägten Lage im südwestlichen Teil der Stadt Offenbach am Main und umfasst eine Fläche von ~ 16,6 ha.

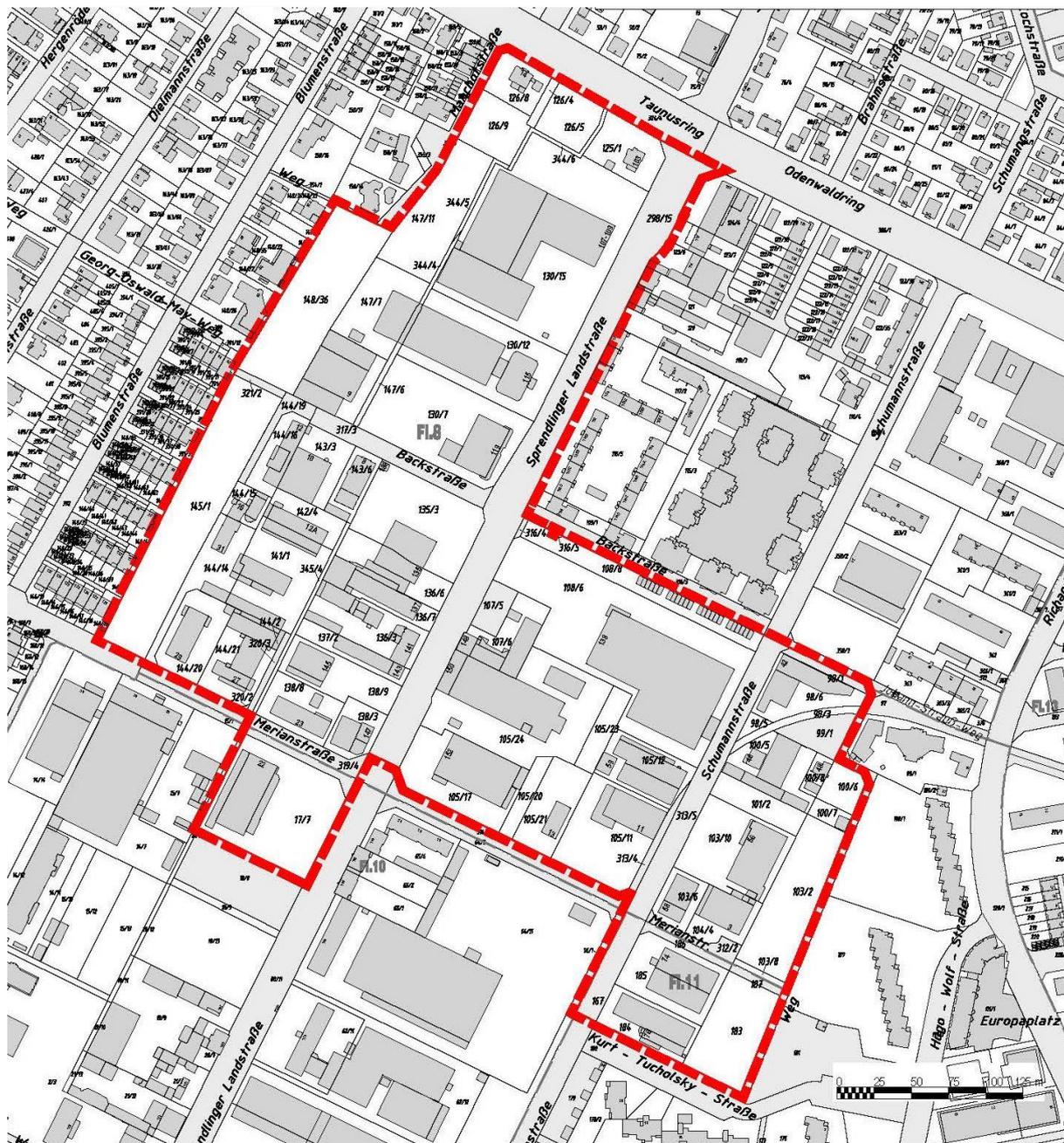


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 643 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße Nord“

5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

5.1 Regionaler Flächennutzungsplan

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

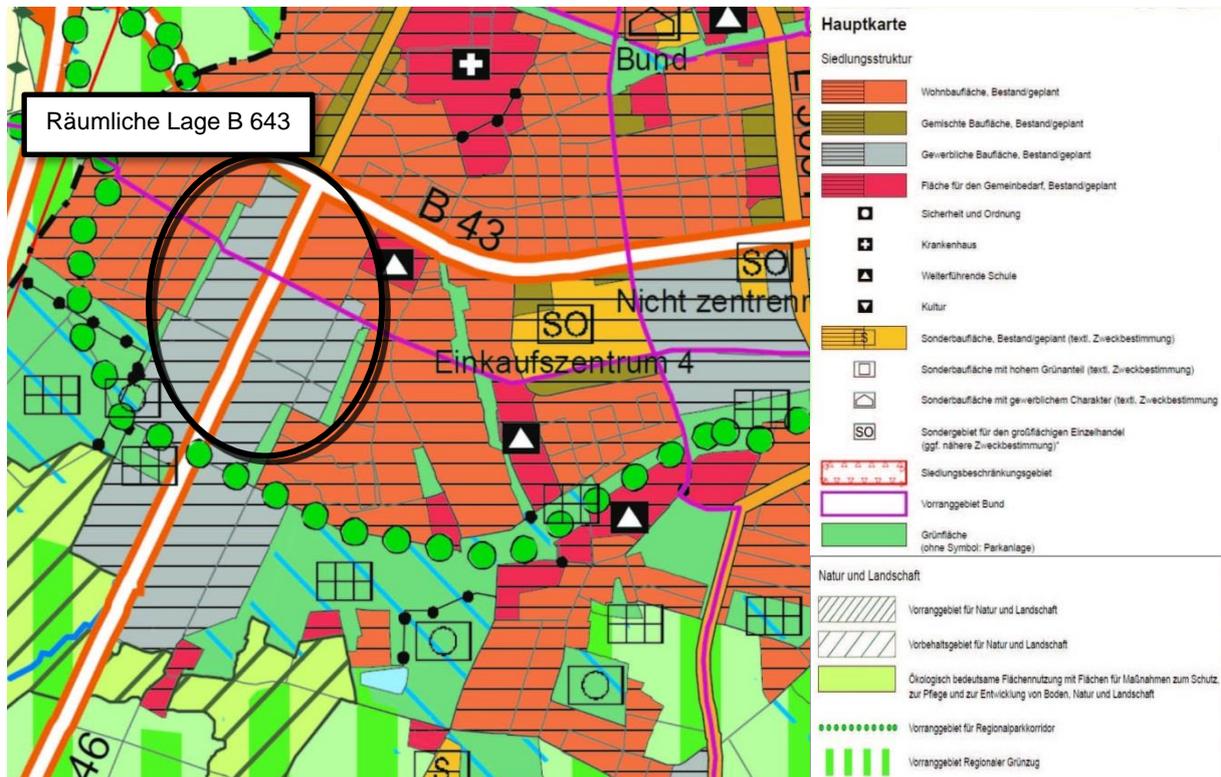


Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt Hauptkarte und Legende (Regionalverband FrankfurtRheinMain)

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist zum überwiegenden Teil als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt. Entlang des Taunusrings wird eine Mischbaufläche (Bestand) dargestellt. Im Westen und Osten des Plangebiets befinden sich ausgewiesene Grünflächen (Parkanlage).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was mit der Festsetzung eines Mischgebiets, eines Gewerbegebiets und öffentlicher Grünflächen im Bebauungsplan erfüllt wird. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets.

5.2 Regionales Einzelhandelskonzept

In der Beikarte 2 des RPS/ RegFNP 2010 ist ab der Verlängerung Manchotstraße westlich der Sprendlinger Landstraße ein ca. 50 m und ab der Backstraße östlich der Sprendlinger Landstraße ein ca. 30 m breiter, parallel zur Verkehrsfläche verlaufender Bereich als „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ ausgewiesen.

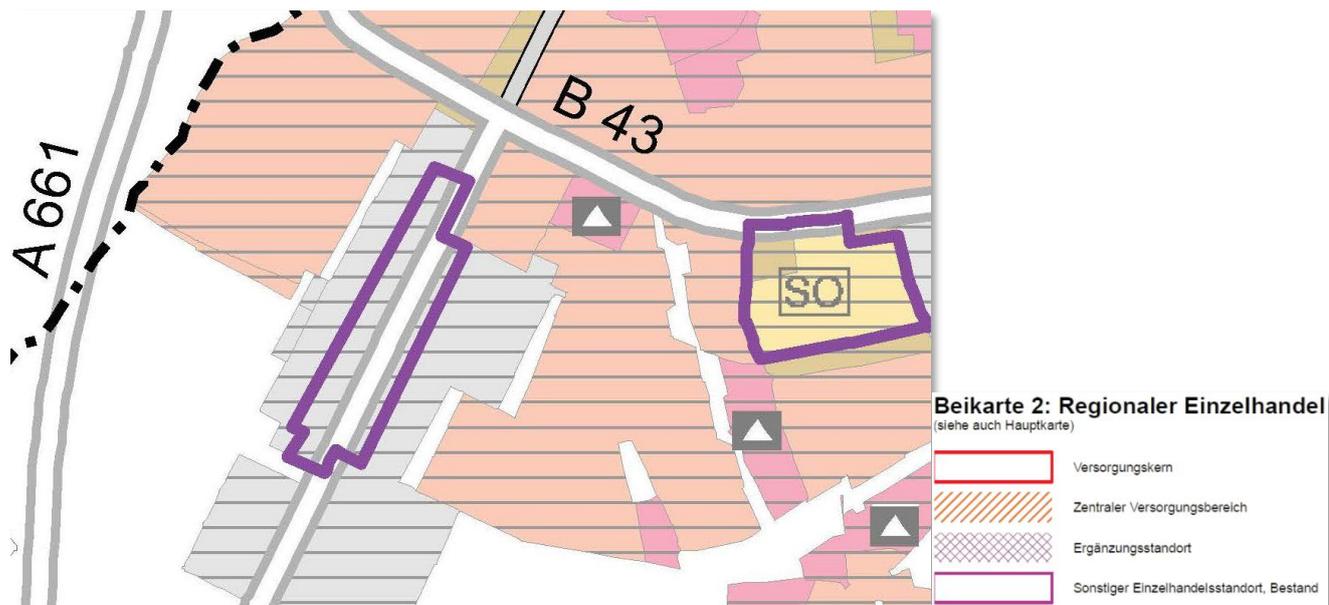


Abbildung 3: Regionaler Flächennutzungsplan, Ausschnitt Regionales Einzelhandelskonzept und Legende (Regionalverband FrankfurtRhein-Main)

5.3 Örtliche Planung

Bislang wird der Rahmen zur Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich durch die Maßgabe des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile) i.V.m. dem Fluchtlinienplan Nr. 356 (festgestellt am 27.04.1959) definiert.

Der Fluchtlinienplan Nr. 356 bereitete zum Zeitpunkt seiner Aufstellung durch Festsetzungen von Verkehrsflächen den weiteren Ausbau der Sprendlinger Landstraße und der davon abgehenden Straßen vor. Von der Festsetzung der Vorgartenzone wurden innerhalb des Plangebiets bestehende Gebäude- teile entlang der Sprendlinger Landstraße ausgespart.

Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 640 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße/ Merianstraße/ Bert-Brecht-Straße“ an (Rechtskraft 26.05.2014).

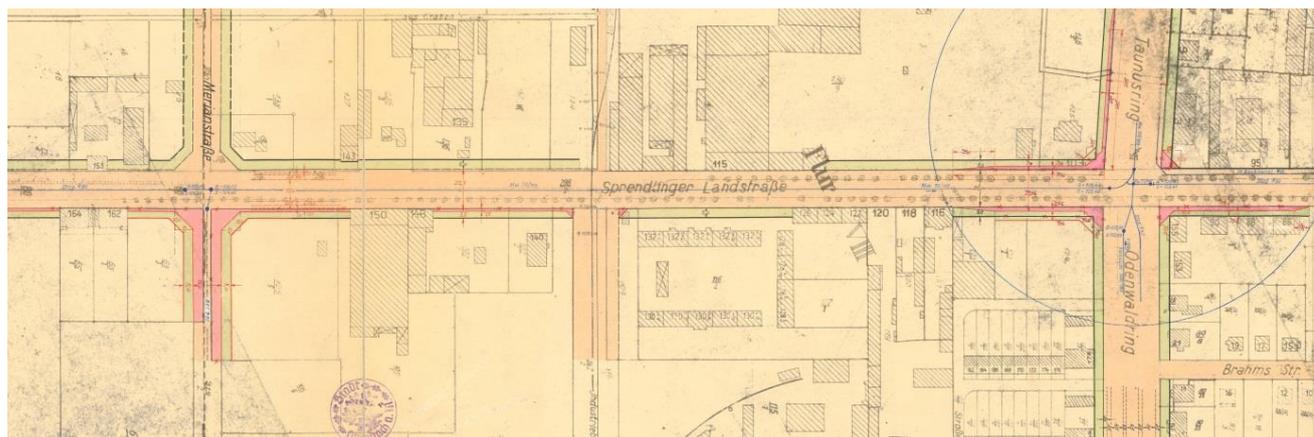


Abbildung 4: Fluchtlinienplan Nr. 356 (Ausschnitt)

5.4 Fluglärmgesetz / Lärmschutzbereichsverordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 643 befindet sich innerhalb der Tag-Schutzzone 2 und der Nachtschutzzone gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main.

Gemäß § 5 FluLärmG dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen in einem Lärmschutzbereich nicht errichtet

werden. Die Obere Baugenehmigungsbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Die Ausnahmeerteilung ist im Vorfeld beim Regierungspräsidium einzuholen.

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 6 FluLärmG dürfen Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans nur errichtet werden, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Jene Ausnahmevoraussetzungen von Bauverbot gemäß § 5 Abs. 2 FluLärmG liegen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 643 für die Mischbaufläche (Bestand) im Norden des Plangebiets vor.

Die Festsetzung des im Bebauungsplan Nr. 643 vorgesehenen Gewerbegebiets wird durch die Bauverbote nicht erheblich eingeschränkt, da Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Die gemäß Bebauungsplan zulässigen Erweiterungen der Wohnbebauung sind nach den in § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen herzustellen und widersprechen nicht den Bauverboten gemäß § 5 Abs. 3 FluLärmG. Der Gebietscharakter des Gewerbegebiets bleibt gewahrt, auch wenn einzelne mögliche Vorhaben unter ein Bauverbot fallen würden.

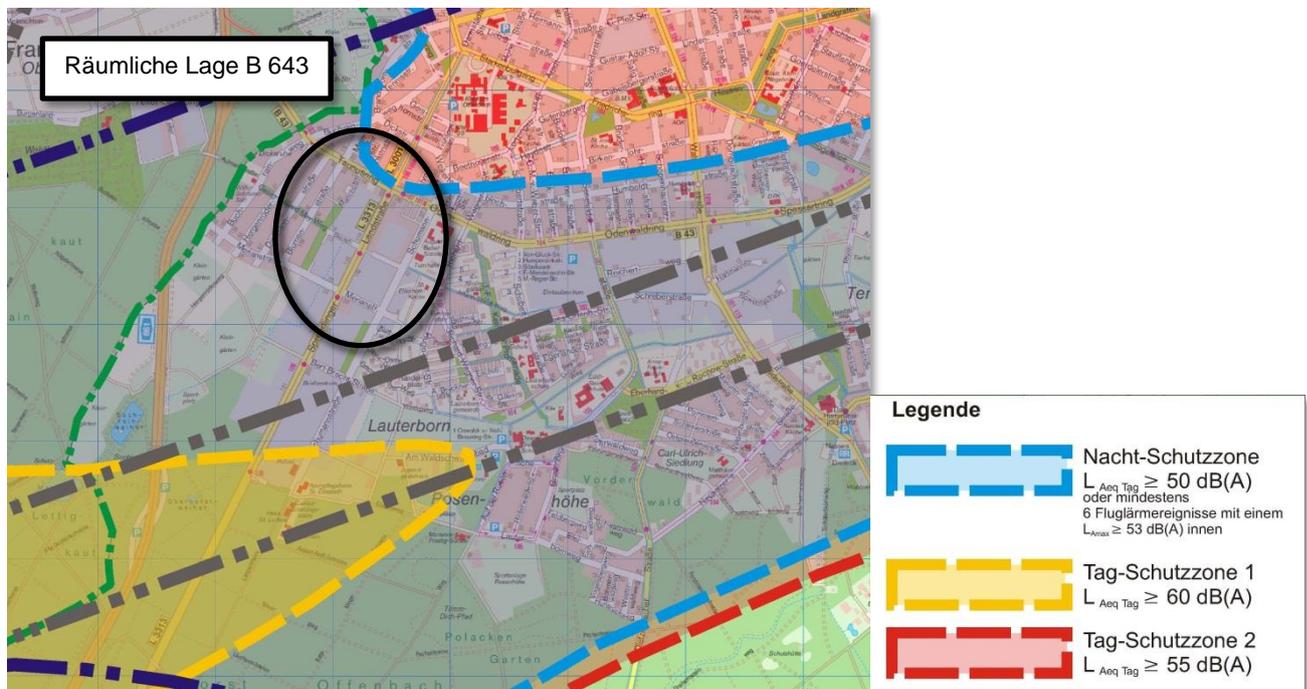


Abbildung 5: Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzbereichsverordnung

6 STADTRÄUMLICHE SITUATION

6.1 Gebietsprägung

Das Plangebiet ist zum größten Teil gewerblich geprägt. Im nordwestlichen Bereich befinden sich zwei Wohngebäude (Taunusring 14 und Sprendlinger Landstraße 103) innerhalb eines Bereichs, der im Regionalen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (Bestand) ausgewiesen wird.

Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Osten an Wohngebiete und Mischgebiete (nördlich des Taunusrings) an, südlich erstreckt sich das Gewerbegebiet weiter entlang der Sprendlinger Landstraße und Schumannstraße. Westlich und östlich befinden sich zwischen dem Gewerbegebiet und den angrenzenden Wohngebieten Buchrain und Lauterborn Grünflächen als Puffer zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten.

6.2 Bestehende Gebäude

Städtebaulich markant sind die deutlich höhere Geschosshöhe und die Höhe der Gebäude entlang der Sprendlinger Landstraße im Vergleich zu den dahinterliegenden Funktionsgebäuden. Dies ist im nördlichen Verlauf der Sprendlinger Landstraße stärker ausgeprägt und nimmt bis zur Merianstraße weiter ab, hier dominieren dann eingeschossige Gebäude den Straßenverlauf.

