

Auslage 3A
Zur Mag.-Vorl. Nr.

BEBAUUNGSPLAN NR. 652 A
„KAISERLEI NORDOST; HOCHHAUS“

BEGRÜNDUNG
ENTWURF

STAND 16.01.2023

Inhaltsverzeichnis

I	BEGRÜNDUNG	6
1	RECHTSGRUNDLAGEN	6
2	PRÄAMBEL	8
3	ZIEL UND ANLASS DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	10
4	VERFAHREN	11
5	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS	12
6	FLÄCHENBILANZ	13
7	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	14
8	STADTRÄUMLICHE SITUATION	19
9	INFORMELLE PLANUNGEN / KONZEPTE	20
10	STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN NORDKAP	21
11	MEHRFACHBEAUFTRAGUNG HOCHHAUS	22
12	ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR	23
13	VER- UND ENTSORGUNG	25
14	BAUGRUND UND GRÜNDUNG SOWIE ORIENTIERENDE UMWELTTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN	26
15	ALTLASTEN – TEERFABRIK LANG	29
16	IMMISSIONSSCHUTZ – SCHALL	30
17	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	33
18	KLIMA UND LUFTHYGIENE	37
19	WINDKOMFORT	39
20	ARTENSCHUTZ	40
21	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	41
22	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	59
23	KENNZEICHNUNGEN	65
24	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	66
25	HINWEISE	67
26	PFLANZLISTE	67

II	UMWELTBERICHT	68
	ANLAGEN	69

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht Teilbebauungspläne Nr. 652 A und B, Stadt Offenbach Oktober 2022.	8
Abbildung 2:: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“, planquadrat September 2022	13
Abbildung 3: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt Hauptkarte (Regionalverband Frankfurt Rhein-Main).....	14
Abbildung 4: Auszug Altis, Regierungspräsidium Darmstadt (Stellungnahme vom 14.06.2021)	16
Abbildung 5:: Masterplan Offenbach 2030 (Ausschnitt).....	20
Abbildung 6:: Rahmenplan Kaiserlei; Erweiterte Betrachtung (Fortschreibung 2013).....	21
Abbildung 7: Rahmenplan Nordkap zum Aufstellungsbeschluss; planquadrat 23.08.2019	22
Abbildung 8: Untersuchte Knotenpunkte, Verkehrsuntersuchung, Aktualisierung 2022, R+T Verkehrsplanung GmbH	24
Abbildung 9: Anlage 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main, Stand 29.08.2019	63

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 652 "Kaiserlei Nordost"	13
---	----

Hinweis: Zitate werden im gesamten nachfolgenden Text kursiv und in Anführungszeichen aufgeführt.

I BEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Planungssicherstellungsgesetz

(PlanSiG) i.d.F. vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung

(PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hess. Bauordnung

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

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.Juli.2022 (BGBl. I S. 1362,1436)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) i.d.F. vom 29. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 07. Mai 2020, (GVBl. S. 318)

Hessisches Wassergesetz

(HWG) i.d.F. vom 31.Juli 2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.August 2021 (BGBl. S. 3901)

Bundesimmissionsschutzgesetz

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) i.d.F. 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 zur Ordnung des Wasserhaushalts

(Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

Hessisches Denkmalschutzgesetz

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

Bundesfernstraßengesetz

(FStrG) i.d.F der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2022 (BGBl. I S. 922)

Wie der Übersicht zu entnehmen ist, wird der westliche Bereich (umfasst Flurstücke Nr. 17/8 und 355/7 sowie teilweise 356/8 und 343/39) als Bebauungsplan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ bezeichnet. Der östliche Bereich (umfasst Flurstücke Nr. 18/2, 21/1, 22,3, 23/4, 38/6, 38/9, 38/10, 356/6 sowie teilweise 27/14, 343/39 356/8 und 358/1) wird als Bebauungsplan Nr. 652 B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“ bezeichnet.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit begleitendem Städtebaulichen Vertrag, der zuerst weitergeführt werden soll. Für den Bebauungsplan Nr. 652 B kann aktuell zur Fortführung kein zeitlicher Rahmen genannt werden.

3 ZIEL UND ANLASS DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

3.1 Ziel & Zweck

Mit dem Bebauungsplan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um mit der Errichtung eines Hochpunkts am Stadteingang einen repräsentativen Wirtschafts- und Gewerbestandort mit Büro- und Dienstleistungsfunktion für die Stadt Offenbach zu generieren.

Ziel der Planung ist die Baurechtsschaffung für einen Hochhausstandort mit gewerblicher Nutzung sowie die Sicherung einer Teilfläche einer öffentlichen Grün- und Freifläche. Zudem sollen die Art der baulichen Nutzung gesteuert, die Handels- und Dienstleistungsfunktion gesichert und gestärkt sowie die Ziele des Vergnügungsstättenkonzepts, welches von den Stadtverordneten als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Offenbach beschlossen wurde, umgesetzt werden.

Dies entspricht den Zielen und Zwecken der Planung aus dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“ vom 19.09.2019.

3.2 Anlass

Aufgrund der dynamischen Entwicklung des Stadtteils Kaiserlei tritt dieser in den letzten Jahren zunehmend in den stadtplanerischen Fokus. Dies zeigt sich unter anderem an verschiedenen konzeptionellen Planungen wie beispielsweise dem Rahmenplan Kaiserlei und dem Rahmenplan Nordkap sowie gesamtstädtisch an dem Masterplan 2030 und dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenbach am Main. Darüber hinaus sind diverse Bauleitplanverfahren zur Entwicklung und Sicherung des Büro- und Dienstleistungsstandorts sowie zum Umbau des Kaiserleikreisels zu nennen. Als repräsentativer Stadteingang an der Bundesautobahn (BAB) 661 soll dieses von Gewerbe- und Büronutzung geprägte Gebiet als wichtiger Dienstleistungsstandort erhalten, weiterentwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Entsprechend der Zielsetzung des Masterplans 2030 und des Rahmenplans „Nordkap“ ist der maßgebende Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ die Baurechtsschaffung für einen Bürohochhausstandort sowie die Sicherung der angrenzenden öffentlichen Grün- und Freiflächen im nordöstlichen Teil des Kaiserleigebiets. Zudem soll der Bebauungsplan die geplante Art der baulichen Nutzung feinsteuern, um die Entwicklung eines repräsentativen Wirtschafts- und Gewerbestandorts mit Büro- und Dienstleistungsfunktion als übergeordnetes Ziel für das gesamte Kaiserleigebiet zu sichern. Dies dient der Ergänzung der bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 609, 610, 614 A und 651.