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

Im Baublock zwischen Sprendlinger Landstraße, Backstraße und Merianstraße herrscht eine vergleichsweise kleinteilige Bebauung vor, in den übrigen Bereichen des Plangebiets sind zumeist eingeschossige, großflächige Hallen-, Funktions- und Einzelhandelsgebäude prägend.

6.3 Baufluchten

Entlang der Sprendlinger Landstraße besteht keine durchgängige Bauflucht. Der stadtebaulich markante Komplex Sprendlinger Landstraße 107-109 hält mit dem Bürogebäude eine Vorgartentiefe von 10,0 m ein. Weitere Gebäude halten eine Vorgartentiefe von 5,0 m ein. Die vor Rechtskraft des Fluchtlinienplan Nr. 356 errichteten (und noch erhaltenen) Büro- und Wohngebäude Sprendlinger Landstraße 148-150 ragen aus heutiger Betrachtung nach Ausbau des öffentlichen Verkehrsraums in selbigen hinein und wirken hinsichtlich der Gebäudestellung als Ausreißer / Fremdkörper.

6.4 Frei- und Grünflächen

Die Baugrundstücke weisen inkl. Stellplatz- und Lagerflächen eine gewerbegebietstypische Ausnutzung auf. Größere Grünflächen sind auf den Grundstücken Sprendlinger Landstraße 107-109 (zwischen Gebäude und Manchotstraße) und Schumannstraße 48 (Garten eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber). Beide Grünflächen können als faktischer Teil der beiden Grünzüge westlich und östlich im Plangebiet betrachtet werden.

Markante Freiflächen bestehen in Stellplatzanlagen für Bedienstete und insbesondere die Stellplatzflächen für die Grundstücke mit Einzelhandelsbesatz Sprendlinger Landstraße 138 und Merianstraße 22.

Die Flurstücke 148/36 und 145/1 bilden im Westen zum Buchrainviertel einen zusammenhängenden Grünzug, die Flurstücke 103/2 und 183 dasselbe im Osten des Plangebiets zum Lauterbornviertel.

7 MASTERPLAN DER STADTENTWICKLUNG

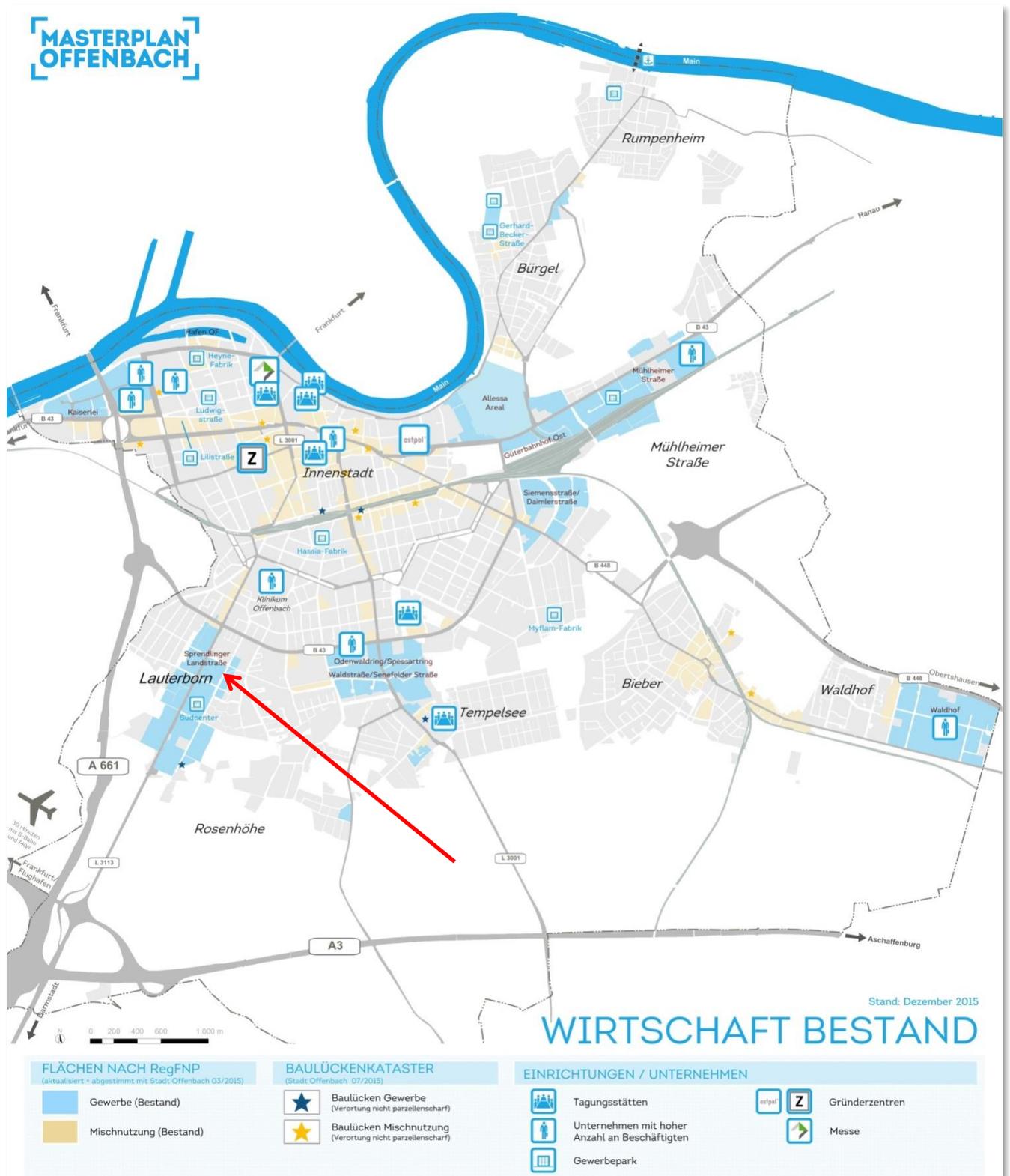


Abbildung 6: Masterplan der Stadtentwicklung, Beikarte Wirtschaft

Der Masterplan der Stadtentwicklung empfiehlt den Erhalt und die Stärkung des Gewerbegebiets an der Sprendlinger Landstraße.

8 BESTEHENDE NUTZUNGEN

Im Bestand sind (Stand 09/2022) u.a. folgende Nutzungen auf den (Bau-) Grundstücken (Auswahl) untergebracht:

Taunusring 14:	Wohnen
Sprendlinger Landstraße 103:	Wohnen
Sprendlinger Landstraße 107-109:	(ehem.) Medienhaus samt Druckerei
Sprendlinger Landstraße 115:	Büros und Lager, Werkstatt für Wohnmobile
Sprendlinger Landstraße 119:	Kfz- Werkstatt und Verkauf
Sprendlinger Landstraße 135:	Lkw- Reparatur, zwei Wohnungen
Sprendlinger Landstraße 138:	Großflächiger Verbrauchermarkt
Sprendlinger Landstraße 147:	Matratzeneinzelhandel
Sprendlinger Landstraße 150:	Werkhalle und Verwaltungsgebäude, Wohnung
Sprendlinger Landstraße 152:	Autohaus und Getränkeeinzelhandel
Backstraße 9:	Werkshalle, Blechverarbeitung
Schumannstraße 46:	Lager und Werkstatt, Wohnung
Schumannstraße 48:	Wohnhaus
Schumannstraße 56:	Lebensmitteleinzelhandel
Merianstraße 22:	Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

Festzustellen ist, dass das Gewerbegebiet im Plangebiet eine gewerbegebietstypische Nutzungsdurchmischung mit einem hohen Einzelhandelsbesatz und vereinzelt Betriebsleiterwohnungen aufweist. Es handelt sich trotzdem im Bestand um ein faktisches Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

9 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 643 dient der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets für produzierende und dienstleistende Betriebe. Das städtebauliche Konzept soll künftigen gewerblichen Nutzungen einen baulichen Rahmen vorgeben, sie aber nicht im unerwünschten Maße einschränken.

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

9.1 Baugebiete

Die Baugebiete sollen entsprechend ihrer Ausweisung im Regionalen Flächennutzungsplan festgesetzt werden (Mischgebiet und Gewerbegebiet).

Mischgebiet

Zwischen der bestehenden Bebauung entlang des Taunusrings und entlang der Manchothstraße werden zwei Baufenster definiert, diese Baulücken können künftig im Rahmen weiterer Festsetzungen einer Bebauung zugeführt werden.

Es wird auf die Wahrung einer mischgebietstypischen Nutzungsdurchmischung abgezielt. Entlang des Taunusrings sollen in den am stärksten von Verkehrsimmissionen belasteten und für eine Wohnnutzung unattraktivsten Bereichen gewerbliche Nutzungen untergebracht werden.

In den Obergeschossen sind dagegen auch Wohnungen denkbar. Um sicherzugehen, dass die Ausnutzungsdichte für Wohnungen sich noch in die ortsprägende Bebauung einfügt, welche sich nach Westen hin deutlich auflockert, wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt.

Eine Ausnahme bildet hierbei das Baugrundstück in der Manchothstraße: Hier wird bewusst auf einschränkende Festsetzungen zugunsten einer gewerblichen Nutzung verzichtet, da a) keine so starken Verkehrsimmissionen einwirken und b) die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen aufgrund der sensiblen Erschließungssituation nicht explizit gefördert werden soll. Aufgrund des Ausbaugrads und

der angrenzenden, ausschließlichen Wohnnutzung sollte möglichst wenig zusätzlicher Verkehr in der Manchothstraße und möglichst keine Andienungsnotwendigkeit mit Lastfahrzeugen entstehen.

Aufgrund der eingeschränkten Erschließungssituation am Taunusring mit seinen Richtungsfahrbahnen und nahe am hochfrequentierten Knoten Taunus- und Odenwaldring/ Sprendlinger Landstraße gelegen, sollen Nutzungen, die einen hohen Andienungs- und PKW- Verkehr erzeugen, von vornherein ausgeschlossen werden. Dazu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen, da hier von einem regelmäßigen und intensiven An- und Abfahrtsverkehr ausgegangen werden muss und Gartenbaubetriebe, die zudem einen erhöhten Andienungsverkehr bedingen.

Betriebe der Unterart Spiel sollen nach den Maßgaben des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Offenbach am Main im Gewerbe- und im Mischgebiet ausgeschlossen werden.

Einzelhandelsbetriebe sollen nur eingeschränkt zugelassen werden, da die Erschließungssituation für Nutzungen mit hohem Kunden- und Besucherverkehr nicht ausreichend belastbar sind.

Entlang des Taunusrings soll die ortsprägende offene Bebauung mit II-III Geschossen und einer Vorgartentiefe von 5,0 m fortgeführt werden. Da in der Erdgeschosszone zwingend eine gewerbliche Nutzung untergebracht werden soll und damit keine schutzbedürftigen Räume betroffen sind, kann die Gebäudetiefe in der EG- Zone auch das ortsprägende Maß überschreiten. In den Obergeschossen soll die Gebäudetiefe wieder auf ein ortsübliches Maß zurücktreten, um keine negative städtebauliche Wirkung zu entfalten. Die Anzahl der Geschosse soll II-III betragen, zudem wird eine zulässige Gebäudeoberkante bezogen auf einen Höhenpunkt festgesetzt, so sollen entweder Gebäude mit II Vollgeschossen und einem Dachgeschoss oder alternativ mit III Vollgeschossen ohne weiteres Dachgeschoss möglich sein. Eine Dachform soll nicht festgesetzt werden, da innerhalb der unmittelbaren Umgebung sämtliche Dachformen im Bestand vorhanden sind. Es ist davon auszugehen, dass bei den geplanten Festsetzungen zur intensiveren Ausnutzung eher Pult- und Flachdachformen ausgeführt werden.

Die Einhaltung der Bauflucht soll durch Baulinien gewahrt werden. Dieses Prinzip soll auch entlang der Manchothstraße umgesetzt werden, hier vor allem zur Wahrung des größtmöglichen Abstandes zum angrenzenden Gewerbebetrieb.

Gewerbegebiet

Durch entsprechende Festsetzungen sollen die Gebäudekörper entlang der Sprendlinger Landstraße bis zur Backstraße eine wahrnehmbare, deutlich höhere Bebauung in Form von Büro- und Verwaltungsgebäuden bilden, dazu sollen bereits vorhandene Bürogebäude in einem ableitbaren Rahmen auch erweiterbar sein. Die Unternutzung von Grundstücksbereichen durch zu niedrige ein- oder zweigeschossige Gebäude in diesem Bereich an der Sprendlinger Landstraße soll dagegen verhindert werden. Bei der vorhandenen Bürobebauung handelte es sich zumindest zum Zeitpunkt der Errichtung im Regelfall den Gewerbebetrieben angegliederte und zugehörige Verwaltungen und nicht um eigenständige Bürobebauung des Dienstleistungssektors (wie z.B. im Stadtteil Kaiserlei). So sollen die Bürogebäude auch weiterhin den Funktionsanforderungen der dahinterliegenden Gewerbebetriebe anzupassen sein, die Herstellung einer klaren Raumkante ist daher nicht unabdingbar, sofern sichergestellt wird, dass entlang der Sprendlinger Landstraße eine höhere Ausnutzungsdichte besteht. Dabei sollen die vorhandenen Gebäudehöhen der Bürogebäude Sprendlinger Landstraße 107-109 und 115 als Vorbild gelten und den planungsrechtlichen Rahmen vorgeben. Gleichzeitig soll durch entsprechende Festsetzung einer Baugrenze ein ausreichender Abstand zwischen Gewerbebetrieben und der östlich angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt werden.

Abweichend vom Bestand sollen künftig einheitliche Bauflucht eingehalten werden. Vorhandene Gebäudever- bzw. -vorsprünge entlang der Sprendlinger Landstraße sollen aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung im Falle einer Nutzungsaufgabe im Sinne eines bedingten Baurechts entfallen.

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

Im Plangebiet sollen jene Nutzungen zulässig sein, die vorhandenen klein- und mittelständischen Betrieben eine hohe Betriebssicherheit geben und gebietsverträgliche und –typische Betriebsansiedlungen ermöglichen. Zulässig sollen produzierende und dienstleistende Betriebe sein. So sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und weitere künftig ermöglicht werden. Es sollen Betriebe mit Andienungs- oder Ziel- und Quellverkehr zulässig sein, welche an anderen Orten im Stadtgebiet zu Konflikten mit vorhandener Wohnbebauung führen.

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

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

9.2 Grün- und Freiflächen

Die beiden bestehenden Grünzüge sollen als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und den angrenzenden Wohngebieten Buchrain und Lauterborn gesichert und als solches festgesetzt werden. Somit sollen Immissionen verringert werden und ein räumlicher Abstand zwischen den Nutzungen gewahrt bleiben. Bereits begrünte, private Grundstücksteile, die direkt an die Grünzüge grenzen, sollen als sinnvolle Erweiterungen der Grünzüge zum Erhalt festgeschrieben werden.

Um zwischen dem Mischgebiet am Taunusring und dem Gewerbegebiet einen Puffer herzustellen, soll durch Pflanzbindungen eine jeweils grenzseitige Begrünung festgesetzt werden.

10 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die umliegenden Straßen, insbesondere über die Sprendlinger Landstraße mit zwei Richtungsfahrspuren.

Die Haupterschließungsfunktion für das Mischgebiet nimmt der Taunusring ein, hierbei ist beachtlich, dass sich die Baugrundstücke südlich der Richtungsfahrspur nach Osten befinden und Grundstückszu- und -ausfahrten a) nur eine Rechtsabbiegemöglichkeit haben und b) aufgrund der Knotennähe und bestehender Abbiegespuren in die Sprendlinger Landstraße nur stark eingeschränkt möglich sind.

Die Manchothstraße ist aufgrund des geringen Fahrbahnprofils und des bislang noch nicht erfolgten Endausbaus der Straße nicht in der Lage, ein über den Bestand hinaus wesentlich höheres Verkehrsaufkommen zu bewältigen, auch Schwerlastverkehr ist hier nicht abzuwickeln. Eine im Bestand zwar vorhandene Zufahrtmöglichkeit von der Manchothstraße auf das Gewerbegrundstück Sprendlinger Landstraße 107-109 ist nicht baugenehmigt und soll daher durch entsprechende Festsetzungen zukünftig ausgeschlossen werden.

Die Haupterschließungsfunktion für das Gewerbegebiet nimmt die Sprendlinger Landstraße ein.

Die an der Sprendlinger Landstraße gelegenen Baugrundstücke verfügen über leistungsfähige Zu- und Ausfahrten.

Der Knotenbereich Sprendlinger Landstraße/Backstraße soll zur Wahrung des Verkehrsflusses frei von Zu- und Ausfahrten sein. Entlang der Backstraße ist die Erschließungssituation nicht optimal. Daher soll ein geringfügiger Teil der städtischen Grünfläche als vorbereitende Maßnahme für eine potentielle Wendeanlage als Verkehrsfläche festgesetzt werden. So kann die Leistungsfähigkeit der Backstraße insbesondere für Lastverkehre zugunsten vorhandener oder künftiger Betriebsabläufe deutlich erhöht werden. Bei Herstellung der Wendeanlage zu einem noch unbekanntem Zeitpunkt wäre dann zumindest das Pachtverhältnis für den Kleingarten an dieser Stelle anzupassen.

Analog zur quasi gespiegelten Situation auf dem Flurstück 144/14 (Merianstraße 31) soll die öffentliche Straßenparzelle Flst. 144/19, die der Erschließung des Grundstücks Backstraße 16 dient, ab der Wendeanlage nicht als Verkehrsfläche, sondern als gewerbliche Fläche festgesetzt werden. So besteht für die angrenzenden Gewerbebetriebe die Option zum Ankauf der Fläche und zur Betriebserweiterung, die Stadt Offenbach am Main kann die Fläche dann aus der Verkehrssicherungspflicht entlassen. Bis zu einem Ankauf verbleibt die Fläche jedoch weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche.

Zufahrten von der Backstraße auf das Grundstück Sprendlinger Landstraße 138 sollen zukünftig nicht möglich sein, um Andienungsverkehre für das Gewerbegrundstück und den damit verbundenen Auswirkungen auszuschließen.

Der Knotenbereich Sprendlinger Landstraße/Merianstraße soll zur Wahrung des Verkehrsflusses frei von Zu- und Ausfahrten sein. Dieser Bereich ohne Zu- und Ausfahrten wird aufgrund des stark frequentierten Lebensmittelmarkts Merianstraße 22 und der Verbindungsfunktion der Straße zwischen Buchrainviertel und Sprendlinger Landstraße bis zur bestehenden Grundstückszufahrt des Marktes gefasst, um negative Auswirkungen auf Rückstaus zu vermeiden.

Die Merianstraße und die Schumannstraße bilden eine ausreichende Erschließungsmöglichkeit für die dortigen Baugrundstücke ab.

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

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

Das Plangebiet ist mit den Buslinien 106A, 107, 551 und X83 angebunden. Von der Haltestelle Odenwaldring aus bestehen Verbindungen in Richtung Innenstadt und Kaiserlei.

11 VER- UND ENTSORGUNG

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

12 DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich das Einzelkulturdenkmal Sprendlinger Landstraße 103.

Es sind keine direkten Erkenntnisse bekannt, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern schließen lassen.

13 EINZELHANDEL

Die verkehrsgünstige Anbindung und ein hoher Durchgangsverkehr stellen aufgrund des hohen Kundenpotentials starke Anreize für die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben entlang der Sprendlinger Landstraße dar. Dadurch hat sich innerhalb des Plangebiets eine Einzelhandelsagglomeration gebildet, die aus insgesamt 2 großflächigen Lebensmittelmärkten besteht. Räumlich abgegrenzt, aber immer noch innerhalb des Plangebiets befindet sich zudem ein weiterer, nicht großflächiger Lebensmittelmarkt.

Abgesehen von der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich verfügt der Nahversorgungsbezirk Lauterborn mit den Betrieben an der Sprendlinger Landstraße und dem Ring-Center über das höchste quantitativ und qualitativ Versorgungsangebot an Waren des täglichen Bedarfs und ein großes und differenziertes Warenangebot mit zentrenrelevanten und nicht- zentrenrelevanten Sortimenten.

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 BauNVO Betriebe aller Art zulässig, somit auch Einzelhandelsbetriebe. Im Mischgebiet sind gemäß § 6 BauNVO ebenfalls Einzelhandelsbetriebe zulässig. Davon ausgenommen sind gemäß § 11 BauNVO lediglich Einzelhandelsbetriebe oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit.

Aufgrund des hohen Ansiedlungsanreizes und der bereits hohen Dichte an Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind die Zulässigkeitsmaßstäbe für Einzelhandel im Bebauungsplan feiner zu steuern.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde daher ein Einzelhandelsgutachten beauftragt, welches die örtliche Versorgungssituation untersuchen und Festsetzungsvorschläge zum Umgang mit Einzelhandel erarbeiten sollte.

Im Einzelhandelsgutachten (Tabelle 4, Seite 42 ff.) werden zunächst in einer Nutzungsmatrix sortiments- und nutzungsspezifisch die Eignung des Plangebiets (Erschließung/Lage/Grundstücksgrößen) für Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit der aktuellen planungsrechtlichen Zulässigkeit (§ 34 BauGB i.V.m. §§ 8 und 11 BauNVO, RPS/RegFNP 2010) gegenübergestellt.

Unter Berücksichtigung des zuvor ermittelten Versorgungsbedarfs in Kapitel 3.2 (Seite 32 ff.) kann abgeleitet werden, dass

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

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

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

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

Daher wurden folgende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gutachterlich vorgeschlagen:

- Im Mischgebiet sind die sonst gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Begründung (Auszug):

Betrieblich sind die noch unbebauten Grundstücke entlang des Taunusring und der Manchotstraße nicht für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignet. Dies bezieht sich sowohl auf die nicht abbildba-

ren Grundstücksgrößen, die fehlende Möglichkeit des Nachweises einer ausreichenden Zahl oberirdischer Stellplätze und die für ein höheres Verkehrsaufkommen nicht ausgelegte Erschließungsmöglichkeit.

Daher wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf Ausnahmen eingeschränkt. Ausnahmen können explizit für Läden zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Bäcker, Fleischer, Apotheke) und Handwerksbetriebe mit Warenverkauf oder kleinere Einzelhandelsbetriebe erteilt werden, deren An- und Abfahrtsverkehre keine schall- und verkehrstechnischen Konflikte erzeugen.

- Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß § 1 (5) nicht zulässig.

Begründung (Auszug):

Der Festsetzungsvorschlag 2.) beinhaltet zusätzlich zum Ausschluss großflächigem Einzelhandels durch Festsetzung eines Gewerbegebiets den Ausschluss der (gemäß § 8 (2) BauNVO) zulässigen nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe, sofern sie über ein zentrenrelevantes Sortiment verfügen.

Im RegFNP ist der Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, für die das Ziel Z3.4.3-3 definiert ist. Demnach widerspricht auf gewerblichen Bauflächen auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.

- Im Gewerbegebiet sind Änderungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zulässig.

Begründung (Auszug):

Den durch Festsetzung eines Gewerbegebiets und modifizierendem Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO unzulässigen Einzelhandelsbetrieben soll über den eigentumsrechtlichen Bestandsschutz hinaus die Möglichkeit eingeräumt werden, durch Baumaßnahmen Änderungen der äußeren und inneren Gestalt vornehmen zu können. Dies schließt Werbeanlagen/ Änderung des Corporate Designs etc. ein, Erweiterungen der Verkaufsfläche jedoch explizit aus.

14 BODENSCHUTZ

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

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

Um zu ermitteln, welche Flächen innerhalb des Plangebiets entsprechend zu kennzeichnen sind, wurde eine Altlastenrecherche beauftragt. Jene Altlastenrecherche kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des vorgenannten Erlasses derzeit kein Bedarf für eine Kennzeichnung einer Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 643 erkennbar ist.

15 KAMPFMITTEL

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan (Vgl. Abb. 7) gekennzeichnet. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sonderfähig 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.

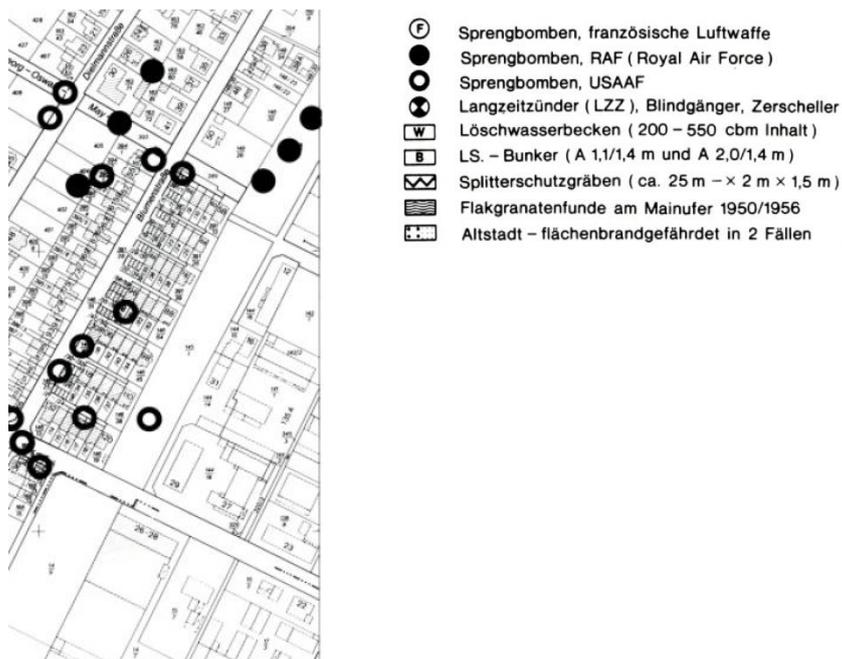


Abbildung 7: Auszug Bombenkataster der Stadt Offenbach am Main – Südwestlicher Bereich des Geltungsbereichs B643



Abbildung 8: Auszug Bombenkataster der Stadt Offenbach am Main – Nordöstlicher Bereich des Geltungsbereichs B643

16 IMMISSIONSSCHUTZ

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

Westlich, nördlich und östlich des Plangebiets grenzen dem Wohnen dienende Gebiete an das Plangebiet an. Zudem befinden sich betriebsgebundene und sonstige Wohnungen verstreut innerhalb des Geltungsbereichs. Ein explizites Ziel der Bebauungsaufstellung ist die planungsrechtliche Bewältigung der Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnbebauung, vorrangig ist hier die Entschärfung von (Schall-) Immissionskonflikten zwischen beiden Nutzungen zu verfolgen.

Daher wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 643 eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Gruschka durchgeführt.

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

Maßgebliche Außenlärmpegel

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 gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a .

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise "nach unten" abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). 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. Höhere Schallschutzziele können dagegen ohne Abweichungsantrag angestrebt werden.

Geräuschkontingentierung

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO können für die dort in Abs. 2 bezeichneten Baugebiete (z. B. Gewerbegebiete) im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die das jeweilige Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gliedern. Hierzu dienen z. B. die gemäß DIN 45691 zu ermittelnden schalltechnischen Emissionskontingente.

Durch die Geräuschkontingentierung werden die Maximierung der Schallemissionen aus dem Plangebiet im zulässigen Rahmen sowie eine weitestgehende Gleichverteilung der Geräuschimmissionen aus den verschiedenen Teilflächen des Plangebietes angestrebt. Es wird gewährleistet, dass in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von der Gesamtheit aller Betriebe und Anlagen eingehalten werden. Darüber hinaus ist die Ermittlung der Gewerbelärmvorbelastung im Zuge einer vorhabenbezogenen Immissionsprognose für den Neubau oder die Änderung eines Betriebes bzw. einer Anlage im Plangebiet nicht erforderlich, da diese bereits bei der Bestimmung der Emissionskontingente berücksichtigt wurde.

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

Im Stadtgebiet von Offenbach existieren mehrere Gewerbegebiete, für die keine emissionsbeschränkende Geräuschkontingente festgesetzt sind (z. B. Bebauungsplan Nr. 117 "Schumannstraße, Bert-Brecht-Straße", Bebauungsplan Nr. 516 "Mühlheimer Straße / Grenzstraße", Teile des Bebauungsplans Nr. 519 "Waldstraße / Odenwaldring"). Insoweit sind die Anforderungen an eine gebietsübergreifende Gliederung in Bezug auf das Offenbacher Stadtgebiet erfüllt.

17 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

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

Im Plangebiet befindet sich der Bachlauf des Buchraingrabens als Gewässer III. Ordnung. Er verläuft innerhalb des Geltungsbereichs in nördlicher Richtung verrohrt und im Gewerbegebiet zum größten Teil überbaut.

Bereits im Jahr 1990 wurde im Rahmen der Konzeption „Grünring vom Main zum Main“ eine Verlegung des Buchrains im Verlauf seiner Quelle bis zur Bert-Brecht-Straße und dann innerhalb des zusammenhängenden Grünzugs westlich des Gewerbegebiets bis zum Taunusring geplant.

Diese Maßnahme wurde nicht verwirklicht. Der „Grünring vom Main zum Main“ wird im Bereich des Gewerbegebiets entlang der Bert-Brecht-Straße südlich des Geltungsbereichs des B 643 geführt. Zudem wurde der öffentliche Grünzug durch den Verkauf eines Teilstücks an der Merianstraße (Merianstraße Nr. 30) verengt.

Grundsätzlich hat die Verlegung des Buchrains flankiert mit einem Fuß- und Radweg eine besondere freiräumliche Qualität, deren Realisierung zumindest weiterhin ermöglicht werden soll.

Daher sind im Bebauungsplan innerhalb des ansonsten als öffentliche Grünfläche und schützenswerte Fläche im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzten westlichen Grünzugs die Neuanlage von Wasserflächen (inkl. eines Artenabsetzbeckens) und eines Fuß- und Radweges als im Einklang mit der Zweckbestimmung der Grünflächen nicht unzulässig. Ein Eingriff wird durch den Bebauungsplan jedoch nicht durchgeführt, da kein konkretes Vorhaben vorbereitet wird. Die Notwendigkeit einer naturschutzrechtlichen Genehmigung inkl. eines Eingriffsausgleichs bei Umsetzung eines Vorhabens bleibt unberührt und wird durch den Bebauungsplan nicht vorweggenommen.

Im Bebauungsplan sollen zwei weitere Maßnahmen vorbereitet werden, die einerseits die Aufwertung des bestehenden Bachlaufs und andererseits eine potentielle Verlegung eines Teilbachlaufs in den Grünzug ermöglichen:

An der Grenze des Geltungsbereichs wird der Buchrain südlich der Merianstraße in nördlicher Richtung in die Verrohrung geführt. Der östliche Gewässerrandstreifen befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Baugrundstück Merianstraße 22. Der Gewässerrandstreifen soll hier erhalten bleiben, zusätzlich soll künftig die Möglichkeit der Herstellung eines Artenabsetzbeckens bestehen. So soll verhindert werden, dass Arten (und größere Fremdpartikel) in den verrohrten Teil des Bachs gelangen und dort zu Schaden kommen, bzw. die Verrohrung verstopft/beschädigt wird. Da die dafür vorgesehene Fläche innerhalb der Vorgartenzone des Baugrundstücks liegt, wird die konkrete Nutzbarkeit des Grundstücks (es handelt sich um einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb) nicht eingeschränkt.

Sollte es künftig zu einer partiellen Verlegung des Bachlaufs in den Grünzug zwischen Gewerbegebiet und Buchrainviertel kommen, wie es bereits in Planungen von 1990 vorgesehen war, so muss im nördlichen Teil des Grünzugs der Lückenschluss in das bestehende Rohrsystem vollzogen werden.

Um hier die kürzeste Entfernung in einem Bereich zu wählen, in dem keine maßgebliche Nutzungseinschränkung eines Baugrundstücks erfolgt, sollte der Anschluss auf dem Baugrundstück Sprendlinger Landstraße 107-109 stattfinden. Durch eine entsprechende Festsetzung soll die notwendige Fläche entsprechend gesichert werden.

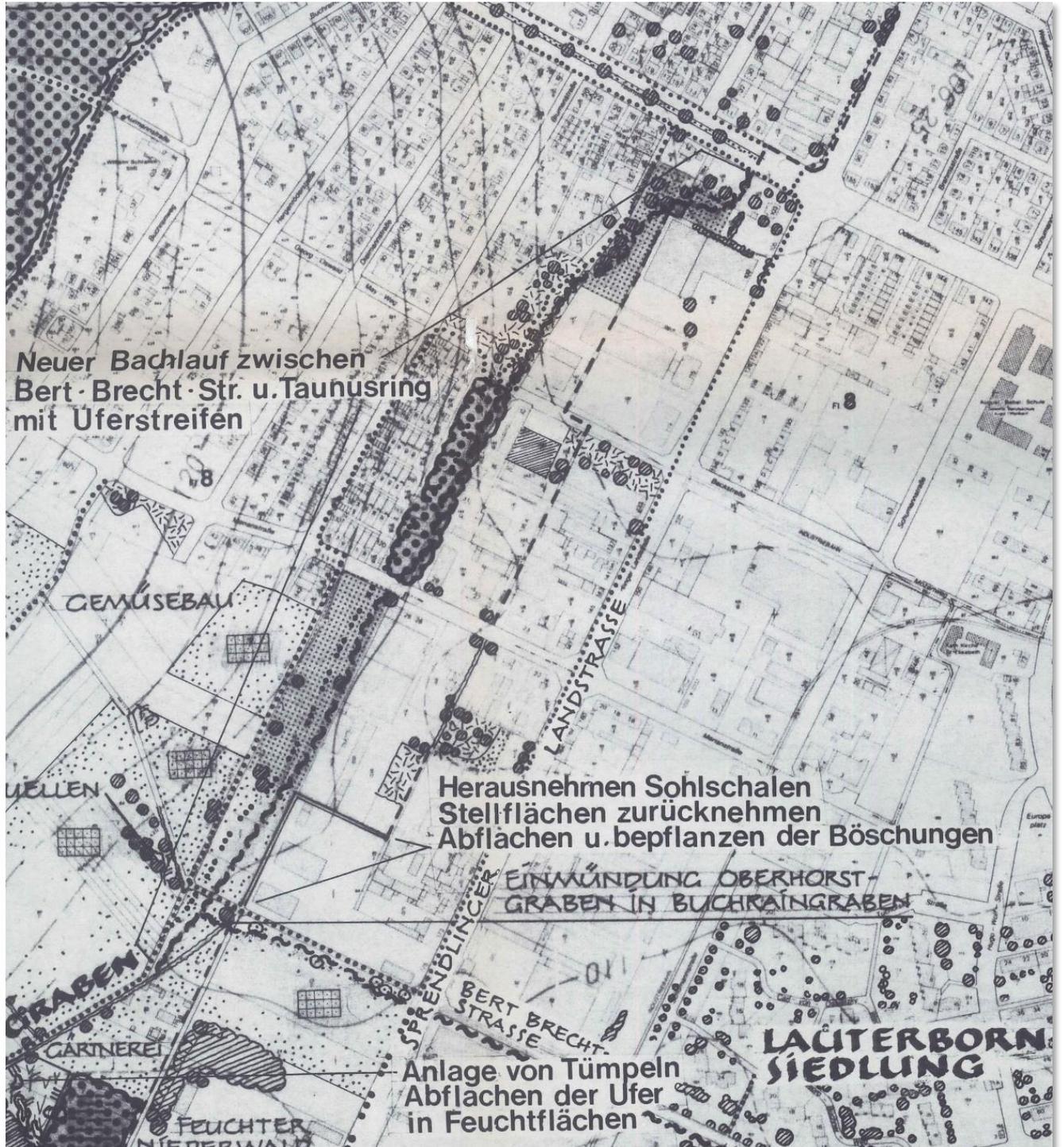


Abbildung 9: Grünring vom Main zum Main, Auszug Planung 1990

18 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

18.1 Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Die Differenzierung zwischen zentren- und nicht- zentrenrelevanten Sortimenten findet im Mischgebiet nicht statt. Die Ziele der Raumordnung stehen im Mischgebiet nicht gegen die Ansiedlung von (klein-flächigen) Einzelhandelsbetrieben.