Des Weiteren soll die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts, das von den Stadtverordneten am 21.05.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Kaiserleigebiet erfolgen. Der geplante Ausschluss von sexualisierten Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben (Sexkinos, Striptease-Lokale, Massagesalons, Bordelle, Saunaclubs u. ä.) dient der Förderung eines hochwertigen Wirtschafts- und Gewerbestandorts. Vergnügungsstätten sind dadurch gekennzeichnet, dass sie aufgrund ihrer Nutzung, der Betriebszeiten und des damit zusammenhängenden Verkehrs eine erhebliche Störung der angrenzenden Nutzungen nach sich ziehen können. Zudem sind bei Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben der beschriebenen Ausrichtung negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down“-Effekts zu erwarten und können zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung im Planbereich führen, dem entgegengewirkt werden soll.

3.3 Erforderlichkeit

Die Erforderlichkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Gebiet „Kaiserlei Nordost“ wurde bereits 1988 erkannt, weswegen am 16.06.1988 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 566 „zwischen A 661, Mainufer, Goethering und Strahlenbergerstraße“ von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 30.07.1988 ortsüblich bekanntgemacht wurde. Ziel war insbesondere die städtebauliche Steuerung zur Ansiedlung neuer Betriebe mit Schaffung einer maximal möglichen Anzahl an Arbeitsplätzen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“ sowie dem Beschluss des Rahmenplans „Nordkap“ als Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 19.09.2019 wurden die Ziele für den entsprechenden Geltungsbereich des über 30 Jahre alten Aufstellungsbeschlusses aktualisiert. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren werden diese Ziele für den Teilbereich Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ für den westlichen Teil des Geltungsbereichs mit einem Hochhausstandort weitergeführt.

Die planungsrechtliche Beurteilung von möglichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 652 sowie seinen Teilbereichen Nr. 652 A und Nr. 652 B erfolgt bislang nach § 34 BauGB.

Für den geplanten Hochhausstandort ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, da sich das Vorhaben aktuell nicht nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügt. Die anliegenden öffentlichen Grünflächen zur Bundesautobahn und zum Main hin sollen ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, um eine gesicherte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erhalten. Desweiteren wird eine Teilfläche des im Rahmenplan dargestellten „Park am Nordkap“ als öffentlich nutzbare Grünfläche mit dem Bebauungsplan Nr. 652 A gesichert.

4 VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt. Nachstehend werden die bisher erfolgten Verfahrensschritte dargestellt.

4.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main hat am 19.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.10.2019 in der Offenbacher Post.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, Baurecht für einen Hochhausstandort zu schaffen, eine öffentliche Grün- und Freifläche zu sichern, die Art der baulichen Nutzung im nordöstlichen Kaiserleigebiet zu steuern, die Handels- und Dienstleistungsfunktion zu sichern und zu stärken sowie die Ziele des Vergnügungstättenkonzepts umzusetzen.

4.2 Scoping

Im April 2020 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ein schriftliches Scoping mit ausgewählten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt wurden, durchgeführt, um den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu definieren. Da es infolge der Covid19-Pandemie bundesweit zu eingeschränkten Begegnungsmöglichkeiten und Lock-down-Regelungen im öffentlichen Leben kam, wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schriftlich unterrichtet und ebenfalls um schriftliche Rückmeldung gebeten.

In den Rückmeldungen wurden insbesondere folgende Punkte durch die teilnehmenden Fachstellen und Behörden thematisiert: Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Grundwasserschutz, Entwässerung, Schallimmissionen, Kampfmittel, Inhalte des Umweltberichts, Altlasten und Bodenschutz, Klimaschutz und Lufthygiene. Die Ergebnisse des schriftlichen Scopings bilden die Grundlage für den Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und sind in die Planunterlagen zum Bebauungsplan eingeflossen.

4.3 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 stattgefunden. Es wurden der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“ mit Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht sowie Gutachten ausgelegt. Parallel wurde am 27.05.2021 eine digitale Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2021 von der frühzeitigen Beteiligung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind drei Anregungen der Öffentlichkeit, 39 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie städtischen Ämtern und drei Stellungnahmen von Nachbargemeinden eingegangen. Die Stellungnahmen wurden für den gesamten Geltungsbereich ausgewertet und sind in die Planunterlagen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ eingeflossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“ wurde nach der Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans (Beteiligung nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB) in zwei Teilbereiche untergliedert und wird nun im Verfahren separat weitergeführt. Der westliche Bereich umfasst Flurstücke Nr. 17/8 und 355/7 sowie teilweise 356/8 und 343/39 und wird als Bebauungsplan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ bezeichnet. Der östliche Bereich umfasst die Flurstücke Nr. 18/2, 21/1, 22,3, 23/4, 38/6, 38/9, 38/10, 356/6 sowie teilweise 27/14, 343/39, 356/8 und 358/1 und wird als Bebauungsplan Nr. 652 B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“ bezeichnet.

4.4 Offenlage

Zum Satzungsbeschluss werden die weiteren Verfahrensschritte ergänzt.

5 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS

Der rund 1,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ liegt im Stadtteil Kaiserlei.

Der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB des Bebauungsplans Nr. 652 A liegt in der Gemarkung Offenbach, Flur 5 und umfasst die Flurstücke Nr. 17/8 und 355/7 sowie teilweise 356/8 und 343/39 und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: von der Straßenmittelachse des Nordrings;
- Im Osten: entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 17/8;
- Im Süden: von der Straßenmittelachse der Kaiserleistraße;
- Im Westen: von der östlichen Grenze der Bundesautobahn 661.

7 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

7.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im „Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010“ (RPS/RegFNP) wird die Fläche des zukünftigen Geltungsbereichs als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die geplante Nutzung des Areals als eingeschränktes Gewerbegebiet ist aus der Darstellung des RPS/RegFNP entwickelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs für den Frankfurter Flughafen (Z3.4.4.-1). Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche innerhalb des Siedlungsbestands zur Nachnutzung einer gewerblich genutzten Fläche handelt und keine Neuausweisung von Wohnbauflächen und Mischgebieten vorgesehen ist, liegt keine Zielabweichung vor. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Westen und im Norden führt das „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ am Plangebiet entlang sowie im Norden eine „Überregionale Fahrradroute, Bestand“ parallel zum Main. Die Parkkorridore dienen der Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologischen Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraums. Beide Parkkorridore und die überregionale Fahrradroute werden erhalten und gesichert. Die Planung ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die überregionale Fahrradroute liegt angrenzend an den Geltungsbereich außerhalb des Plangebiets und wird in ihrem Bestand erhalten.

Das Plangebiet liegt vollflächig im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Die Vorbehaltsgebiete dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotenzials hinter Schutzeinrichtungen. Gemäß diesem Grundsatz (G6.3-13) ist bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei Ansiedlung von Anlagen darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt den Grundsatz durch Aufnahme von Hinweisen und entsprechenden Kennzeichnungen.