Im Gegensatz zum Gewerbegebiet weist das Mischgebiet entlang des Taunusrings und der Manchotstraße unbebaute Grundstücke auf. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben misst sich daher nicht nach dem Bestand, sondern auch nach den weiteren Erfordernissen einer Ansiedlung. So handelt es sich aufgrund des Ausbaugrads der Manchotstraße und des in Richtungsfahrbahnen getrennten Taunusrings kurz vor dem gemeinsamen Knoten mit der Sprendlinger Landstraße um potentielle Baugrundstücke, die keine größeren Verkehrsmengen bewältigen können, welche bei Einzelhandelsbetrieben mit den entsprechenden Kundenverkehren anzunehmen sind.

Daher sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, sofern (gutachterlich) nachgewiesen werden kann, dass eine Abwicklung von Kunden- und Besucherverkehren verkehrlich möglich ist, es zu keinen Einschränkungen der bestehenden Verkehrswege und zu keinen schalltechnischen oder sonstigen Konflikten kommt.

Betriebe des institutionalisierten Einzelhandels wie Lebensmitteldiscounter oder Drogeriemärkte ebenso wie großflächige Einzelhandelsbetriebe dürften aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung und der nicht abbildbaren Grundstücksanforderungen (inkl. oberirdischer Stellplätze) nicht im Mischgebiet umzusetzen sein. Kleinere Geschäfte, z.B. zur Versorgung des täglichen Bedarfs (Bäcker, Fleischer, Apotheke) oder mischgebietsverträgliche Handwerksbetriebe mit Warenverkauf sind jedoch realisierbar.

Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet können aufgrund der eingeschränkten Erschließungssituation keine Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrs- bzw. Andienungsbedarf angesiedelt werden. Daher werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen von vornherein ausgeschlossen.

Die im Mischgebiet nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Mischgebiet sind in Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnnachbarschaft gemäß § 9 (2b) Nr. 1 BauGB keinerlei Vergnügungsstätten zulässig.

Damit werden auch die Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Offenbach am Main umgesetzt.

Innerhalb des Mischgebiets sind in Gebäuden entlang des Taunusrings gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Um eine mischgebietstypische Durchmischung von Wohnen und Gewerbe zu erreichen, wird die Erdgeschossenebene von der Wohnnutzung ausgenommen. Es handelt sich dabei um den von schädlichen Umweltauswirkungen am stärksten betroffenen Gebäudebereich und es wird sichergestellt, dass bei Neubauvorhaben nicht ausschließlich Wohnungen entstehen.

Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO setzt sich aus den jeweiligen Plangebietsteilen zusammen.

Es handelt sich nach den bestehenden Nutzungen bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans um ein faktisches Gewerbegebiet.

Gemäß § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach den besonderen Eigenschaften der zulässigen Betriebe und Anlagen wie folgt gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Emissionskontingente sind bei der Errichtung oder der Änderung von Betrieben und Anlagen zu beachten.

Teilfläche (TF) gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil	$L_{EK, tags}$ (06.00-22.00 Uhr) in dB(A)/m ²	$L_{EK, nachts}$ (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m ²
TF 1	57	42
TF 2	59	44
TF 3	60	45
TF 4	54	39
TF 5	57	42
TF 6	60	45
TF 7	55	40

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

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen außerhalb des Gewerbegebiets. Die IO 4 und 5 befinden sich dabei innerhalb des festgesetzten Mischgebietes am Taunusring, die übrigen außerhalb des Geltungsbereichs.

Den angrenzenden Wohngebieten wird die Immissionsempfindlichkeit eines Allgemeinen Wohngebietes eingeräumt. Es handelt sich um Gebiete, die gemäß Baunutzungsverordnung der prägenden Nutzungsstruktur nach einem Reinen Wohngebiet entsprechen. Nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme wird aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Gewerbegebiet ein geeigneter Zwischenwert gemäß Nr. 6.7 TA Lärm gebildet. Ein Grundzug der Planung i.S.d. Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan besteht in der Nicht-Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet als Berechnungsgrundlage für die Emissionswerte der L_{EK} an den nächstgelegenen Aufenthaltsräumen der angrenzenden Wohnbebauung (IP 1-3 und 6-10). Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für maßgebliche Immissionsorte innerhalb des Mischgebietes im Norden des Geltungsbereiches können die Emissionskontingente tags und nachts um das Zusatzkontingent $L_{EK,zus} = 5$ dB(A) erhöht werden. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Gewerbegebiete $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus}$ zu ersetzen ist.

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

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

Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Im Gewerbegebiet sind

- *die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig,*
- *Änderungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß § 1 (10) BauNVO zulässig.*

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

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

Zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets im zeichnerischen Teil für das Plangebiet (außer Grün-, Verkehrs- und Mischgebietsflächen) erforderlich und aus der faktischen Prägung des Gebiets ableitbar.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets schließt per se die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (unabhängig) vom Sortiment aus, da jene gemäß § 11 (3) BauNVO ausschließlich in Kerngebieten oder dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig sind. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets und der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten entsprechen den Zielen der Raumordnung. Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, diesem Gebot wird im Bebauungsplan Nr. 643 konsistent Rechnung getragen und kommt auch hier zur Anwendung.

Die Festsetzung dient zusätzlich zu dem Ausschluss von großflächigem Einzelhandel dem Ausschluss der (gemäß § 8 (2) BauNVO) zulässigen nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe, sofern sie über ein zentrenrelevantes Sortiment verfügen.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind im Gewerbegebiet zulässig, da diese sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind. Dies betrifft vor allem Betriebe mit den Warengruppen Bad/ Sanitär, Einrichtung (Möbel, Küchen, Teppiche/ Bodenbeläge), Fahrzeuge aller Art und Zubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf und Pflanzen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m². Damit soll Betrieben/Handwerkern im Plangebiet die Möglichkeit eines Direkt- oder Fabrikverkaufs erhalten bleiben.

Im RegFNP ist der Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, für die das Ziel Z3.4.3-3 definiert ist. Demnach widerspricht auf gewerblichen Bauflächen auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes sowie der umliegende Stadtteil Lauterborn weisen bereits ein sehr umfangreiches und differenziertes Angebot von Waren des täglichen Bedarfs auf. Eine Angebotsausweitung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich und auch planerisch nicht anzustreben.

Im Bebauungsplan kann auf der Grundlage des § 1 (10) BauNVO festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen, die bei Festsetzung eines Baugebiets nach § 2-9 BauNVO unzulässig sind, allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Dazu die Begrifflichkeiten des § 1 (10) BauNVO:

- Erweiterungen von baulichen Anlagen sind solche Baumaßnahmen, die den Bestand ergänzen.
 - Erweiterungen bestehender Betriebe laufen dem Ausschluss zentrenrelevanter EZH- Betriebe prinzipiell zuwider, da sie eine Verfestigung des Betriebs darstellen oder vorbereiten, selbst wenn sie zunächst keine Erweiterung der Verkaufsfläche sind.
- Änderungen beziehen sich auf die Veränderung der äußeren Gestalt oder des Innern.
 - Änderungen laufen dem Ausschluss zentrenrelevanter EZH- Betriebe nicht zuwider.
- Nutzungsänderungen sind Änderungen der Zweckbestimmung.
 - Nutzungsänderungen sind zulässig, sofern der Ausschluss zentrenrelevanter EZH- Betriebe nicht berührt wird. Da darüber hinaus die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans gelten, sind Nutzungsänderungen nicht Regelungsinhalt der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen.
- Erneuerungen sind Beseitigungen einer baulichen Anlage mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle.
 - Erneuerungen sind zulässig, sofern der Ausschluss zentrenrelevanter EZH- Betriebe nicht berührt wird. Da darüber hinaus die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans gelten, sind Erneuerungen nicht Regelungsinhalt der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen.

Den durch Festsetzung eines Gewerbegebiets und modifizierendem Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO unzulässigen Einzelhandelsbetrieben soll über den eigentumsrechtlichen Bestandsschutz hinaus die Möglichkeit eingeräumt werden, durch Baumaßnahmen Änderungen der äußeren und inneren Gestalt vornehmen zu können. Dies schließt Werbeanlagen/ Änderung der Außenfassaden etc. ein, Erweiterungen der Verkaufsfläche jedoch explizit aus.

Zur Ergänzung des modifizierenden Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 1 (5) BauNVO mit dem erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO Urteil des BVerwG v. 11.5.1999 (4 BN 15.99):

Leitsatz „3. § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO ist auch dann anwendbar, wenn die Anlage in dem betreffenden Baugebiet unzulässig ist, weil sie einer Nutzungsart zuzurechnen ist, die dort einem Nutzungsausschluss nach § 1 Abs. 5 BauNVO unterliegt.“

Es wäre inkonsistent, den Bestandsschutz selbst solcher Anlagen zu erweitern, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets zuwiderlaufen (vgl. § 1 Abs. 10 Satz 3 BauNVO), eine vergleichbare Vergünstigung hingegen Anlagen vorzuenthalten, die in dem betreffenden Baugebiet nicht deshalb unzulässig sind, weil die Zweckbestimmung ihnen entgegensteht, sondern allein deshalb einer Zulassungssperre unterliegen, weil sie von einer Ausschlußregelung erfaßt werden.“

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

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

Tabelle 1: Sortimentsliste (Regionalverband FrankfurtRheinMain)

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

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

Die im Gewerbegebiet nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und für den Betriebsablauf erforderlich sind. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 8 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig, sofern sie zusätzlich dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dies kann nur geltend gemacht werden, wenn Betriebsabläufe die ständige Erreichbarkeit/ Anwesenheit von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen erfordern, z.B. um Störfälle im Betriebs- oder Produktionsablauf zu vermeiden. Diese Zulässigkeit von Wohnungen im Gewerbegebiet soll nicht pauschal auf Betriebsinhaber und –leiter angewendet werden, außer sie nehmen die Aufsichts- und Bereitschaftsfunktion wahr.

Die im Gewerbegebiet nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO zulässig, sofern sie für den Betriebsablauf vorhandener Gewerbebetriebe erforderlich sind.

Um Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und ggf. immissionsempfindlichen Einrichtungen so weit wie möglich zu verhindern, sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke innerhalb des Gewerbegebiets nur ausnahmsweise zulässig, wenn eine betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird. Eine separate Nutzung, auch in Teilen, ist unzulässig. Die Anlagen müssen einen betrieblichen Zweck, z.B. der Fürsorge von Angestellten, aufweisen. Eine Nutzung der Anlagen durch betriebsfremde Personen oder Institutionen ist unzulässig.

Grund dafür ist, dass jene Nutzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet zweckmäßiger anzusiedeln sind und dort eine stärkere Verbesserung sozialer und gesundheitlicher Infrastruktur entfalten können. Eine Ansiedelung separater Nutzungseinheiten im Gewerbegebiet ist daher nicht sinnvoll. Durch die Lage in der Tag- Schutzzone 2 und der Nacht- Schutzzone des Flughafens Frankfurt Main gelten für Einrichtungen dieser Fallgruppe außerdem Bauverbote.

Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 9 (2b) Nr. 2 BauGB keine Vergnügungsstätten zulässig.

Es wird auf das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenbach am Main verwiesen, welches für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 643 ein Negativgebiet und für den südlichen Bereich der Sprendlinger Landstraße und den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 117 ein Positivgebiet formuliert.

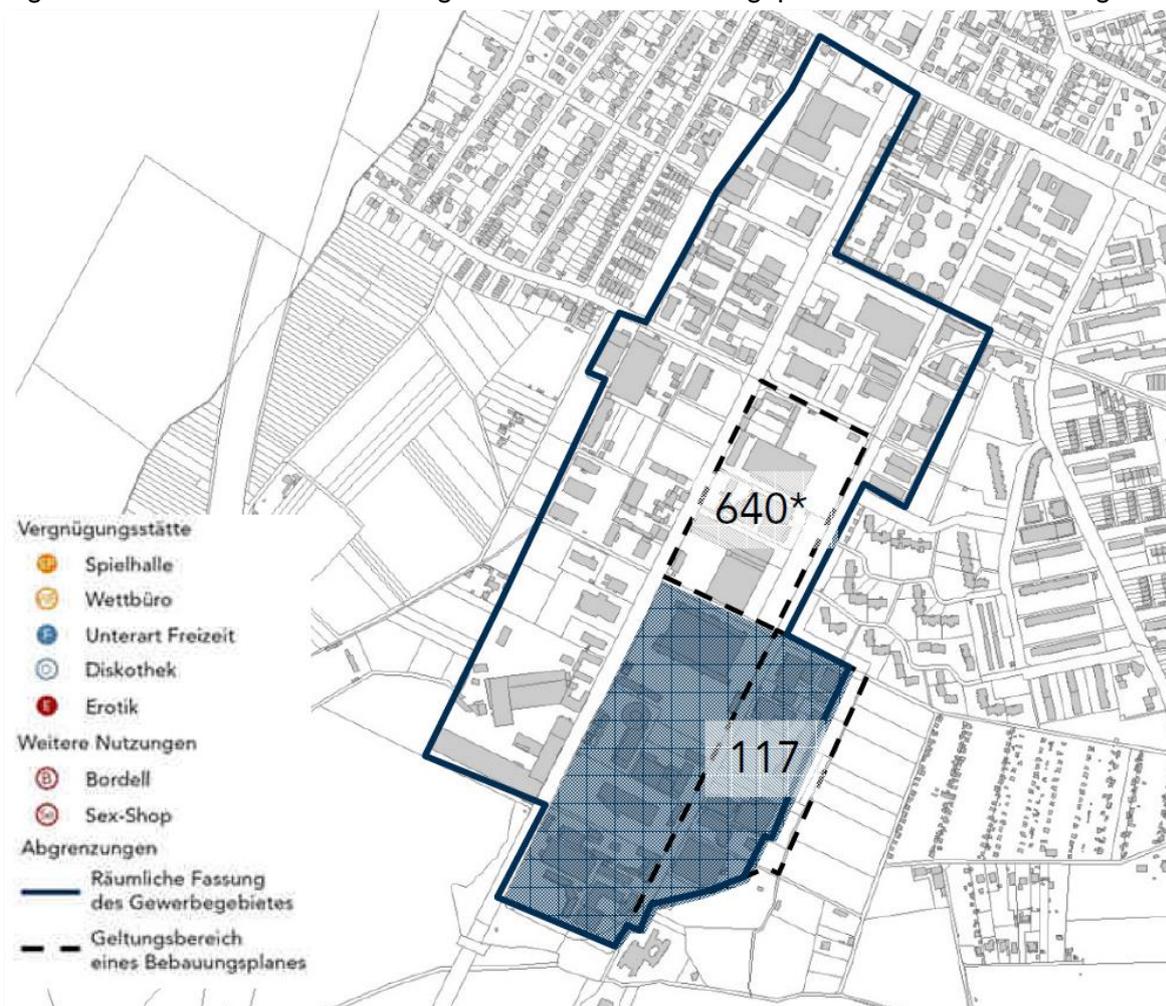


Abbildung 10: Positiv- und Negativbereiche für Vergnügungsstätten, Sprendlinger Landstraße

18.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die maximal zulässigen Grundflächen für Hauptbaukörper werden durch Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die im Mischgebiet maximal zulässigen Grundflächen für Hauptbaukörper dürfen durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 30 v. H. überschritten werden.

Die im Mischgebiet maximal zulässigen Grundflächen für Hauptbaukörper dürfen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 v. H. überschritten werden.

Für das Mischgebiet werden maximal zulässige Grundflächen (GR) festgesetzt, um zwar eine möglichst hohe und mischgebietstypische Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, aber gleichzeitig möglichst großzügige Abstände zu angrenzenden Gewerbebetrieben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu wahren. Daher muss für die Mischgebietsgrundstücke die ansonsten nach § 17 (1) BauNVO festzusetzende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 entsprechend unterschritten werden.

Durch eine differenzierende Bestimmung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GR durch Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO wird die rechnerisch mögliche Versiegelung gegenüber der regulären Regelung in § 19 (4) BauNVO eingeschränkt. Die Gesamtüberschreitung der zulässigen GR durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO kann zwar nun 60 v. H. betragen, § 19 (4) BauNVO trifft jedoch keine Aussagen zum dadurch entstehenden Versiegelungsgrad des Grundstücks, da lediglich unterirdische Anlagen wiederum im Regelfall mit einer begrünten Deckschicht herzustellen sind.

Innerhalb des Gewerbegebiets ist die Grundstücksausnutzung entsprechend der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um § 16 (3) Nr. 1 BauNVO Genüge zu tun, erfolgt die Festsetzung von Grundflächenzahlen oder Grundflächen.

Aufgrund der Einhaltung größtmöglicher Abstände zu angrenzender Wohnbebauung und der Einhaltung von Baufluchten entlang von Verkehrsflächen ist die rechnerische Ausnutzung einer gewerbegebietstypischen GRZ I von 0,8 nicht für sämtliche Grundstücke möglich.

Dies wird z. T. durch die festgesetzte abweichende Bauweise (a) kompensiert.

18.3 Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Eine Geschossigkeit wird lediglich im Mischgebiet festgesetzt. Die Berechnung der Vollgeschossigkeit erfolgt gemäß Hessischer Bauordnung.

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

Für die Plangebietsteile GE 1.1 und 1.2 wird entlang der Sprendlinger Landstraße eine Mindestgebäudehöhe von 10,0 m und Maximalgebäudehöhen von 16,0 m festgesetzt. Eine Mindesthöhe soll die Unternutzung von städtebaulich relevanten Grundstücksbereichen verhindern und die Herstellung einer raumwirksamen Bürobebauung an der Sprendlinger Landstraße als Pendant zur Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ermöglichen und herbeiführen. Die Maximalhöhe leitet sich von den Höhen der bestehenden Büro- und Verwaltungsgebäude entlang der Verkehrsfläche ab.

Objekt	Nutzung	Geschosse	Oberkante
Sprendlinger Landstraße 107-109	Büros und Produktion	I-V	23,0 m
Sprendlinger Landstraße 115	Büros	IV	15,7 m
Sprendlinger Landstraße 103	Wohnhaus	II+ DG	

Tabelle 2: Höhen und Geschossigkeit von Bestandsgebäuden (Auswahl)

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

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

Anzunehmen ist der nächstgelegene in der Planzeichnung dargestellte Höhenbezugspunkt vom Schnittpunkt der Mittelachse des Hauptgebäudes mit der nächstgelegenen vorgelagerten Verkehrsfläche.

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

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

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

18.4 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a) setzt fest, dass Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind und Grenzabstände unterschritten werden können, wenn sichergestellt wird, dass auf dem Nachbargrundstück in gleicher Weise angebaut wird. Die Sicherstellung der Anbaubarkeit soll durch die Eintragung einer Baulast erfolgen.