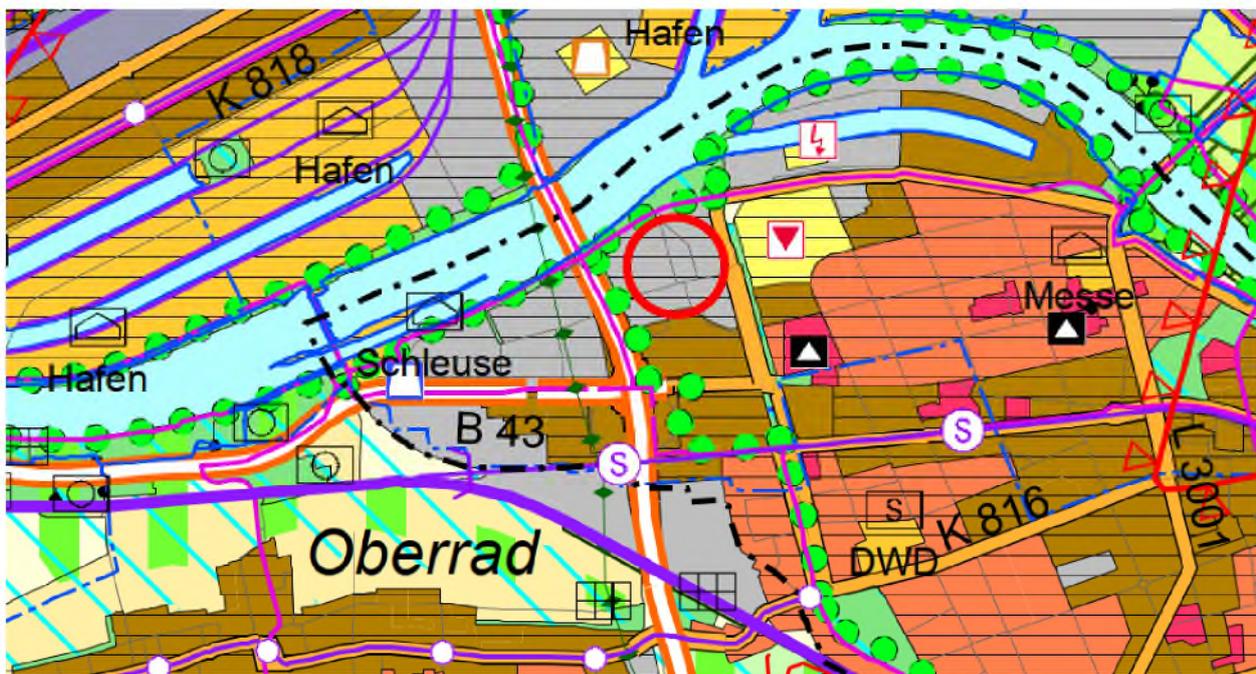


Abbildung 3: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt Hauptkarte (Regionalverband Frankfurt Rhein-Main)

7.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Umlandverbands Frankfurt (Dezember 2000) benennt als Ziel für Siedlungsflächen die Erhöhung der Durchgrünung. Der nördlich des Plangebiets verlaufende Regionalparkkorridor dient als wichtige Grünverbindung mit großer Bedeutung für die naturorientierte Naherholung bzw. für die Biotopvernetzung.

7.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich Kaiserlei Nordost besteht derzeit kein Planungsrecht im Sinne eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Auf dieser Grundlage ist für alle Vorhaben ein Einfügenachweis in die Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, zu führen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein.

Die vorliegende Planung für den Geltungsbereich fügt sich nach Maß (Hochhaus) nicht in die Umgebung ein. Gem. § 34 BauGB sind alle Einfügekriterien zu erfüllen, damit ein Vorhaben zulässig ist. Da dies hier nicht erfüllt ist, ist für die Umsetzung der Planung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Im Jahr 1988 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (Nr. 566 „zwischen A 661, Mainufer, Goethering und Strahlenbergerstraße) gefasst, der unter anderem auch den aktuellen Geltungsbereich Nr. 652 A umfasste, jedoch wurde das Verfahren nicht weiterverfolgt und die Planungen nicht umgesetzt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 566 wurde daher am 19.09.2019 aufgehoben.

Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“ neu aufgestellt und wird zur Offenlage gemäß den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB für den Teilbereich Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ zeitnah weitergeführt, um die aktuell vorgesehenen städtebaulichen Ziele planungsrechtlich zu ermöglichen und über entsprechende Festsetzungen zu sichern.

7.4 Plangrundlagen

7.4.1 Lärmschutzbereich auf Grundlage des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG. Innerhalb des Anflugsektors im Umkreis von 10 Kilometern bis 15 Kilometern Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt 1 beträgt die zulässige Höhe beträgt 100 Meter (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt 1 der Start- und Landeflächen von 100 mÜNN) (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 b) LuftVG). Da die geplante zulässige Höhe des Hochhauses bei max. 120 m liegt, ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde im Baugenehmigungsverfahren einzuholen. Der Bebauungsplan weist auf diese Regelung hin.

Das Plangebiet befindet sich zudem im Lärmschutzbereich, Tag-Schutzzone 2, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 Fluglärmschutzgesetz festgesetzt wurde, und in dem Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

7.4.2 Altlasten

Für das Plangebiet liegen mehrere Einträge in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, vor, bzw. auf dieses Auswirkungen haben. Maßgeblich fürs Plangebiet ist die Altlast der ehemaligen Teerfabrik Lang (Altflächennummer 413.000.000-000.011, Nordring 144, Altlast ehem. Teerfabrik Lang) und die daraus resultierende dauerhafte Grundwassersanierung durch ein Funnel & Gate-System.

Im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft, mit Auswirkungen auf das Plangebiet, sind folgende Eintragungen aufgeführt:

Nr.	Altis-Nr.	Lagebezeichnung	Status der Fläche	Aktenzeichen RPAU-F
1	413.000.010-001.026	Goethering 58	Altstandort-Nachsorge abgeschlossen	IV/F-41.1-100i-0894
2	413.000.010-002.414	Goethering 60	Altstandort-Adresse/Lage überprüft	Kein Vorgang (ehem. Tankstelle)
3	413.000.014-000.003	Goethering 62	Altstandort-Adresse/Lage überprüft	Kein Vorgang
4	413.000.010-002.812	Goethering 66	Altstandort-Adresse/Lage überprüft	Kein Vorgang
5	413.000.000-000.011	Nordring 144	Sanierung/Sicherung abgeschlossen	IV/F-41.1-100i-0843, (Teerfabrik Lang)
6	413.000.010-003.199	Nordring 144-148	Altstandort-Adresse/Lage überprüft	Kein Vorgang
7	413.000.010-001.841	Nordring 150	Adresse/Lage überprüft (Ortsbesichtigung negativ)	Kein Vorgang

Abbildung 4: Auszug Altis, Regierungspräsidium Darmstadt (Stellungnahme vom 14.06.2021)

Im weiteren Verfahren werden folgende drei Kategorien der Kennzeichnung unterschieden:

- Altlast ehem. Teerfabrik Lang
- Grundwassersicherungsanlage Funnel & Gate mit Schutzzone
- Grundwassermessstellen zur Überwachung der Altlast

Die Kennzeichnung der Altlast der ehem. Teerfabrik Lang betrifft die Flurstücke Nr. 38/9, 38/6, 356/6, 18/2 nördlich der Funnel & Gate-Anlage, die nicht im Geltungsbereich des Teilbereichs Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ liegen. Im vorliegenden Bebauungsplan ist keine Kennzeichnung dieser Fläche erforderlich.

Die Grundwassersicherungsanlage Funnel & Gate mit Schutzzone und die Grundwassermessstellen zur Überwachung (auf Grundlage des aktualisierten Lageplans, Stand 7/2022, RP Darmstadt) liegen zum Teil im Plangebiet.

Die Schutzzone der Grundwassersicherungsanlage reicht bis in die öffentliche Grünfläche auf Flurstück Nr. 343/39 (Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Gehölzstreifen Mainufer“). Die Sicherungsanlage selber liegt außerhalb des Geltungsbereichs. In der öffentlichen Grünfläche

auf Flurstück Nr. 355/7 (Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Abstandsgrün BAB 661“) befinden sich zwei Grundwassermessstellen (GWM 10 und GWM 11), die im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Das Baugrundstück Flurstück Nr. 17/8 ist von beiden Kennzeichnungen nicht betroffen.

Aufgrund der Altlastensituation muss lokal mit stark verunreinigtem Grundwasser bis hin zu Tee-rölvorkommen in Phase gerechnet werden.

7.4.3 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder 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. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Das Ausstellen einer Bescheinigung, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden, ist empfehlenswert. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt.

Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Stadt Offenbach übermittelt. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

7.4.4 Archäologische und paläontologische Bodendenkmäler

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Offenbach 13: Hafen/historischer Flusslauf mit Schiffsfunden). Im Plangebiet selbst sind zwar bisher keine Funde bekannt, aber zur Sicherung der Schutzgüter nach dem Hessischen Denkmalschutz Gesetz (HDSchG) ist zur Überprüfung der Qualität und Quantität der archäologischen Befunde und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmal-schutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, bei Funden während Erdarbeiten ein archäologisches Gutachten erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem liegt das Planungsvorhaben in einem Bereich, in dem paläontologische Bodendenkmäler/Fossilien in der ca. 28 Millionen Jahre alten Sulzheim-Formation (bzw. „Cyrenenmergel“; siehe Ott, 1999; Nungesser & Ott, 2012) auftreten könnten. Ein bekanntes Fossilvorkommen aus dem Oligozän ist im Bereich des Offenbacher Hafens, ca. 400 m ONO entfernt vom Bauvorhaben anzutreffen. Dort wurden bereits vor 1901 zahlreiche Fossilien, u.a. Säugetierfossilien, geborgen (Zinndorf, 1901; Säugetier-Artenliste siehe Tobien, 1980; Übersicht bei Ziegler & Storch 2008).

Eine weitere, bekannte Fundstelle der Sulzheim-Formation mit gut erhaltenen fossilen Muscheln, Schnecken, Seepocken, Säugetierfossilien, Bohrspuren von Würmern, Foraminiferen, Ostrakoden, Characeen, Schwämme, Stachelhäuter und Fischreste ist ca. 550 m SSO entfernt vom Plangebiet beschrieben worden (Ott, 1999; Nungesser & Ott, 2012).

Es wurde daher in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass der Beginn der Aushubarbeiten der Denkmalfachbehörde im Vorfeld anzuzeigen ist, um eine Profilaufnahme und Fossilbergung durch die paläontologische Denkmalpflege der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen frühzeitig zu ermöglichen. Ferner ist während der Ausführung von Bodeneingriffen / Erdarbeiten auf Bodendenkmäler (Fossilien) besonders zu achten.

7.4.5 Hoher Grundwasserstand und Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, aber im Einflussbereich vom Hochwasser des Mains. Es liegen Grundwasserkarten zur Hessischen Mainebene des HNLUG mit Grundwassergleichenplänen vor. Entsprechend den vorliegenden Grundwasserdaten ist mit Grundwasser bereits in geringen Tiefen (Vernässungsgefahr) zu rechnen, wobei ein Zusammenhang mit längeren Niederschlagsereignissen und Mainhochwässern vorliegt.

Bei Baumaßnahmen mit Unterkellerung sind daher Grundwasserhaltungsmaßnahmen und ein auf die Grundwasserbeanspruchung ausgelegtes Abdichtungssystem der Unterkellerung (z.B. WU-Beton) erforderlich. Grundwasserhaltungen sind mit dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz der Stadt Offenbach am Main bzw. mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.

Die örtlich anstehenden Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind mit einem projektbezogenen Baugrundgutachten zu überprüfen. In diesem sind dann für den Standort Empfehlungen zur Grundwasserhaltung, Gebäudeabdichtung und zur Baugrube projektbezogen zu erarbeiten.

Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB und entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.4.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Hinblick auf die aktuellen weltweiten und lokalen Klimaveränderungen und die damit verbundenen Herausforderungen sind die Themen Klimaschutz und -anpassung maßgebliche Kriterien bei städtebaulichen Entwicklungen. Sowohl der städtebauliche Entwurf als auch die technischen Infrastrukturen und Nutzungskonzepte berücksichtigen die Anforderungen von Klimaschutz und -anpassung.

Das im Jahr 2010 in der Stadt Offenbach entwickelte und auf 10 Jahre ausgelegte Integrierte Klimaschutzkonzept wurde mit dem Klimakonzept 2035 fortgeschrieben. Gemäß des Klimakonzepts 2035 werden die Festsetzungsmöglichkeiten im verbindlichen Bauleitplanverfahren als eine der „stärksten“ Instrumente der Stadtentwicklung bei der Vorgabe von Maßnahmen zum energetischen und klimaangepassten Bauen angesehen.