Abweichend von der offenen Bauweise sind im Gewerbegebiet Gebäude zulässig, die länger als 50,0 m sind. So wird dem Umstand Rechnung getragen, dass im Plangebiet bereits mehrere Gebäudekörper mit einer Länge von mehr als 50,0 m bestehen und Gebäude errichtet werden können, die den jeweiligen Produktionserfordernissen entsprechen. Die Sicherstellung der Anbaubarkeit soll durch die Eintragung einer Baulast erfolgen.

18.5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Im Mischgebiet werden entlang der Verkehrsflächen Baulinien festgesetzt, um die ortsprägende Bauflucht entlang des Taunusrings fortzuführen und Baukörper so weit wie möglich vom Gewerbegebiet entfernt zu platzieren.

Dem städtebaulichen Konzept folgend können Baukörper entlang des Taunusrings über ein flächenmäßig größeres Erdgeschoss (bis 20,0 m) verfügen, um Flächenansprüchen kleinerer gewerblicher Nutzungen gerecht zu werden, die darüber liegenden Obergeschosse sind jedoch um mind. 5,0 m einzurücken, um keine unverhältnismäßig tiefen Baukörper zu ermöglichen.

Für das Einzelkulturdenkmal Sprendlinger Landstraße 103 wird ein separates Baufenster festgesetzt, welches die Grundfläche des Bestandes nachvollzieht.

Im Plangebietsteil GE 1 wird entlang der Sprendlinger Landstraße eine 10,0 m und im GE 4 südliche Seite der Backstraße eine 12,0 m tiefe Vorgartenzone festgesetzt, um den Straßenraum im Zusammenhang mit der Mindesthöhe für Gebäude (im GE 1) zu erweitern und einen ausreichenden Abstand

zwischen Gewerbebetrieben und den gegenüberliegenden Wohnhäusern zu schaffen, welche z.T. direkt an der Verkehrsfläche errichtet wurden.

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

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

18.6 Firstrichtung

Für Schrägdächer wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil eine Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Zur Aufnahme der ortsprägenden Gebäudestellungen werden für das Mischgebiet bei Neubebauung einzuhaltende Hauptfirstrichtungen festgesetzt, diese gelten nur für Schrägdächer.

18.7 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb von Vorgartenzonen sind Garagen und Carports nur innerhalb dafür festgesetzter Flächenumgrenzungen zulässig.

Um die Vorgartenzonen möglichst frei von gestalterisch störenden Anlagen zu halten, sind Garagen und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche entlang der Backstraße zulässig. Hier befinden sich bereits Bestandsgaragen, zudem erfüllen die Garagen zudem einen schallschützenden Zweck.

Die Vorgartenzone wird definiert durch die Fläche zwischen der Vorderkante der Baugrenze / Baulinie und der öffentlichen Verkehrsfläche und / oder im weiteren Verlauf dessen.

18.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Vorgartenzonen sind überdachte Flächen zur Warenpräsentation, Vordächer und Werbeanlagen, zu denen jeweils ergänzende Festsetzungen getroffen werden, zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sollen in den Vorgartenzonen keine Nebenanlagen errichtet werden, um eine klare räumliche Gliederung von Verkehrsfläche, Vorgarten und Bebauung / Bauflucht zu schaffen. Überdachte Flächen zur Warenpräsentation sind auf maximal 25 % der Vorgartenzone zu begrenzen. Für Vordächer und Werbeanlagen in Vorgartenzonen werden separate Festsetzungen getroffen, dies gilt auch für Garagen und Carports.

18.9 Anzahl der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten im Mischgebiet wird gemäß Eintrag durch Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Anzahl der im Mischgebiet zulässigen Wohneinheiten soll beschränkt werden, um eine möglichst mischgebietspezifische Nutzungsmischung zu erzielen.

Entlang des Taunusrings sind Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig, demnach leitet sich die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen von der herstellbaren Geschossfläche nach einer realistisch anzunehmenden Geschossfläche in den für Wohnungen zur Verfügung stehenden Geschossen i. V. m. dem Ziel einer möglichst verträglichen Wohndichte ab.

18.10 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die umliegenden Straßen und vorhandene Zu- und Ausfahrten. Die Haupteerschließung der Grundstücke erfolgt über die Sprendlinger Landstraße.

Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Festsetzung von Bereichen ohne Zu- und Ausfahrten soll

- entlang der Manchotstraße eine im Zusammenhang mit dem Ausbaugrad der Verkehrsfläche unvertretbaren Andienungsverkehr von vornherein ausschließen,
- entlang des Taunusrings Knotenbereiche und die vorhandenen Abbiegespuren in die Sprendlinger Landstraße frei von Zu- und Ausfahrten halten und
- entlang der Sprendlinger Landstraße Knotenbereiche entsprechend der verkehrlichen Vorbelastung freihalten.

Innerhalb des Plangebiets wird

- auf der Höhe des Grundstücks Sprendlinger Landstraße 119 die Verkehrsfläche der Sprendlinger Landstraße im Knotenbereich mit der Backstraße der tatsächlichen Nutzung angepasst und als Gewerbegebiet festgesetzt.
- das Flurstück 313/4 (Flur 8) (Teil der ehem. Industriebahntrasse) als Gewerbegebiet festgesetzt und somit der tatsächlichen Nutzung angepasst.
- das Flurstück 321/2 (Flur 8) als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier erfolgt bislang die Erschließung von Pachtgärten auf dem Flurstück 145/1. Jene wird künftig durch die Festsetzung einer Wendeanlage in der Backstraße kompensiert (Details hierzu in Kapitel 9).
- die Verlängerung des Georg-Oswald-May-Wegs zur Backstraße im Bestand festgesetzt.

18.11 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Kinderspielplätze, Bolzplätze und untergeordnete Anlagen, die im Einklang mit der Zweckbestimmung stehen, zulässig.

Innerhalb der durch Eintrag in den zeichnerischen Teil festgesetzten Parkanlagen sind Kinderspiel- und Bolzplätze zulässig, um eine sozialadäquate und wohnortnahe Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche der angrenzenden Wohngebiete zu gewährleisten.

Kinderspielplätze sind keine genehmigungspflichtigen Anlagen i.S. des Immissionsschutzrechts. Sie sind im Rahmen einer gegenseitigen Rücksichtnahme jedoch so zu errichten, dass Lärmimmissionen sozial üblich und angemessen sind.

Bolzplätze sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen zulässig, wenn sich der Nutzerkreis auf Kinder und Jugendliche bis zum Alter von 14 Jahren beschränkt. In diesem Falle ist von einer wohnortnahen, körperlichen Freizeitbetätigung auszugehen, die nicht als Sportanlage einzuordnen ist.

Im Einklang mit der Zweckbestimmung der Grünflächen stehen insbesondere

- die Neuanlage von Fuß- und Radwegen inkl. wegbegleitende Sitzgelegenheiten und Spielgeräten sowie
- die Neuanlage von Wasserflächen und Absetzbecken.

Der Bebauungsplan setzt durch Eintrag im zeichnerischen Teil innerhalb der öffentlichen Grünflächen Fuß- und Radwege fest. Es handelt sich dabei um bereits vorhandene Wege. Bezüglich der Neuanlage von untergeordneten Anlagen besteht kein konkretes Vorhaben, daher stellt der Bebauungsplan allein durch die Zulässigkeit von untergeordneten Anlagen keinen Eingriff im Sinne des BNatSchG dar. Die naturschutzrechtliche Zulässigkeit, sowie der entsprechende Ausgleich, innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist im Einzelfall bei Vorliegen eines konkreten Vorhabens zu prüfen.

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

Oberirdische Stellplätze, Zuwegungen und sonstige versiegelte Flächen und Wege sind in offener, versickerungsfähiger Bauweise mit möglichst geringer Aufheizung (z.B. Pflastersteine mit weitem Fugenabstand, Rasengittersteine, Rasenschotter o.ä.) herzustellen, sofern nicht wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Die dezentrale Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen. Eine Verschmutzungsgefahr durch die gewerbliche Nutzung ist auszuschließen.

Es wird empfohlen stark versiegelte Flächen so anzulegen, dass die Fließwege von Starkniederschlägen in Richtung der Grünflächen laufen, sodass dort Retentionsflächen geschaffen werden.

Flachdächer von Hauptgebäuden – ausgenommen sind Hallengebäude - sind zu mind. 50 % ihrer Fläche zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 10 cm.

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat auf Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen.

Die Festsetzungen zur Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen und Dachflächen mit einer Neigung bis 10° haben eine erhebliche Bedeutung für das innerörtliche Klima, denn sie wirken Luftverunreinigungen und der Aufheizung der Luft entgegen, bewirken eine Entstaubung der Luft, fördern die Sauerstofferneuerung und dienen mithin dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Darüber hinaus kann über die Dachbegrünung ein verzögerter Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers erreicht werden. Aufgrund des erheblichen baulichen und wirtschaftlichen Aufwands bezogen auf die hohen Grundflächen sowie die baukonstruktiven und statischen Anforderungen, sind Hallengebäude (z.B. Werks-, Produktions- und Lagerhallen) von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen. Eine möglichst großflächige Dachbegrünung auch auf den Werks-, Produktions- und Lagerhallen wird empfohlen.

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

Wasserflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Der nicht verrohrte Teil des Buchraingrabens auf dem Flurstück 344/6 wird als Wasserfläche festgesetzt. Da der weitere Bachlauf innerhalb des Geltungsbereichs verrohrt ist und erst südlich der Merianstraße wieder freigelegt fließt, wird die Bachparzelle als Gewerbegebiet festgesetzt und der Bachlauf durch Eintrag in den zeichnerischen Teil entsprechend übernommen. Auf dem nördlichen Teil der Bachparzelle wird zudem eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

In Verlängerung des durch Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesicherten Gewässerrandstreifens auf dem Grundstück Merianstraße 22 wird eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Hier handelt es sich um eine vorbereitende Festsetzung, um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt ein Artenabsetzbecken zu errichten, um im Übergang von freiliegendem Buchraingraben zum verrohrtem Bachlauf ein Eindringen von Tierarten zum eigenen Schutz zu verhindern (siehe auch Kapitel 17).

18.14 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Flächen mit Leitungsrechten werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Auf dem Flurstück 147/11 wird eine 2,5 m breite Fläche mit Leitungsrechten festgesetzt. Diese verläuft entlang der südlichen Flurstücksgrenze (gleichzeitig die Grundstücksgrenze) von der öffentlichen Grünfläche (Flst. 148/36) zur Bachparzelle des Buchrains (Flst. 344/4).

Das Kapitel 17 führt weiter aus, dass durch die Festsetzung der Anschluss eines künftig potentiell innerhalb des Grünzugs verlaufenden Buchraingrabens zum vorhandenen Verlauf Richtung Norden ermöglicht werden soll. Es handelt sich dabei um eine private Grundstücksfläche, die mit dem Leitungsrecht versehen wird, da jedoch keine überbaubaren Flächen, sondern lediglich Grün- und Aufstellflächen betroffen sind, stellt die Maßnahme keinen erheblichen Eingriff in die Nutzbarkeit des Grundstücks dar.

18.15 Einsatz erneuerbarer Energien

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsame und effiziente Umgang mit Energie soll baulich umgesetzt werden. Immer knapper werdende fossile Brennstoffe sollen im geringstmöglichen Umfang – insbesondere zu Heizzwecken – verwendet werden. Dies bedeutet baulich z.B. die Berücksichtigung einer ausreichenden Statik der Dächer für den Aufbau von thermischen Solar- und Photovoltaikanlagen. Die Effizienz von Photovoltaikanlagen wird in Kombination mit Dachbegrünungen durch die niedrigeren Temperaturen erhöht.

18.16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Maßgebliche Außenlärmpegel

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für:

- freie Schallausbreitung tags
- Immissionshöhe 4 m über Gelände.

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 gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a .

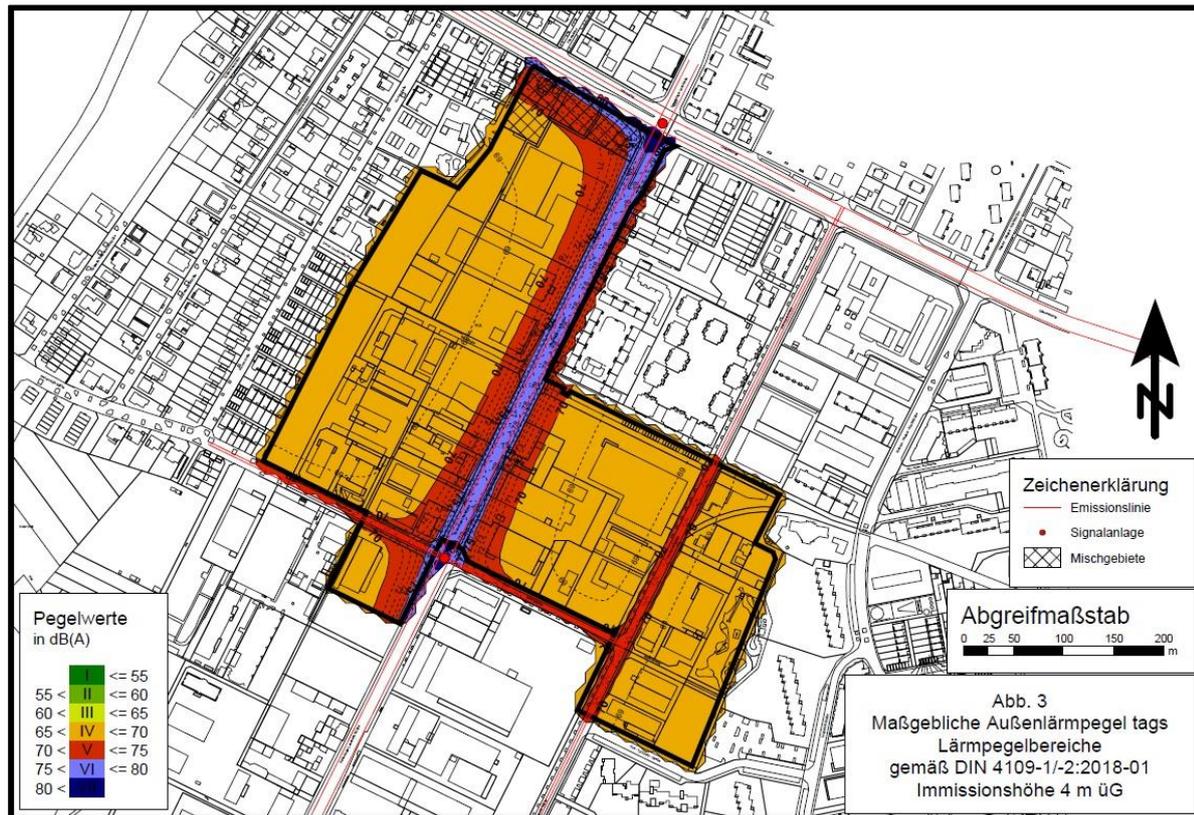


Abbildung 11 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1/2:2018-01 Immissionshöhe 4 m üG (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, schalltechnische Untersuchung)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise "nach unten" abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). 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. Höhere Schallschutzziele können dagegen ohne Abweichungsantrag angestrebt 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.

Bei erhöhten Außenlärmwirkungen ist im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z. B. Fenster, Rollladenkästen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die maßgeblichen Außenlärmpegel.

Bei der Änderung oder dem Neubau von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z. B. Fenster, Rollladenkästen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche nach Tab. 7 der DIN 4109-1 die gemäß entsprechend Kap. 3.2 der Schalluntersuchung aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln abzuleiten sind. Gemäß Abb. 3 der Schalluntersuchung im Anhang liegt das Plangebiet in den Lärmpegelbereichen IV bis VI.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

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 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Da im Plangebiet gemäß Kap. 6.2 der schalltechnischen Untersuchung bereits durch Fluglärmwirkungen mit Nachtpegeln von annähernd 50 dB(A) der o. g. Schwellenwert ausgeschöpft ist, sind unter Berücksichtigung der zusätzlichen Straßenverkehrs- und Gewerbelärmwirkungen bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer grundsätzlich erforderlich.

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

18.17 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anzupflanzende standortheimische Einzelbäume werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortheimisches Laubgehölz 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Mischgebiet sind Vorgartenzonen zu mindestens 50%, im Gewerbegebiet sind Vorgartenzonen zu mindestens 25% zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Als Richtwerte gelten: Ein Gehölz 1. Ordnung gemäß Pflanzliste pro 25,0 m² begrünter Fläche; ein Gehölz 2. Ordnung pro 10,0 m² begrünter Fläche; ein Gehölz 3. Ordnung pro 2,0 m² begrünter Fläche.

Auf die Pflanzlisten (Kapitel V) wird hingewiesen.

Auf dem Baugrundstück Sprendlinger Landstraße Nr. 119 werden die gemäß Bauschein anzupflanzenden Einzelbäume festgesetzt, um den straßenbegleitenden Baumbesatz sinngemäß nach Süden hin zu ergänzen.

Auf den Flurstücken 317/3 und 98/1 (Flur 8) werden anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt, um die Attraktivität der Backstraße und des Johann-Strauß-Wegs als Teil der Radwegeverbindung zwischen Industriebahnweg und Georg-Oswald-May-Weg zu steigern.

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

Um eine Randeingrünung der Baugrundstücke entlang der Verkehrsflächen herzustellen, wird der zulässige Versiegelungsgrad durch Zufahrten und Stellplätze in den Vorgartenzonen auf maximal 50% im Mischgebiet und 75% im Gewerbegebiet begrenzt.

Planerisches Ziel ist die Abstufung und Abschirmung des Gewerbegebiets gegenüber der angrenzenden Wohn- und Mischbebauung durch Grünstreifen. Bestehende Grünstreifen an Nachbargrenzen werden zum Erhalt festgesetzt, sofern sie über eine ausreichende Qualität an Bewuchs verfügen. Streifen, die diese Voraussetzung noch nicht erfüllen, werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (Grundstücke Sprendlinger Landstraße 107-109, 115 und Schumannstraße 42, 56, 74, 76), sofern sie nicht zur Erschließung verwendet werden müssen.

Die Grünfestsetzungen auf den Flurstücken 147/11, 147/7, 100/6 und 100/7 (Flur 8) führen zu einer faktischen Verlängerung der Grünzüge westlich und östlich im Plangebiet und führen die Pufferwirkung auf Privatgrundstücken fort. Diese Flächen sind bereits per Bauschein gesicherte Grünflächen.

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

Zu erhaltende Einzelbäume und Flächen mit Pflanzbindung werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

Auf dem Grundstück Sprendlinger Landstraße 103 wird ein Bereich mit besonders hochwertigem Bewuchs als Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt.

18.19 Auflösend bedingtes Baurecht

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

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

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

Der besondere städtebauliche Grund für die Festsetzung eines auflösend bedingten Baurechts besteht im Hervortreten der Gebäude Sprendlinger Landstraße 148 und 150 in die vorhandene Verkehrsfläche. Der Bauschein für die Errichtung der Gebäude datiert auf 1913 (Nr. 150) und 1922 (Nr. 148). Mit dem Fluchtlinienplan Nr. 356 von 1959 wurde Planungsrecht für den weiteren Ausbau der Verkehrsflächen geschaffen, die Gebäude wurden dabei von der festgesetzten Verkehrsflächenerweiterung ausgenommen. Da hierdurch die Herstellung eines einheitlichen und ausreichend dimensionierten Gehwegprofils eingeschränkt wird, soll im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung in Form eines auflösend bedingten Baurechts diesem Missstand Abhilfe geschehen. Im Zuge der Gleichbehandlung wird das auflösende Baurecht auch auf Bauteile des Gebäudes Schumannstraße Nr. 42 angewendet, deren Bauteile sich massiv außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenze befinden.

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

Die Nachfolgenutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit den dort durch Textfestsetzungen zulässigen Nutzungen und als Verkehrsfläche festgesetzt.

18.20 Höhenlage

Zur Bestimmung der Höhenlage wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil als Geländeoberfläche im Sinne von § 2 (6) Satz 1 HBO die für die Gebäudehöhen gemäß 4.2 maßgebenden Höhenbezugspunkte definiert.

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

19 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

19.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In den Plangebietsteilen GE 1.1 und 1.2 sind entlang der Sprendlinger Landstraße nur Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

Die Gebäude Sprendlinger Landstraße 107-109 sowie Nr. 115 verfügen als dominierende Baukörper entlang der Sprendlinger Landstraße über Flachdächer.

Die Festsetzung von Flachdächern korrespondiert mit dem Ziel der Schaffung einer zu beiden Straßenseiten raumwirksamen Bebauung entlang der nördlichen Sprendlinger Landstraße.

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.

Die Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsame und effiziente Umgang mit Energie soll baulich umgesetzt werden. Immer knapper werdende fossile Ressourcen sollen im geringstmöglichen Umfang insbesondere zu Heizzwecken verwendet werden.

19.2 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb der Vorgartenzonen sind unzulässig.

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

Zulässig sind ansonsten offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m, im Gewerbegebiet als offene Metallzäune auch bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m.

Den besonderen sicherheitstechnischen Anforderungen von Gewerbegebieten soll durch eine mögliche Überschreitung der Einfriedungshöhe Rechnung getragen werden.

19.3 Mülltonnenstellplätze

Innerhalb der Vorgartenzonen sind Mülltonnenstellplätze unzulässig.

In der Vorgartenzone entlang der Manchotstraße sind eingehauste und umpflanzte Mülltonnenstellplätze zulässig.

Durch entsprechende Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich Mülltonnenstandorte nicht negativ auf das Erscheinungsbild auswirken. Daher werden in den Vorgartenzonen Mülltonnenstellplätze ausgeschlossen. Die Manchotstraße wird davon ausgenommen, da es sich hier um eine reine Anliegerstraße mit prägender Wohnnutzung handelt. Aufgrund der hier zu erwartenden Wohnbebauung besteht auch nicht die Gefahr der Aufstellung großer Müllcontainer mit gewerblichen Abfällen. Es ist eine mindestens dreiseitige Einhausung oder dreiseitige Umpflanzung der Mülltonnenstellplätze umzusetzen.

19.4 Hinweisschilder und Werbeanlagen

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

Ziel ist eine möglichst einheitliche und verträgliche Gestaltung von Werbeanlagen an Gebäuden. So sollen sich Werbeanlagen hinsichtlich der Farbgestaltung an die jeweiligen Gebäudefassaden anpassen und hinsichtlich ihrer Ausfertigung untereinander abstimmen. Dies impliziert bündige Abmaße der

Anlagen, möglichst einheitliche Anbringungshöhen, einheitliche Materialwahl (Banner, Schilder, Einzelbuchstaben, etc.), einheitliche Beleuchtung (Farbton und –intensität, Verwendung von Licht, Lichtstrahlern, Leuchtröhren etc.).

Werbeanlagen an Gebäuden sind flach an die Außenwand anzubringen.

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

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

Im Mischgebiet

- *sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.*
- *sind Hinweis- und Sammelhinweisschilder und separate Werbeanlagen innerhalb der Vorgartenzonen unzulässig.*
- *ist je Baugrundstück maximal ein Hinweis- oder Sammelhinweisschild mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt je 2,0 m² mit einer maximalen Höhe von 3,0 m über dem nächstgelegenen, vorgelagerten Höhenpunkt in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.*
- *ist je Baugrundstück maximal eine separate Werbeanlage (Fahnenmast, Pylon, Aufsteller) mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 2,0 m² mit einer maximalen Höhe von 3,0 m über dem nächstgelegenen, vorgelagerten Höhenpunkt zulässig.*
- *sind an den Gebäudefassaden Werbeanlagen im Bereich des Erdgeschosses mit einer maximalen Höhe von 1,0 m und einer Länge von maximal 1/4 der Fassadenlänge zulässig. Die maximale Höhe von 1,0 m darf um maximal 0,5 m überschritten werden, wenn die gesamt zulässige Ansichtsfläche im Geschossbereich eingehalten wird.*

Im Mischgebiet soll die Anbringungsmöglichkeit von Werbeanlagen gegenüber dem Gewerbegebiet eingeschränkt und dem ortsüblichen Erscheinungsbild angepasst werden, um auch im Zusammenhang mit der zulässigen Wohnbebauung die Fassadengestaltung ruhig und dezent zu halten.

Daher sind nur Werbeanlagen für Betriebe zulässig, die im Mischgebiet die Stätte der Leistung besitzen. Aufgrund der Lage am Taunusring wäre sonst eine Vielzahl von Fremdwerbungen zu befürchten. Da das Erfordernis der Aufstellung von Hinweisschildern im Mischgebiet aufgrund der Grundstücksgrößen und –übersichtlichkeit kaum ausgeprägt ist, sind die Vorgartenzonen generell freizuhalten, zudem werden Anzahl und Größe der Werbeanlagen reglementiert.

Im Gewerbegebiet

- *ist in den Vorgartenzonen auf den Baugrundstücken je angefangene 50 m straßenseitige Grundstücksgrenze ein Hinweis- oder Sammelhinweisschild mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt je 6,0 m² mit einer maximalen Höhe von 4,0 m über dem nächstgelegenen, vorgelagerten Höhenpunkt zulässig.*
- *ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück maximal ein Sammelhinweisschild mit einer maximalen Ansichtsfläche von 10,0 m² mit einer maximalen Höhe von 5,0 m über dem nächstgelegenen, vorgelagerten Höhenpunkt zulässig*
- *Innerhalb der Vorgartenzone entlang der Backstraße zwischen Sprendlinger Landstraße und Schumannstraße sind Hinweis- oder Sammelhinweisschilder unzulässig.*

Bei der Festsetzung von Hinweisschildern und Werbeanlagen erfolgt eine Gliederung von Vorgartenzonen, überbaubaren Grundstücksflächen und Hauptgebäuden. Sie werden in Zahl, Ansichtsfläche, Höhe und Anbringungsort geregelt.

In den Vorgartenzonen sind nur Hinweisschilder zulässig, Werbeanlagen werden in ihrer Zulässigkeit auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die Hauptgebäude beschränkt.

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

Um Anlieferungen an der Backstraße zwischen Sprendlinger Landstraße und Schumannstraße aus Schallschutzgründen entgegenzuwirken, sind hier Hinweisschilder unzulässig.

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

Im Gewerbegebiet

- *ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen von Baugrundstücken je angefangene 50 m straßenseitige Grundstücksgrenze eine separate Werbeanlage (Fahnenmast, Pylon, Aufsteller) mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 8,0 m² zulässig. Die Höhe von Fahnenmasten darf maximal 10,0 m über dem nächstgelegenen vorgelagerten Höhenpunkt liegen, die Höhe von Pylonen und Aufstellern darf maximal 6,0 m über dem nächstgelegenen vorgelagerten Höhenpunkt liegen.*

Um möglichst gleichwertige Voraussetzungen für alle Baugrundstücke zu schaffen, wird die Anzahl der zulässigen Hinweisschilder und separaten Werbeanlagen sowohl außerhalb als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf die Länge der straßenseitigen Grundstücksgrenze bezogen. So haben Grundstücke mit einer längeren Grenze und einer damit höheren Anzahl an vorhandenen und potentiellen Ein- und Ausfahrten die Möglichkeit, im Vergleich zu kleineren Grundstücken mehr Hinweisschilder aufzustellen, ohne das Häufungen von Werbeanlagen unvermeidbar sind. Jene Werbeanlagen können entlang einer Verkehrsfläche auch in räumlicher Nähe zueinander aufgestellt werden, sofern die maximale Anzahl nicht überschritten wird.

Im Gewerbegebiet

- *sind an den der Sprendlinger Landstraße zugewandten Fassaden von Hauptgebäuden Werbeanlagen im Bereich des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses mit einer maximalen Höhe von 1,0 m und einer Länge von insgesamt maximal 2/3 der Fassadenlänge zulässig. Die maximale Höhe von 1,0 m darf um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn die gesamt zulässige Ansichtsfläche im Geschossbereich eingehalten wird.*
- *sind an den der übrigen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden von Hauptgebäuden Werbeanlagen im Bereich des Erdgeschosses und der Obergeschosse mit einer maximalen Höhe von 1,0 m und einer Länge von insgesamt maximal 1/3 der Fassadenlänge zulässig.*
- *sind an Hauptgebäuden an Fassaden ohne Fensteröffnungen Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 1/5 der Gebäudefassade zulässig.*
- *sind Werbeanlagen für Betriebe, die mindestens 50% der Nutzfläche der baulichen Anlage einnehmen, im Bereich der Attika mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Länge von insgesamt maximal 1/5 der Fassadenlänge zulässig, bei Gebäuden mit einer Gebäudeoberkante unter 8,0 m bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m und einer Länge von insgesamt maximal 1/5 der Fassadenlänge.*

Die Werbeanlagen an den Gebäuden sollen künftig horizontal und geschossweise ausgerichtet werden, um der ortsprägenden Gebäudequerstellung zu den Verkehrsflächen stärker Rechnung zu tragen. Die maximal zulässige Länge von Werbeanlagen ist von der Fassadenlänge und der vorgelagerten Verkehrsfläche abhängig. Um großflächige Fassaden- oder Fensterverblendungen aus gestalterischen Gründen zu vermeiden, wird die maximale Ansichtshöhe auf 1,0 m beschränkt. Um mittlerweile stark verbreiteten Vorgaben von Herstellern oder Konzernen bezüglich einheitlicher Werbeanlagen („corporate identity“) gerecht zu werden, sind im Bereich des Erd- und 1. Obergeschosses an den der Sprendlinger Landstraße zugewandten Fassaden auch maximal 2,0 m hohe Werbeanlagen zulässig, sofern die maximal zulässige Ansichtsfläche des betroffenen Geschosses (die sich aus der 1,0 m x 2/3 der Fassadenlänge ergibt) eingehalten wird. Kumulationen der zulässigen Ansichtsflächen für mehrere Geschosse oder Fassadenseiten sind nicht zulässig.

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

Den übrigen Verkehrsflächen zugewandte Werbeanlagen sind als weniger prägend einzustufen, daher werden Werbeanlagen an Fassaden, die jenen Verkehrsflächen zugewandt sind, nicht auf die unteren Geschosse beschränkt, aber dafür in der maximal zulässigen Länge.

Bei Gebäudefassaden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Textfestsetzung Teil I Nr. 19 (auflösend bedingtes Baurecht) ergänzend.

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

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

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

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

Auf den gemäß zeichnerischem Eintrag festgesetzten Verkehrsflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

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

20 STÄDTEBAULICHE BILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplans	~164.930 m²
Gewerbegebiet	~122.438 m ²
Mischgebiet	~5.810 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	~18.157 m ²
Öffentliche Grünflächen	~18.525 m ²

Tabelle 3: Städtebauliche Bilanz

21 MATERIAL

- Regionalverband Frankfurt / RheinMain: Regionaler Flächennutzungsplan/RPS 2010
- Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main, Universität Kassel, März 2007
- Einzelhandelsuntersuchung, Ecostra GmbH, Juni 2015
- Altlastenrecherche, Büro für Hydro- und Umweltgeologie Heberer und Schleicher, Februar 2016
- Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 22-3082_1 (Verkehrslärmeinwirkungen vom 05.06.2022 und Bericht Nr. 22-3082_2 Geräuschkontingentierung vom 05.06.2022)
- Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenbach vom April 2014

II UMWELTBERICHT

21 GESETZLICHE GRUNDLAGE

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dies geschieht in Abstimmung mit den jeweiligen 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 folgend).

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

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

Überleitungsvorschrift zur BauGB- Novelle 2017: Gemäß § 233 BauGB können Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsgrundlagen abgeschlossen werden, die gemäß § 245c BauGB vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitet worden sind und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Satz 1 BauGB vor dem 16.05.2017 durchgeführt wurde. Diese Voraussetzungen liegen für den Bebauungsplan Nr. 643 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße Nord“ vor (siehe hierzu Kapitel 3 der Begründung).

22 SCOPING

Der Scopingtermin zum Bebauungsplan Nr. 643 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße Nord“ fand am 20.02.2015 mit Vertretern des Regionalverbands Frankfurt/Rhein-Main, dem Regierungspräsidium Darmstadt Dez 41.3 Kommunales Abwasser und Gewässergüte, dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz sowie dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement im Stadthaus in Offenbach am Main statt. Zudem erfolgte seitens des Regierungspräsidium Darmstadt eine schriftliche Stellungnahme mit Datum 17.02.2015. Die Ergebnisse wurden in einem Protokoll schriftlich festgehalten und allen Gesprächsteilnehmern zugesandt.

Seitens des Amtes für Umwelt, Energie und Klimaschutz werden im Termin und durch Stellungnahme v. 02.03.2015 folgende Hinweise/ Anmerkungen gegeben:

- Bei der Grünfläche im westlichen Teil des Geltungsbereichs handelt es sich um eine Biotopverbundfläche.
Anmerkung: Es ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Die Biotopverbundfläche wird entsprechend abgegrenzt und im Rahmen Bebauungsplans gesichert.
- Der Grünzug im westlichen Teil des Geltungsbereichs sollte in Richtung Norden durch Berücksichtigung der Grünflächen östlich der Manchotstraße verlängert werden.
Anmerkung: Die bestehende Grünfläche befindet sich z.T. auf dem Gewerbegrundstück Sprendlinger Landstraße 107-109. Da der Bauschein hier eine Grundstücksbegrünung beinhaltet, wird dies durch Festsetzung einer Fläche mit Pflanzbindung gesichert. Der nördliche Teil der Grünfläche auf dem Flurstück 126/9 ist gemäß § 34 BauGB ein erschlossenes Baugrundstück und wird als solches festgesetzt.

- Vorhandene Baumstandorte entlang der Verkehrsflächen sind zu sichern und zu ergänzen.
Anmerkung: Baumstandorte werden gesichert, sofern sie sich im Geltungsbereich befinden. Entlang der westlichen Backstraße und des Johann-Strauß-Wegs sind auf öffentlicher Verkehrsfläche insgesamt 14 Einzelbäume anzupflanzen, um die Radwegeverbindung aufzuwerten. Zudem werden entlang der Sprendlinger Landstraße bis zur Backstraße großzügige Vorgartenzonen inkl. zu erhaltender Einzelbaumreihen festgesetzt.
- Der Buchraingraben (Gewässer III. Ordnung) ist ein gesetzlich geschütztes Biotop, es ist ein Gewässerrandstreifen erforderlich. Der Geltungsbereich sollte um den unverrohrten Bachlauf südlich der Merianstraße erweitert werden.
*Anmerkung: Da der B 643 Teil einer geplanten Serie an Bebauungsplänen im Bereich der Sprendlinger Landstraße ist, wird der Buchraingraben ab der Merianstraße in einem künftigen Bebauungsplan berücksichtigt. Die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens auf dem Grundstück Merianstraße 22 (Lidl- Markt) soll anhand der Baugenehmigung für den Markt nachvollzogen werden und wird analog festgesetzt.
Die Festsetzung einer Entrohrung und eines Gewässerrandstreifens führt zu unüberwindbaren Einschränkungen der gewerblichen Grundstücksnutzung und nicht umsetzbar. Daher trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die die Verlegung des Buchrainverlaufs in den westlichen Grünzug vorbereiten und ermöglichen.*
- Der Buchraingraben und der Gewässerrandstreifen sind aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht zwingend darzustellen.
Anmerkung: Der Verlauf des Buchraingrabens innerhalb des Geltungsbereichs ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Der Gewässerrandstreifen auf dem Baugrundstück Merianstraße ist als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert.
- Der Durchgrünungsgrad soll erhöht werden, um das erwärmte Lokalklima zu verbessern.
Anmerkung: Durch die Herstellungspflicht von versickerungsfähigen Oberflächen, z.B. für Stellplatzanlagen, Dachbegrünungen und Vorgartenzonen sowie anzupflanzenden Einzelbäumen wird der Durchgrünungsgrad erhöht.

Seitens des Regierungspräsidiums, Abteilung III, Dezernat 31.2 Regionalplanung werden folgende Hinweise / Anmerkungen gegeben:

- Schreiben vom 17.02.2015
Regionalplanung
Der Planbereich ist im RPS/RegFNP 2010 überwiegend als gewerbliche Baufläche, Bestand bzw. als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand dargestellt. Eine überörtliche Fahrradrouten durchschneidet das Gebiet. In Beikarte 2 zum RPS/RegFNP 2010 ist der Bereich unmittelbar entlang der Sprendlinger Landstraße als sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand gekennzeichnet.
Bei den geplanten Festsetzungen ist auf die diesbezüglichen Aussagen und Ziele des RPS/RegFNP 2010 im Einzelnen abzustellen. Eine konkrete planerische Steuerung, wie bislang in den Unterlagen angekündigt, ist grundsätzlich zu begrüßen. Eine weiterführende Stellungnahme bleibt dem weiteren Verfahren vorbehalten.
- Grundwasserschutz/Wasserversorgung /Bodenschutz Ost
Die folgend aufgezählten Unterlagen sind bei der Vorgehensweise zu berücksichtigen und heranzuziehen: Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014, hier insbesondere in den zu vertretenden Belangen Pkt. 2.2 „Wasserversorgung und Grundwasserschutz“; in Anlehnung: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753);

die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011. Auf die Möglichkeit, über den Bodenvierer des HLUg weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen. Hinweise (Verdachtsflächen, vorsorgender Bodenschutz)

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor: Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Des Weiteren hat eine ordnungsgemäße Berücksichtigung der evtl. vorhandenen Altlasten und sonstigen schädlichen Bodenveränderungen zu erfolgen.