So müssen *„in neuen Bebauungsplänen der Stadt Offenbach [...] neben den energetischen Standards für Gebäude auch standortbezogene Umweltbelange berücksichtigt werden, um negativen ökologischen Auswirkungen für die Liegenschaft selbst sowie für ihr Umfeld entgegenzuwirken.“* (Klimakonzept 2035, Dezember 2020; 34)

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind u.a. durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ und dem begleitenden Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt worden:

- Festsetzung der Dachform zur Förderung von Solarenergienutzung
- Dach-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung zur Förderung des Mikroklimas, Wahrung der Frischluftgenerierung und als Retentionsraum
- Anpassung der bebaubaren Flächen an die Belüftungssituation (Gesamtgebiet Nr. 652 betrachtend)
- Vorgaben zu Grün- und Freiflächen: Versiegelungs- und Begrünungsgrad der privaten und öffentlichen Grundstücksflächen, Reduzierung des Versiegelungsgrads durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen sowie Festlegung von Begrünungsqualitäten
- Erstellung eines Entwässerungskonzepts und Hinweis auf den Errichtungsbedarf von bautechnischen Vorkehrungen gegen Überflutung (Starkregenereignisse), hohe Grundwasserstände und Hochwasser
- Sicherung von Mindeststandard Effizienzgebäude Stufe 55 nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG) im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB
- Standortgerechte Pflanzenauswahl
- Festsetzungen zum Windkomfort
- Festsetzung einer öffentlich nutzbaren Grün- und Freifläche im nordöstlichen Grundstücksteil

Die Grundlage für die entsprechenden Maßnahmen stellen fachplanerische Beiträge dar, welche u.a. die Auswirkungen des Vorhabens auf das Lokalklima betrachten und Empfehlungen für eine angemessene Bebauung in Bezug auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung abgeben (siehe Entwässerungskonzept (I Nr. 17), klimatische Untersuchung und Diagnose der Windverhältnisse für das Hochhausprojekt (I Nr. 18)).

8 STADTRÄUMLICHE SITUATION

8.1 Gebietsprägung

Das Plangebiet ist durch den Charakter einer Gewerbefläche sowie Leerstand geprägt. Die umgebende Bebauung setzt sich vornehmlich aus großmaßstäblichen Gewerbeflächen und Gewerbeeinheiten (Büro / Dienstleistungen) sowie dazugehörigen Parkplatzflächen zusammen. Die ansässigen Gewerbebetriebe dominieren das städtebauliche Erscheinungsbild in Höhe und Dimensionierung. Kleinteilige Bebauungsstrukturen wie Einzelhäuser sowie ergänzende Nutzungen wie z.B. Versorgungseinrichtungen finden sich vor Ort nahezu gar nicht. Weitere gewerbegebietstypische Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Sportstudios oder Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind im Umfeld des Plangebiets vertreten.

Entlang des Mains in unmittelbarer Umgebung reihen sich Nutzungen wie ein Nachtclub, Räumlichkeiten von Sportvereinen sowie ein Kulturzentrum mit Ausflugslokal ein.

Das Plangebiet selbst ist infolge der benachbarten ehemaligen Nutzung durch die Teerfabrik Lang zwar nicht belastet. Im Teilbereich Nr. 652 B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“ ist jedoch eine Fläche von ca. 1 ha aufgrund der vorhandenen Altlasten und der laufenden Altlastensanierung „Funnel & Gate“ nur eingeschränkt nutzbar.

Die angrenzende Kaiserleistraße ist eine zum Teil stark befahrene Verkehrsstraße und anteilig im Geltungsbereich enthalten. Außerdem grenzt das Gebiet im Westen an die höhergelegene Autobahn 661. Der nördlich angrenzende Nordring wird in diesem Bereich ausschließlich als Rad- und Fußweg genutzt.

8.2 Bestehende Gebäude

Gegenwärtig ist das Flurstück 17/8 teilweise bebaut. Bei der Bebauung handelt es sich zum einen um eine rd. 4.300 m² große, leerstehende bzw. teilweise zwischengenutzte Lagerhalle im zentralen Grundstücksbereich sowie um ein Bürogebäude mit drei Geschossen in der nördlichen Grundstücksecke. Umgeben werden die Gebäude von gepflasterten Flächen, die zur verkehrstechnischen Erschließung und als PKW-Parkplätze dienen.

8.3 Frei- und Grünflächen

Aktuell befindet sich am westlichen und nördlichen Plangebietsrand jeweils eine öffentliche Grünfläche. Östlich angrenzend befindet sich im zentralen Bereich des Teilbereichs Nr. 652 B eine unbebaute Fläche mit Grün- und Baumstrukturen, welche allerdings nicht gepflegt wird. Diese Fläche (maßgeblich Flurstück Nr. 38/9) ist nur eingeschränkt nutzbar, da sie zu einem Altlastenstandort gehört. Aktuell wird dieser durch ein „Funnel & Gate“- System saniert (siehe auch Nr. 15).

9 INFORMELLE PLANUNGEN / KONZEPTE

9.1 Dienstleistungspark Kaiserlei - Konzeptidee Masterplan 2030

Der Masterplan 2030 Offenbach wurde als informelles Planungsinstrument 2016 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach beschlossen. Er bildet den strategischen, gesamtstädtischen Rahmen für die Stadtentwicklung, insbesondere zu den Handlungsfeldern Wohnen und Wirtschaft bis zum Jahr 2030.



Abbildung 5: Masterplan Offenbach 2030 (Ausschnitt)

Für den Stadtteil Kaiserlei sieht der Masterplan Offenbach eine Neuprofilierung, weg von der Fokussierung auf Großnutzer und Großgebäude hin zu kleinteiligeren Strukturen, Belebung und

Durchmischung als „Dienstleistungspark Kaiserlei“ vor. Ebenso soll die Grünvernetzung verbessert und attraktiver gestaltet werden. Das Plangebiet befindet sich an den wichtigen, als Grünverbindungen konzipierten Achsen Strahlenbergerstraße als Fortführung der neuen Stadtteilzufahrt Kaiserleipromenade sowie Goethering als Fortführung des Anlagenringes.

9.2 Rahmenplan Kaiserlei (Fortschreibung 2013)

Die Entwicklung des Rahmenplans Kaiserlei wurde in den 1990er Jahren begonnen. Die Städte Frankfurt und Offenbach beabsichtigten an diesem Standort die Errichtung eines gemeinsamen, neuen Stadtteils. Ein wesentlicher Bestandteil der Planung war und ist die Auflösung des Kaiserleikreisels, der Umbau der Anschlussstelle an die Bundesautobahn 661 und die Errichtung eines Hochhausquartetts als städtebauliche Dominante.

Der Rahmenplan Kaiserlei wurde 2013 aufgrund neuer Rahmenbedingungen fortgeschrieben. Dabei wurde der Betrachtungsraum erweitert und die Ziele des Rahmenplans kontrolliert und aktualisiert.