Kommunales Abwasser

Beim derzeitigen Planungsstand kann noch keine Aussage getroffen werden.

Abfallwirtschaft – Ost

Seitens des Dezernats bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken.

Immissionsschutz

Die Stellungnahme des Immissionsschutzes steht noch aus, wird aber bis zum Scopingtermin nachgereicht. Auf Grund fehlender Gutachten können allerdings voraussichtlich zum derzeitigen Planungsstand noch keine Aussagen getroffen werden.

Seitens des Regierungspräsidiums, Abteilung IV, Dezernat 41.3 Kommunales Abwasser und Gewässergüte werden folgende Hinweise / Anmerkungen gegeben:

- Ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrads geplant? Bei versickerungsfähigen Oberflächen sind Belastungen des Bodens zu vermeiden (Merkblatt DBA M 153 für Belastbarkeit Grundwasser u.ä.).
Anmerkung: Der Versiegelungsgrad wird im Gewerbegebiet nicht signifikant erhöht, da das Gewerbegebiet bereits nahezu vollständig überbaut ist. Durch die Bebauung des MI ist weitere Freiflächenversiegelung am Taunusring/ Manchotstraße zu erwarten. Bei der Herstellung versickerungsfähiger Oberflächen sind Bodenverunreinigungen auszuschließen.

Seitens des Regionalverbandes werden folgende Hinweise / Anmerkungen gegeben:

- Der östliche Teil des Grundstücks Schumannstr. 46 wird im RegFNP als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
Anmerkung: Es handelt sich um ein Privatgrundstück, wobei der östliche Grundstücksteil als Garten dient und eine faktische Erweiterung des (öffentlichen) Grünzugs darstellt. Durch die geplante Festsetzung eines Gewerbegebiets zzgl. einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird der Garten im Bestand vor Überbauung gesichert. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche käme allerdings einem enteignungsgleichen Eingriff gleich.
- Schreiben vom 17.03.2015:
„Gegenwärtig kann ich die Ausführungen im Gesprächsvermerk vom 20.02.2015 nicht ergänzen. Die Überlagerung des „Sonstigen Einzelhandelsstandortes, Bestand“ aus dem RPS/RegFNP 2010 mit dem Geltungsbereich Ihres Bebauungsplanes sende ich anbei. Im städtebaulichen Entwicklungskonzept des REHK ist dieser sonstige Einzelhandelsstandort mit der Planaussage „Nutzungsaufgabe angestrebt“ versehen. Demnach sind hier zukünftig keine weiteren Einzelhandelsvorhaben vorgesehen. Eine Neuüberplanung soll in Zusammenarbeit mit der Kommune dann erarbeitet werden, wenn sich eine Perspektive für diese Standorte abzeichnet, Nutzungsaufgaben oder Änderungen anstehen.“

Ohne die Baugebietsabgrenzungen und die Textfestsetzungen kann ich zu beiden Bebauungsplänen lediglich vorläufige und allgemeine Aussagen treffen. Eine abschließende Stellungnahme kann der Regionalverband erst im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB abgeben. Zu einer weiteren informellen Abstimmung bin ich gerne bereit, sobald sich Ihre Planungen entsprechend konkretisiert haben.“

23 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS, BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES PLANS, BEDARF AN GRUND UND BODEN

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

Der Bebauungsplan Nr. 643 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße Nord“ setzt in seinem Geltungsbereich ein ca. 12,25 ha großes Gewerbegebiet, ein ca. 0,6 ha großes Mischgebiet, ca. 1,8 ha öffentliche Verkehrsflächen und ca. 1,85 ha öffentliche Grünfläche fest. Für das Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten zur Gliederung der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen, Eigenschaften und Ausschlüssen von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, insbesondere der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet in den Plangebietsteilen GE 1.1, 1.2 und 1.4 eine maximale Grundfläche (GR) und in den übrigen Plangebietsteilen eine GRZ von 0,8; eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m, zudem in den Plangebietsteilen GE 1. und 1.2 eine Mindestgebäudehöhe von 10,0 m, festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.

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

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

Für die Plangebietsteile GE 1.1 und 1.2 sind flachgeneigte Dächer zulässig. Im Bebauungsplan erfolgt zudem eine Steuerung der Errichtung von Werbeanlagen durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich Anzahl, Anbringungsort und Gestaltung.

24 UMFANG, DETAILLIERUNGSGRAD UND METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

24.1 Umfang

Zur Festlegung des Umfangs der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 643 „Gewerbegebiet Spremlinger Landstraße Nord“ ist zu prüfen, für welchen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange voraussichtliche erhebliche Auswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten sind.

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
Voraussichtliche Auswirkungen	
<p><u>Tiere, Pflanzen</u></p> <p>Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Auf den Flurstücken Flur 8, Flst. 148/36 und 145/1 befinden sich Biotopvernetzungselemente „Feldgehölz, Gebüsch“, die gemäß § 30 BNatSchG schützenswert sind.</p> <p>Da die Flächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts gesichert werden, findet kein Eingriff in geschützte Strukturen statt.</p>	
<p><u>Boden</u></p> <p>Eine Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden ist nicht erkennbar, da das Planungsgebiet weitgehend versiegelt ist und durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine weitere erhebliche Versiegelung ermöglicht wird.</p> <p>Es liegen keine konkreten Hinweise auf Schadensfälle vor, die ein aktuelles Handeln im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erforderlich machen. Dies kann bei einzelnen Bauvorhaben nicht auszuschließen sein. Oberflächennahes Stau- und Schichtwasser ist vorhanden.</p> <p><u>Bodenversiegelung</u></p> <p>Die gewerblich genutzten Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 643 sind im Bestand größtenteils nahezu vollständig versiegelt.</p> <p>Die Baugrundstücke können im Rahmen der festgesetzten GRZ oder maximal überbaubaren Grundfläche zusätzlich versiegelt werden. Durch die Planung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab allerdings nicht verändert. Die durch Festsetzung im Bebauungsplan mögliche Grundstücksausnutzung wäre auch bei einer planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB unbedenklich und somit zulässig. Durch Festsetzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird der maximal zulässige Versiegelungsgrad gegenüber der Beurteilung nach § 34 BauGB bei vielen Grundstücken sogar reduziert.</p>	
<p><u>Wasser</u></p> <p>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet weist eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf. Da viele Grundstücke im Geltungsbereich bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, führt die Planung im Fall einer maximalen Ausnutzung nicht zu einem erheblichen Verlust an potentieller Versickerungsfläche und somit auch an Grundwasserneubildung, da jene maximale Ausnutzung auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB zulässig wäre. Der Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und der Dachflächen.</p>	

Luft

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind nicht zu erwarten.

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

Klima

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten.

Die Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 643 überwiegend als Innenstadt- und Stadtklimatop und als bioklimatischen Lastraum aus, was die schlechtesten klimatischen Kategorien sind, da hier ein sehr hoher Versiegelungsgrad anzutreffen ist. Dies führt insbesondere an austauscharmen Sommertagen zu Hitzestress und einer starken bioklimatischen Belastung für Menschen durch die Ausbildung einer HWärmeinsel, wodurch auch die Produktivität sinkt. Diese Belastungen für die menschliche Gesundheit werden im Zuge des Klimawandels zunehmen.

Die Ziele, um die klimatische Situation vor Ort nicht weiter zu verschlechtern, sind: Reduzierung der Ausbildung großflächiger Wärmeinseln, Schaffung gesunder Aufenthalts- und Arbeitsbedingungen tagsüber, Reduzierung von Emissionen aus Verkehrsbelastung und Produktion, Erhöhung des Grün- und Freiflächenanteils (z. B. durch Dach- und Fassadenbegrünung), Entsiegelung und Begrünung von großflächigen Lager- und Parkplätzen und Industriebrachen, Immissionsschutzpflanzungen im Übergangsbereich zu angrenzenden Wohn- und Mischbauflächen (Pufferbereiche) und Erhöhung der Albedo.

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

<u>Forderung gemäß Bericht zur Klimafunktionskarte</u>	<u>Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 643</u>
Beschattungen im Außenbereich, Vegetationsschatten	Erhaltung und Anpflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen und privaten Grundstücken, Erhalt der Grünfläche
Fassaden- und Dachisolationen	Dachbegrünung
Oberflächenentsiegelung	Gärtnerische Anlage und Pflege nicht überbauter Grundstücksflächen
Umgang mit Geschosshöhen, Gebäudeausrichtungen und Gebäudedichte	Überbaubare Grundstücksflächen, maximale Gebäudehöhe

Fazit

Das Plangebiet ist entsprechend vorbelastet. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.

Tabelle 4: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Voraussichtliche Auswirkungen
Keine
Fazit
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.

Tabelle 5: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
Voraussichtliche Auswirkungen	
<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Folgende Maßnahmen finden als Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Bewältigung der Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen werden für das Plangebiet Lärmemissionskontingente festgesetzt, um zu gewährleisten, dass an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebiets die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (im Mischgebiet) und für ein Allgemeines Wohngebiet (für die angrenzenden Wohngebieten Buchrain und Lauterborn) eingehalten werden. • Bei der Änderung oder Errichtung von Aufenthaltsräumen sind gemäß der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ die nach Lärmpegelbereichen erforderlichen Schalldämm- Maßnahmen zu treffen. Kinderzimmer und Räume, die überwiegend dem Schlafen dienen, sind mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung zu versehen. 	
Fazit	
Es sind potentiell erhebliche Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben möglich.	

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

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
Voraussichtliche Auswirkungen	
Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Einzelkulturdenkmal Sprendlinger Landstraße 103 (Wohnhaus) und wird im Bestand festgesetzt. Potentielle Neubebauung hält einen angemessenen Abstand deutlich über die erforderlichen Grenzabstände nach Hessischer Bauordnung hinaus ein.	
Fazit	
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

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

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
Voraussichtliche Auswirkungen	
keine	
Fazit	
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

Tabelle 8: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Voraussichtliche Auswirkungen	
<p>Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind im Plangebiet grundsätzlich erwünscht und möglich. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) ist laut Bebauungsplan ausdrücklich zulässig, die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.</p> <p>Die baulichen Anlagen sind aufgrund der geschlossenen Gebäudefassaden und der großen Dachflächen besonders für das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie geeignet. Insbesondere auf den Dachflächen der bestehenden Funktions- und Hallengebäude innerhalb des Plangebiets lassen sich großflächige Solarkollektoren herstellen. Verschattungen durch Anlagen sind zudem leicht zu vermeiden. Damit wird eine hohe Effizienz bei der Energiegewinnung sichergestellt.</p>	
Fazit	
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

Tabelle 9: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
Voraussichtliche Auswirkungen	
keine	
Fazit	
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

Tabelle 10: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
Voraussichtliche Auswirkungen	
Keine	
Fazit	
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

Tabelle 11: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d
Voraussichtliche Auswirkungen	
Keine	
Fazit	
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

Tabelle 12: Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1a Abs. 2	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen
Voraussichtliche Auswirkungen	
Im Mischgebiet kann eine zusätzliche Freiflächenversiegelung geschehen. Diese wäre auch gemäß § 34 BauGB zulässig.	

Die Baugrundstücke können im Rahmen der festgesetzten GRZ oder maximal überbaubaren Grundfläche zusätzlich versiegelt werden. Durch die Planung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab allerdings nicht verändert. Die durch Festsetzung im Bebauungsplan mögliche Grundstücksausnutzung wäre auch bei einer planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB unbedenklich und somit zulässig. Durch Festsetzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird der maximal zulässige Versiegelungsgrad gegenüber der Beurteilung nach § 34 BauGB bei vielen Grundstücken sogar reduziert.

Fazit

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.

Tabelle 13: Umweltbelang gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

BauGB	Umweltbelang
§ 1a Abs. 3	Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Voraussichtliche Auswirkungen	
<p>Bestehende Einzelbäume und die Grünflächen östlich im Plangebiet werden zum Erhalt festgesetzt. Jene Festsetzungen dienen nicht nur der Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sondern vor allem auch der Verbesserung des Klimas.</p> <p>Sofern für einzelne Bäume eine Fällgenehmigung gemäß Satzung zum Schutz der Grünbestände in der Stadt Offenbach am Main erforderlich wird, erfolgt eine Beantragung im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.</p>	
Fazit	
Es sind <u>keine</u> erheblichen Umweltauswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten.	

Tabelle 14: Umweltbelang gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Die folgende Übersicht zum Umfang der Umweltprüfung zeigt, dass lediglich für den Umweltbelang nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die im Rahmen der Umweltprüfung durch Gutachten untersucht werden.

BauGB	Umweltbelang	Voraus-sichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	Gegenstand der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	nein
§ 1a Abs. 2	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	nein
§ 1a Abs. 3	Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	nein	nein

Tabelle 15: Umfang der Umweltprüfung

24.2 Detaillierungsgrad

Soweit nicht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abweichende Äußerungen vorgetragen werden, wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 643 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße Nord“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wie folgt festgelegt:

BauGB	Umweltbelang	Detaillierungsgrad
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, hier: Bodenverunreinigungen	Bewertung der Grundstücksvorbelastung anhand der Bewertungsmaßstäbe des BBodSchG (Gutachten).
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, hier: Lärm	Bewertung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet und der Nachbarschaft anhand der Bewertungsmaßstäbe der DIN 18005 und TA-Lärm (Gutachten)

Tabelle 16: Prüfmethode und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchungen wiedergegeben.

24.3 Methodik der Umweltprüfung

Es folgt eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu **Bodenverunreinigungen** und **Lärm** gemäß Anlage 1 BauGB mit Angaben

- der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand),
- der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall), wobei als Beurteilungsgrundlage eine maximale Ausnutzung durch das Vorhaben zugrunde gelegt wird, und bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall),
- der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (Alternativenprüfung).

Die aus der Umweltprüfung resultierenden Ergebnisse sind in die Gesamtabwägung zum Bebauungsplan einzustellen und sachgerecht abzuwägen.

25 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTSCHUTZZIELE SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG BEI DER PLANAUFGSTELLUNG

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 643 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße Nord“ sind die in folgenden Fachgesetzen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken festgelegten Umweltschutzziele insbesondere von Bedeutung:

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
§ 50 BImSchG	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung
§ 3 (1) Nr. 9 BBodSchG	Regelungen zu schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht nach dem Bundes- Bodenschutzgesetz
DIN 18005	Schallschutz im Städtebau
DIN 45691	Geräuschkontingentierung
DIN 4109-1	Schallschutz im Hochbau
TA Lärm	Immissionsrichtwerte für gewerbliche Anlagen
FluLärmG	Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm und Verordnungen

Tabelle 17: Fachgesetze

25.1 Schutzgebietssystem Natura 2000

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Es gehen somit vom Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf diese Gebiete aus.

25.2 Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da potentielle Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären.

25.3 Immissionsschutz

Ziel der Planung ist es, die Bevölkerung im Plangebiet und die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in diesem Fall Lärm, zu schützen und gleichzeitig die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu gewährleisten. Die erstellte schalltechnische Untersuchung berücksichtigt neben dem Verkehrslärm auch den Flug- und Gewerbelärm im Plangebiet und empfiehlt

- die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten gemäß DIN 45691 für Teilflächen des Baugebiets, um an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs die Schallorientierungswerte nach DIN 18005 und TA Lärm einzuhalten.
- die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die Herstellung von Schalldämm- Maßnahmen gemäß DIN 4109-1 bei Errichtung/ Änderung von Aufenthaltsräumen, Schlafräumen und Kinderzimmern.

25.4 Regionaler Flächennutzungsplan

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

25.5 Klimaschutz

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

Die Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 643 überwiegend als Innenstadt- und Stadtklimatop und als bioklimatischen Lastraum aus, was die schlechtesten klimatischen Kategorien sind, da hier ein sehr hoher Versiegelungsgrad anzutreffen ist. Dies führt insbesondere an austauscharmen Sommertagen zu Hitzestress und einer starken bioklimatischen Belastung für Menschen durch die Ausbildung einer Wärmeinsel, wodurch auch die Produktivität sinkt. Diese Belastungen für die menschliche Gesundheit werden im Zuge des Klimawandels zunehmen.

Die Ziele, um die klimatische Situation vor Ort nicht weiter zu verschlechtern, sind: Reduzierung der Ausbildung großflächiger Wärmeinseln, Schaffung gesunder Aufenthalts- und Arbeitsbedingungen tagsüber, Reduzierung von Emissionen aus Verkehrsbelastung und Produktion, Erhöhung des Grün- und Freiflächenanteils (z. B. durch Dach- und Fassadenbegrünung), Entsiegelung und Begrünung von großflächigen Lager- und Parkplätzen und Industriebrachen, Immissionsschutzpflanzungen im Übergangsbereich zu angrenzenden Wohn- und Mischbauflächen (Pufferbereiche) und Erhöhung der Albedo.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 643 „Gewerbegebiet Spremlinger Landstraße Nord“ werden Festsetzungen getroffen, die in ihrer Umsetzung Maßnahmen gegen den Klimawandel darstellen.

Forderung gemäß Bericht zur Klimafunktionskarte für das Plangebiet	Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 643
Beschattungen im Außenbereich, Vegetationsschatten	Verbesserung von Beschattungen, Verbesserung des Mikroklimas: <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung von Einzelbäumen entlang der Straßen (planungsrechtliche Sicherung des IST- Zustands) - Ergänzung des vorhandenen Baumbestands an den Straßen durch anzupflanzende Einzelbäume (Verbesserung des IST- Zustands) - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken (Verbesserung des IST- Zustands) - Begrünung von mindestens 25% der Vorgartenfläche (Verbesserung des IST- Zustands) - Festsetzung der Grünflächen als „öffentliche Grünfläche“ gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB (planungsrechtliche Sicherung des IST- Zustands)
Fassaden- und Dachisolationen	<ul style="list-style-type: none"> - Dachflächen der Büro- und Verwaltungsgebäude sind zu mind. 50 % zu begrünen (Verbesserung des IST- Zustands)
Oberflächenentsiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken (Verbesserung des IST- Zustands) - Begrünung von mindestens 25% der Vorgartenfläche (Verbesserung des IST- Zustands)
Umgang mit Geschosshöhen, Gebäudeausrichtungen und Gebäudedichte	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer GRZ und von überbaubaren Grundstücksflächen durch ein Baufenster (Verbesserung des IST- Zustands) - Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (planungsrechtliche Sicherung des IST- Zustands)

Tabelle 18: Maßnahmen gegen den Klimawandel

26 ERMITTLUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDS

Da für den Umweltbelang nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, werden im Folgenden hierzu der derzeitige Umweltzustand sowie die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet.