Abbildung 6:: Rahmenplan Kaiserlei; Erweiterte Betrachtung (Fortschreibung 2013)

Im erweiterten Betrachtungsraum des Rahmenplans Kaiserlei liegt das Plangebiet „Kaiserlei Nordost“, in dem sich auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet. Die vorgesehenen Entwicklungsziele sind die Arrondierung und der Abschluss der Bestandsstruktur nach Norden in Richtung des Mains durch eine deutlich ablesbare Raumkante. Außerdem soll hier ein Hochpunkt am Schnittpunkt von BAB 661 und Mainufer als Stadtmarke entstehen. Zudem soll die Wegebeziehung aus dem Quartier zum Mainufer fortgeführt sowie eine großzügige Uferzone entwickelt werden.

10 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN NORDKAP

Das städtebauliche Konzept „Rahmenplan Nordkap“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am 19.09.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es sieht ein gewerblich strukturiertes Gebiet mit sechs Gebäudekomplexen vor, wovon fünf Gebäude zu diesem Zeitpunkt neu zu bauen waren. In der Zwischenzeit wurde der Gebäudekomplex in der nordöstlichen Ecke (Nordring / Goethering) inkl. integriertem Parkhaus bereits errichtet. Die vorgesehene Geschossigkeit der Gebäude liegt zwischen sieben und neun oberirdischen Geschossen. Eine Ausnahme bildet das im westlichen

Plangebietsteil vorgesehene Hochhaus, welches eine Höhe von 120 m aufweisen soll. Dieses entspricht sowohl den vorangegangenen Rahmenplänen als auch den Zielsetzungen für das Gebiet, hier einen Büro- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln, der sich mit einer städtebaulichen Landmarke von der Umgebung abheben und Offenbach vom Wasser und von den Verkehrswegen aus als Wirtschaftsstandort sichtbar machen soll.

Im Norden des Rahmenplangebiets ist eine Frei- und Grünfläche vorgesehen. Diese wirkt unter anderem der laut Rahmenplan Kaiserlei bestehenden defizitären und „geringen Aufenthalts- und Freiraumqualität“ entgegen. Die brachgefallene Fläche weist Altlastbestände auf (Altlasten durch die ehemalige Teerfabrik Lang). Auf dieser Fläche findet gegenwärtig ein Sanierungsverfahren statt.

Darüber hinaus ist im Westen des Gebiets gemäß § 9 FStrG eine Entfernung der Bebauung zur Bundesautobahn 661 von mindestens 40 m einzuhalten. Die Gebäude des Rahmenplans Nordkap halten dies entsprechend ein.



Abbildung 7: Rahmenplan Nordkap zum Aufstellungsbeschluss; planquadrat 23.08.2019

11 MEHRFACHBEAUFTRAGUNG HOCHHAUS

Gemäß des Masterplans Offenbach 2030 soll sich das Gesamtgebiet (Bebauungsplan Nr. 652 A und Nr. 652 B) zu einem hochwertigen Gewerbe- und Dienstleistungsquartier zwischen Goethe-ring, Mainradweg, Kaiserleistraße und der Autobahn 661, in städtebaulich exponierter Lage direkt am Main gelegen, entwickeln.

Die Nordring Offenbach 1. Erwerbs GmbH plant die Entwicklung eines Stadtbausteins auf dem Flurstück 17/8 bestehend aus einem ca. siebengeschossigen Sockelgebäude und einem ca. 120 m hohen Hochhaus. Um für diese besondere städtebauliche Situation qualitätsvolle und alternative Konzeptplanungen zu erlangen, wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt.

Gegenstand ist die städtebauliche Konzeptplanung sowie deren hochbauliche Vertiefung für den Neubau eines Gebäudeensembles mit Büro- und Dienstleistungsflächen. Für die Teilnahme am

Verfahren wurden von der Ausloberin vier Teilnehmer (Planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB, Eicke Becker Architekten, Baumschlage Eberle GmbH und Allmann Sattler Wappner Architekten GmbH) eingeladen. Die Abgabe der Konzeptentwürfe erfolgte im Herbst 2020, die Auswahlgremiumssitzung fand mit Vertretern der Ausloberin, Vertretern der Stadt Offenbach sowie des Gestaltungsbeirats und Beratern am 30.09.2020 statt. Vom Auswahlgremium wurde die Empfehlung einstimmig ausgesprochen, die Arbeiten von Baumschlage Eberle GmbH (1. Rang) und Eicke Becker Architekten (2. Rang) weiterentwickeln zu lassen. Hierzu hat der Gestaltungsbeirat der Stadt Offenbach im Nachgang zur Sitzung Empfehlungen ausgearbeitet, die die Grundlage für die Überarbeitungsphase bilden. Die beiden erstplatzierten Entwürfe wurden als Anlage in den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Entwickler und der Stadt Offenbach aufgenommen, um das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zu sichern.

12 ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

12.1 Öffentlicher Nachverkehr

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegt die Bushaltestelle „Kaiserleistraße“, die im 15-Minuten-Takt durch die Buslinie 102 (Kaiserlei Westseite/Bieber Markwaldstraße) und die Buslinie 108 (Kaiserlei Westseite / Berliner Straße) angefahren wird. Zudem wird die Haltestelle durch die Nacht-Buslinie N65 (Konstablerwache, Frankfurt am Main/Marktplatz in Offenbach) frequentiert, die die Innenstadtbereiche Frankfurt und Offenbach verbindet.

Die nächstgelegene S-Bahn-Haltestelle ist die S-Bahn-Station „Kaiserlei“ (S1, S2, S8, S9), die in fußläufiger Entfernung liegt bzw. mit den Buslinien 102 und 108 erreicht werden kann.

12.2 Fließender und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschließlich über die Kaiserleistraße. Überörtlich ist das Gebiet durch die Bundesautobahn 661, Anschluss Kaiserlei, in alle Richtungen angebunden.

Innerhalb des Gebietes ist eine mehrgeschossige Tiefgarage (zwei Untergeschosse) geplant, die bei Bedarf durch Stellplätze in einem Garagengeschoss ergänzt werden können. Oberirdisches Parken wird stark eingeschränkt, um den Durchgrünungsgrad des Plangebiets zu fördern.

Im angrenzenden öffentlichen Straßenraum steht ein geringes Kontingent an straßenbegleitenden öffentlichen Parkplätzen (z. B. Kaiserleistraße) zur Verfügung. Öffentliche Parkhäuser oder -plätze befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (nächste Möglichkeit Parkplatz Goethering I).

12.3 Nichtmotorisierter Verkehr

Das Plangebiet befindet sich im erschlossenen Innenbereich der Stadt Offenbach, eingebunden in das Fußgängerwegenetz des Kaiserlei-Gebiets. Westlich im Plangebiet verläuft ein Fuß- und Radweg, der aus dem Quartier heraus den Anschluss an das, das Mainufer begleitende, überregionale Wegenetz für Fuß- und Radfahrer (MainRadweg) bildet.