26.1 Bodenverunreinigungen

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

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich wurden die umweltrelevanten Vornutzungen ermittelt und dokumentiert (Kapitel 3 der Altlastenrecherche zum Bebauungsplan Nr. 643, Büro Heberer und Schleicher, Februar 2016).

Dafür standen folgende Quellen zur Verfügung:

- Betriebsflächendatei der altlastenrelevanten Betriebsmeldungen laut HAltBodSchG des Amts für Umwelt, Energie und Klimaschutz der Stadt Offenbach.
- Hausakten des Archivs des Bauaufsichtsamts der Stadt Offenbach.
- Bauakten des Stadtarchivs der Stadt Offenbach.
- Akten zu bodenschutzrechtlichen Verfahren des Regierungspräsidiums Darmstadt.

Die von Nutzungen ausgehenden Gefährdungspotentiale wurden gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4, Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten des hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie eingestuft.

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

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

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

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

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

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

Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis in Teil IV Nr. 3 der Textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Der Geltungsbereich wird seit 125 Jahren gewerblich-industriell genutzt. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG wurde, soweit bekannt, saniert oder gesichert. Weitere schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der Vornutzung solche vorhanden sind. Es muss mit Bauwerksresten, Auffüllungen aus Bau-schutt und Produktionsresten sowie aus Kriegseinwirkungen freigesetzte und in den Untergrund einge-

tragene Schadstoffe gerechnet werden. Im Falle von Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen werden ab Vornutzungen durch Betriebe der Branchenklasse 4 und 5 gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 grundstücksbezogene Einzelfallrecherchen gemäß Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 1 empfohlen.

Baumaßnahmen oder Entsiegelungen sollen deshalb grundsätzlich nur in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 Grundwasser, Bodenschutz Ost und fachgutachterlicher Aufsicht erfolgen. Bei Wasserhaltungsmaßnahmen muss grundsätzlich mit dem Anfall belasteter Wässer gerechnet werden.“

26.2 Lärm

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

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

Straßenverkehrslärm

Im Tagzeitraum ist im Gewerbegebiet der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 von tags 65 dB(A) im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Lediglich unmittelbar entlang der Sprendlinger Landstraße kommt es zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 6 dB(A). Im Mischgebiet im Norden des Plangebietes wird der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 von tags 60 dB(A) im Südwesten eingehalten. Nach Nordosten hin wird im Kreuzungsbereich Sprendlinger Landstraße / Taunusring der Orientierungswert um bis zu ca. 15 dB(A) überschritten.

Im Nachtzeitraum ist im Gewerbegebiet der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 von nachts 55 dB(A) im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Lediglich entlang der Sprendlinger Landstraße kommt es zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 5 dB(A). Im Mischgebiet im Norden des Plangebietes wird der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 von nachts 50 dB(A) von ca. 1 dB(A) im Südwesten bis um ca. 15 dB(A) im Nordosten im Kreuzungsbereich Sprendlinger Landstraße / Taunusring überschritten.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalem Flächennutzungsplan innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes um den Flughafen Frankfurt/Main.

Gemäß der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt Main, 30 Sept. 2011, liegt das Plangebiet innerhalb der Tag-Schutzzone 2 und der Nachtschutzzone. Damit wird das Plangebiet hinsichtlich der äquivalenten Dauerschallpegel während der Beurteilungszeit tags von der Umhüllenden LAeq(3),Tag = 55 dB(A) umschlossen, während der Beurteilungszeit nachts von der Umhüllenden LAeq(3),Nacht = 50 dB(A) und NATNacht = 6 x 68 dB(A) (NAT = Number of Events Above Threshold). Gemäß Lärmkartierung lag 2019 das Plangebiet innerhalb der Fluglärmkonturen von tags ca. (56 ± 1) dB(A) und nachts ca. (49 ± 1) dB(A).

Damit sind hinsichtlich der Fluglärmwirkungen im Plangebiet die Orientierungswerte "Verkehr" der DIN 18005 /1/ sowohl für Gewerbegebiete von tags/nachts 65/55 dB(A) als auch für Mischgebiete von tags/nachts 60/50 dB(A) eingehalten.

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

Verkehrslärm

Im Prognose-Nullfall kann es aufgrund von nach § 34 BauGB möglichen Nutzungsänderungen bzw. -intensivierungen durch bauliche Verdichtung zu geringfügigen Erhöhungen des Quell- und Zielverkehrs kommen, die zu einer unmerklichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen führen können. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) ist nachfolgend in Abbildung 12 aufgeführt, wobei die prognostizierte Verkehrsmengensteigerung sowohl im Prognose- Nullfall als auch im Planfall anzunehmen ist.

Fluglärm

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

Gewerbelärm

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

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

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

Verkehrslärm

Die längenbezogenen Schalleistungspegel der schalltechnisch relevant auf das Plangebiet einwirkenden Straßen werden gemäß RLS-19 berechnet. Die Prognosedaten wurden von der Stadt Offenbach zur Verfügung gestellt. Die Aufteilung der DTV-Werte und der Lkw- Anteile auf den Tag- und Nachtzeitraum erfolgt mit den einschlägigen Faktoren für Autobahnen bzw. Bundes- oder Gemeindestraßen nach Tab. 2 der RLS-19. Gemäß Kap. 1 der RLS-19 ist zu Gunsten der Lärmbetroffenen in Fällen ohne Geschwindigkeitsbeschränkung für die Fahrzeuggruppen Lkw1 und Lkw2 bzw. für Kfz > 3,5 t abweichend von den zulässigen Geschwindigkeiten nach der StVO auf Autobahnen (§ 18 Absatz 5 StVO: 80 km/h), eine Geschwindigkeit von 90 km/h hypothetisch anzunehmen.

Straße	1 DTV Kfz/24h	2 M _T Kfz/h	3 M _N Kfz/h	4 P _{Lkw1,T} %	5 P _{Lkw1,N} %	6 P _{Lkw2,T} %	7 P _{Lkw2,N} %	8 V _{Pkw} km/h	9 V _{Lkw} km/h	10 D _{SD,SDT,Pkw} dB(A)	11 D _{SD,SDT,Lkw1} dB(A)	12 D _{SD,SDT,Lkw2} dB(A)	13 Längsneigung %	14 L _{w',T} dB(A)/m	15 L _{w',N} dB(A)/m
BAB A 661	119.262	6.619	1.670	1,3	4,3	4,8	10,8	120	90	0,0	0,0	0,0	< 2,0	100,2	95,3
Odenwaldring (B 43)	42.340	2.435	423	1,0	2,3	2,3	4,3	50	50	0,0	0,0	0,0	< 2,0	87,9	80,8
Taunusring (B 43)	42.124	2.422	421	0,8	1,9	1,9	3,5	50	50	0,0	0,0	0,0	< 2,0	87,8	80,6
Sprendlinger Landstr. (B 46)	22.640	1.302	226	0,9	2,1	2,1	3,9	50	50	0,0	0,0	0,0	< 2,0	85,1	78,0
Schumannstraße: Odenwaldring - Johann-Strauß-Weg südl. Johann-Strauß-Weg	1.787 1.787	103 103	18 18	1,3 1,3	1,3 1,3	1,7 1,7	1,7 1,7	30 50	30 50	0,0 0,0	0,0 0,0	0,0 0,0	< 2,0 < 2,0	70,9 74,1	63,3 66,5
Merianstraße	1.277	73	13	1,3	1,3	1,7	1,7	50	50	0,0	0,0	0,0	< 2,0	72,6	65,0

Abbildung 12: Verkehrsmengen und längenbezogene Schalleistungspegel der Straßen (schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka)

Fluglärm

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

Gewerbelärm

Durch die Geräuschkontingentierung werden die Maximierung der Schallemissionen aus dem Plangebiet im zulässigen Rahmen sowie eine weitestgehende Gleichverteilung der Geräuschimmissionen aus den verschiedenen Teilflächen des Plangebietes angestrebt. Es wird gewährleistet, dass in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von der Gesamtheit aller Betriebe und Anlagen eingehalten werden.

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

27 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Fluglärm und Verkehrslärm

Der Bebauungsplan setzt unter Nr. 17 der planungsrechtlichen Textfestsetzungen als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB fest:

Maßgebliche Außenlärmpegel

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 gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_{a} .

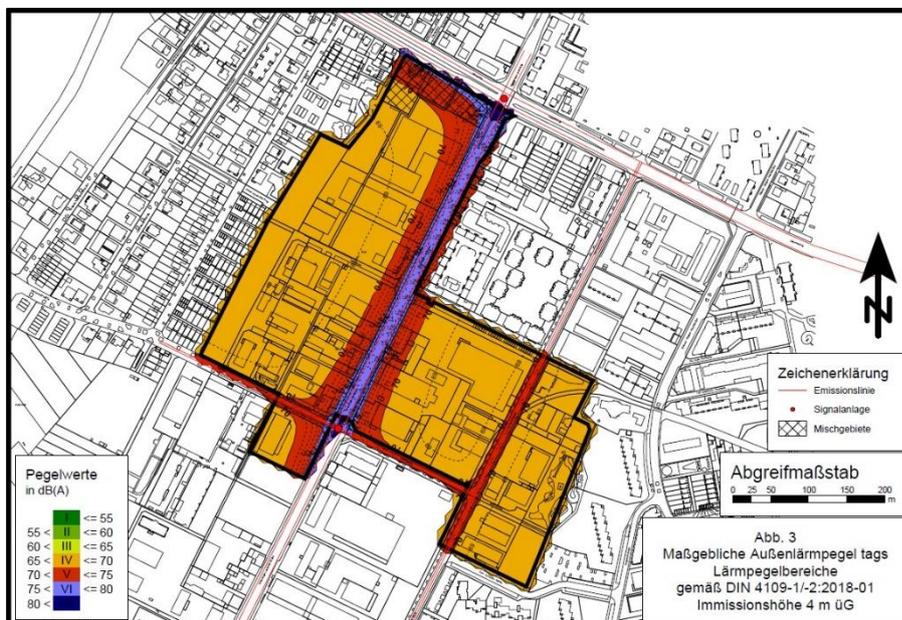


Abbildung 13 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1/2:2018-01 Immissionshöhe 4 m üG (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, schalltechnische Untersuchung)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise "nach unten" abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Au-

Belärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). 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. Höhere Schallschutzziele können dagegen ohne Abweichungsantrag angestrebt werden.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

Gewerbelärm

Der Bebauungsplan setzt unter Nr. 1.7 der planungsrechtlichen Textfestsetzungen als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO fest:

Gemäß § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach den besonderen Eigenschaften der zulässigen Betriebe und Anlagen wie folgt gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Emissionskontingente sind bei der Errichtung oder der Änderung von Betrieben und Anlagen zu beachten.

Teilfläche (TF) gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil	L _{EK, tags} (06.00-22.00 Uhr) in dB(A)/m ²	L _{EK, nachts} (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m ²
TF 1	57	42
TF 2	59	44
TF 3	60	45
TF 4	54	39
TF 5	57	42
TF 6	60	45
TF 7	55	40

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

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

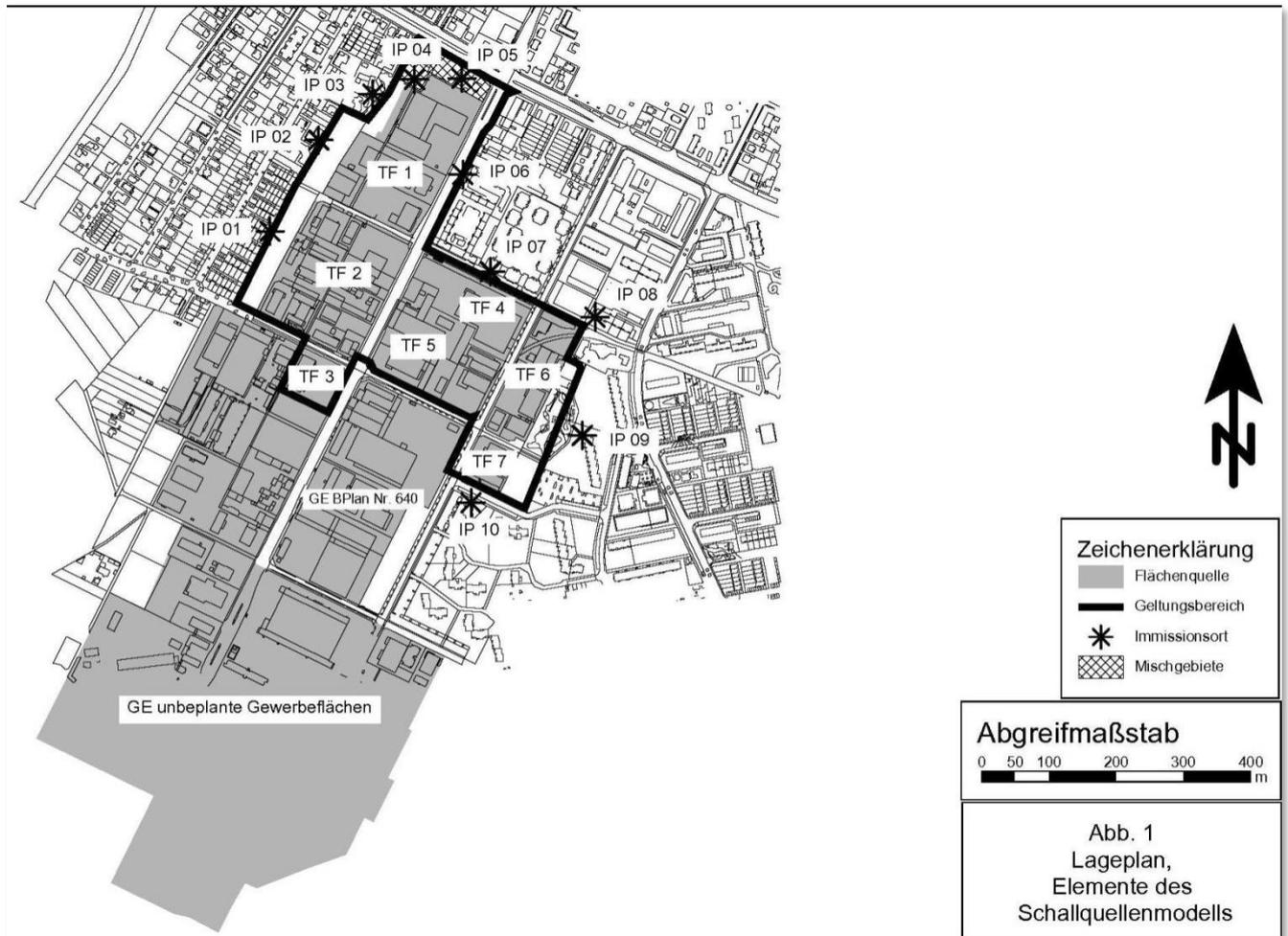


Abbildung 14: Schallquellenmodell mit maßgeblichen Immissionsorten (schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka)

Maßgebliche Immissionsorte, auf die sich die Emissionskontingente beziehen, liegen in den Wohnbauflächen, die das Plangebiet unmittelbar umgeben (Immissionsempfindlichkeit entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet) sowie im Mischgebiet im Norden des Plangebietes. Die exemplarisch ausgewählten Immissionspunkte repräsentieren jeweils auch den angrenzenden schutzbedürftigen Immissionsbereich mit Wohnbebauung. Hierdurch ist sichergestellt, dass bei Einhaltung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz an diesen Aufpunkten auch in der Nachbarschaft die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten sind.

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

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

28 ALTERNATIVENPRÜFUNG

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

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

Mögliche Alternativen innerhalb des Suchraums:

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

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

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

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

29 MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Bei der Beurteilung des derzeitigen Umweltzustandes und der verbal-argumentativen Abschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie bei der Erarbeitung der Gutachten zum Bebauungsplan zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wurden u.a. folgende Unterlagen, technische Regelwerke und Verfahren herangezogen:

- (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2, 45. Strafrechtsänderungsgesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über den strafrechtlichen Schutz der Umwelt vom 6. 12. 2011 (BGBl. I S. 2557)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) vom 30. März 1971, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017
- DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Januar 2018
- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19, Ausgabe 2019 (VkB. 2019, Heft 20, lfd. Nr. 139, S. 698), eingeführt mit "Allgemeinem Rundschreiben Straßenbau Nr. 19/2020" des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur, Bonn
- Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärm-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV) vom 8. September 2009
- Schallausbreitungsberechnungen
- Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, Fachkommission „Städtebau“ der Argebau, 26. September 2001
- Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 1, Einzelfallrecherche, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2012
- Klimaschutzkarte der Stadt Offenbach am Main

Die angewendeten Verfahren sind allgemein bekannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt. Bei der Zusammenstellung der Angaben gab es keine Schwierigkeiten.

30 MASSNAHMEN ZU ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Dies dient vor allem dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Diese Maßnahmen umfassen die Überprüfung der Annahmen zu Immissionen, insofern konkrete Anhaltspunkte für deutliche Abweichungen von den Angaben in den Gutachten vorliegen. Auch eine mögliche Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans als Reaktion auf unvorhergesehen nachteilige Auswirkungen gehört zu den Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umwelteinwirkungen. Weitere Maßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung bzw. der Verwirklichung des Vorhabens benannt und soweit erforderlich festgesetzt wurden, sind derzeit nicht ersichtlich. Die Einhaltung der Lärmemissionskontingente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.

31 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

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

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

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da potentielle Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären.

Die Prüfung der Umweltbelange ergab, dass es durch die Planung zu potentiellen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch Lärmimmissionen kommen kann. Im Bebauungsplan Nr. 643 wurden auf Grundlage der Ergebnisse einer Schalltechnischen Untersuchung entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen.

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