12.4 Verkehrsuntersuchung

Zur Einschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und zur Beurteilung der Aufnahmefähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte (Leistungsfähigkeitsbetrachtung) wurde eine *Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost – Hochhaus“, Aktualisierung 2022, R+T Verkehrsplanung GmbH* erstellt.

Mit der Realisierung der Planungen erfolgt eine intensivere Nutzung des Plangebiets, die somit auch zusätzlichen Verkehr erzeugt. Diese zusätzlichen Verkehre belasten die vorhandene Verkehrsinfrastruktur des angrenzenden Straßennetzes, was zu Qualitätsverlusten in der Verkehrsabwicklung führen kann. Daher ist eine Untersuchung der zukünftigen Verkehrsbelastung und Leistungsfähigkeit erforderlich. An einzelnen Knotenpunkten, an denen die Berechnungen Leistungsfähigkeitsprobleme erkennen lassen, werden Maßnahmen zur Beseitigung der Engpässe und Verbesserungen des Verkehrsablaufs vorgeschlagen.

Fazit Verkehrsgutachten:

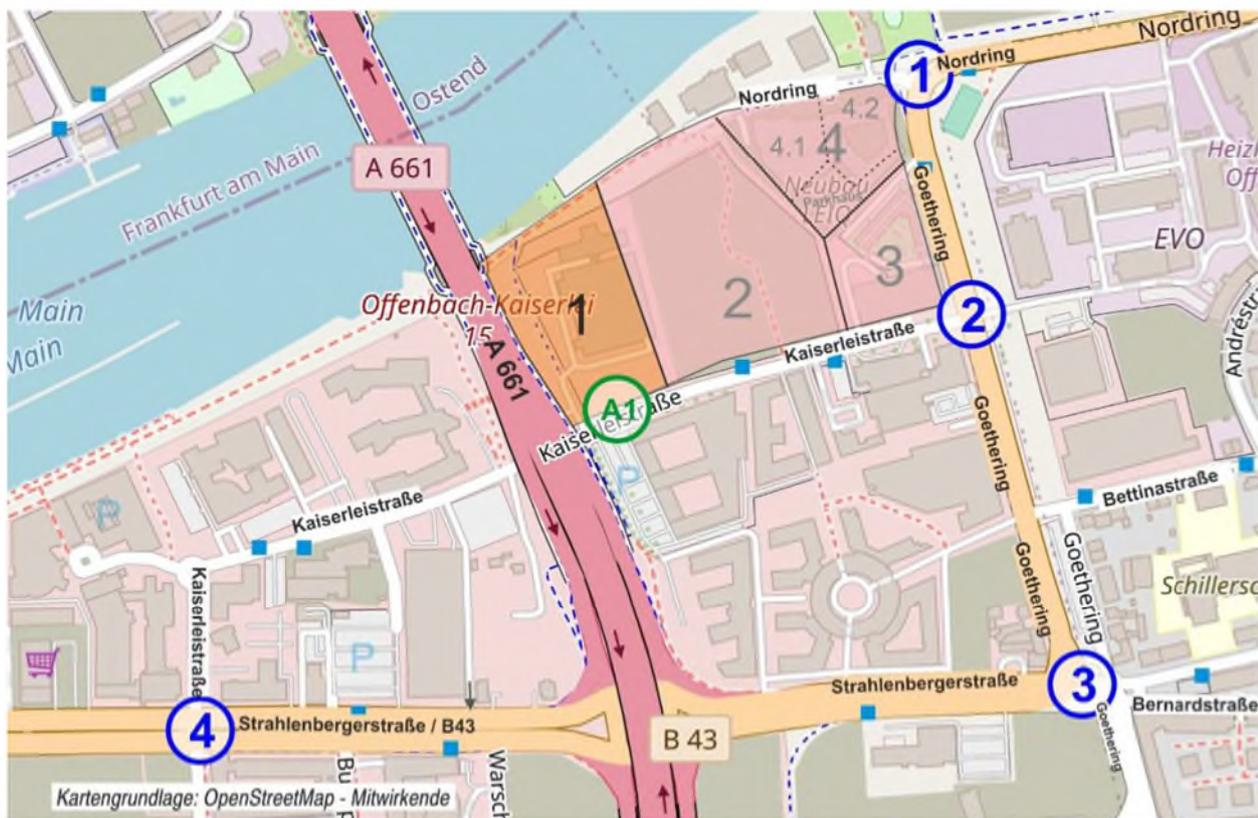


Abbildung 8: Untersuchte Knotenpunkte, Verkehrsuntersuchung, Aktualisierung 2022, R+T Verkehrsplanung GmbH

„An der Kaiserleistraße in Offenbach ist die Entwicklung eines Gewerbestandortes mit einem Hochhaus geplant. Bei dem ursprünglichen Plangebiet (red. Anm.: Gesamtplangebiet) handelt es sich um drei nebeneinanderliegende Grundstücke unweit des Mains und des Kaiserleis. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurde Grundstück 1 [Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 652 A], das westliche der drei Flächen, untersucht. Die übrigen Grundstücke wurden im Rahmen des Prognose-Nullfalls berücksichtigt. Auf dem Grundstück 1 ist ein Hochhaus mit Büroflächen vorgesehen, zzgl. Flächen für Tiefgaragen und Kellergeschosse (Arbeitstitel „Nordkap Tower“). Grundstück 1 umfasst 60.000 m² BGF.“

In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurden der Anschluss A1 von der Kaiserleistraße an das Grundstück 1 und die Knotenpunkte K1 (Goethering / Nordring), K2 (Kaiserleistraße / Goethering), K3 (Goethering / Strahlenbergerstraße) und K4 (Strahlenbergerstraße / Kaiserleistraße) im Prognose-Nullfall 2030 und im Prognose-Planfall auf ihre Leistungsfähigkeit untersucht und

gegenübergestellt. Da der Goethering mit zwei durch einen Mittel-/Grünstreifen baulich getrennten Richtungsfahrbahnen perspektivisch ausgebaut werden soll, wurde zudem jeweils der Fall „vor Umbau Goethering“ und „nach Umbau Goethering“ betrachtet und ausgewertet.

Im Prognose-Nullfall werden bereits Maßnahmen zur Ertüchtigung der Knotenpunkte K2, K3 und K4 notwendig, um eine ausreichende Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs QSV D zu erreichen. Bei K2 und K4 ist es jedoch zunächst ausreichend, die zu Grunde gelegten Signalprogramme anzupassen. An K3 wird eine bauliche Anpassung unausweichlich, um die zukünftigen Verkehrsmengen abzuwickeln. K3 ist somit vor Umbau des Goetherings mit dem durch die neuen Nutzungen zu erwartenden Neuverkehr nicht leistungsfähig zu betreiben.

Auch der Prognose-Planfall vor Umbau Goethering verdeutlicht die Notwendigkeit des Ausbaus des Goetherings. Zur Ermittlung des Prognoseverkehrs wurden die Verkehrsmengen des angepassten städtischen Modells um den prognostizierten Kfz-Neuverkehr beaufschlagt. Durch das Planvorhaben wird mit einer induzierten Verkehrsmenge von werktäglich ca. 2.120 Kfz-Fahrten/24h gerechnet (1.060 Quell- und 1.060 Zielfahrten/24h).

Im Vergleich zum Prognose-Nullfall steigen die Kfz-Verkehrsmengen im DTV der Prognoseverkehrsmenge vor allem an der dem Plangebiet anliegenden Kaiserleistraße um etwa 15 Prozent und am Goethering um etwa 5 Prozent. Auf der Strahlenbergerstraße und der Kaiserleipromenade sind durch das Grundstück 1 keine ausschlaggebenden Steigerungen zu verzeichnen.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung des Prognose-Planfalls vor Umbau Goethering zeigt, dass hier ebenso wie im Prognose-Nullfall (bauliche) Anpassungen der Knotenpunkte K2, K3 und K4 notwendig werden, um diese auf eine ausreichende Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs von QSV D zu bringen.

Die Leistungsfähigkeit des Anschlusses A1 ist mit einer befriedigenden Qualitätsstufe QSV C für die nachgeordneten Ströme gegeben. Die Hauptrichtung auf der Kaiserleistraße ist an dieser vorfahrtgeregelten Einmündung stets mit QSV A zu beurteilen.

Für die Leistungsfähigkeitsuntersuchung des Falls „nach Umbau Goethering“ wurden auf Grundlage einer Planung der Stadtverwaltung für die betroffenen Knotenpunkte K1, K2 und K3 entsprechende Signalprogramme entwickelt.

Auf Grundlage der entsprechenden Signalprogramme konnte nachgewiesen werden, dass nach einem entsprechenden Umbau des Goetherings alle Knotenpunkte sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall mit einer Qualitätsstufe von mindestens QSV D ausreichend leistungsfähig betrieben werden können.

Aus verkehrlicher Sicht werden der Ausbau des Goetherings und weitere Anpassungen der Signalprogramme notwendig, damit die Entwicklung des Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes erfolgen kann. Dadurch würde das umliegende Straßennetz ausreichend leistungsfähig und kann die prognostizierten Verkehrsmengen abwickeln.“ (R+T Verkehrsplanung GmbH, Aktualisierung 2022: 29,30)

Die verkehrliche Erschließung für die Neubebauung ist nicht gesichert, solange die Maßnahmen zur Ertüchtigung der Knotenpunkte K2, K3 und K4 nicht erfolgen.

13 VER- UND ENTSORGUNG

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgrundstück, das bereits von der Kaiserleistraße aus technisch erschlossen ist.

Die Versorgung mit Wasser und Energie kann über die bestehende Infrastruktur erfolgen. Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses ist der Bedarf für das Bauvorhaben ermittelt sowie die bestehenden Kapazitäten für die Ver- und Entsorgung überprüft worden.

13.1 Wasserversorgung

Im Geltungsbereich liegen Netzleitungen sowie Anschlussleitungen zur Wasserversorgung. Das Gebiet ist somit über das öffentliche Trinkwassernetz in den angrenzenden öffentlichen Straßen versorgt. Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt ebenfalls über das Trinkwassernetz. Weitere Ausführungen zum Wasserbedarf in Bezug auf die Trinkwasserversorgung als auch zu Trinkwassersparmaßnahmen finden sich in Kapitel 17.4 (Wasserbedarf). Im städtebaulichen Vertrag werden Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung zugesichert.

Eine Löschwassermenge von 96 Kubikmeter in zwei Stunden kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt werden. Ein darüber hinaus erforderlicher Löschwasserbedarf ist durch einen objektbezogenen Brandschutz sicherzustellen. Dies ist im Rahmen der weiteren Objektplanung zur berücksichtigen.

13.2 Energieversorgung

Gemäß Planauskunft der Versorgungsträger für Energie (Strom, Gas, Fernwärme, Telekommunikation) ist das Plangebiet im Bestand an das Fernwärmenetz der Stadt Offenbach (Kaiserleistraße) angeschlossen. Ebenso liegen in den angrenzenden Straßen Kaiserleistraße und Nordring sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Abstandsgrün BAB 661“, Versorgungsleitungen für Strom. Beleuchtung verläuft entlang des Nordrings und der Kaiserleistraße. Die vorhandene Infrastruktur für Gas ist stillgelegt.

Für den Bauantrag wird ein Energiekonzept durch das Büro BLS Energieplan GmbH erarbeitet. Im städtebaulichen Vertrag wird unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Einsparung von Energie und der Nutzung erneuerbarer Energien der Standard „Effizienzgebäude Stufe 55“ nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG) für das Bauvorhaben zugesichert. Dieser kann unter anderem über Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, Erdsonden und ähnliche technische Maßnahmen umgesetzt werden.

13.3 Entsorgung

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die städtische Müllabfuhr. Zur gesicherten Entwässerung wird auf Kapitel 17 „Wasserwirtschaftliche Belange“ verwiesen.

Mit der Infrastruktur für Ver- und Entsorgung des Plangebiets sowie den Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen und das öffentliche Verkehrsnetz ist entsorgungstechnisch die gesicherte Erschließung des Plangebiets gegeben.

14 BAUGRUND UND GRÜNDUNG SOWIE ORIENTIERENDE UMWELTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN

14.1 Baugrund und Gründung sowie orientierende, umwelttechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Bodengutachten zu erstellen. Für den Bereich des Hochhauses (Flurstück 17/8) liegt ein Bodengutachten (*Baugrund und Gründung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, 03.11.2022*) vor.

Das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH wurde u. a. beauftragt, die Baugrundverhältnisse des Flurstücks 17/8 zu erkunden, Baugrund und Gründung sowie das Versickerungsvermögen des Untergrundes zu beurteilen. Zusätzlich sollen orientierende, umwelttechnische Untersuchungen Aufschluss über mögliche Bodenverunreinigungen geben. Die Ergebnisse der durchgeführten Baugrunderkundung und der chemischen Analysen, deren Dokumentation sowie deren Bewertung sind Gegenstand dieses geotechnischen Gutachtens.

Zusammenfassung

„Die mittlere Grundwasserspiegelhöhe wird gemäß Beiblatt 3 zur Geologischen Karte von Hessen, Blatt 5818 Frankfurt am Main Ost, mit zwischen 94 m NN bis 95 m NN angegeben. Auf Grund der geringen Entfernung zum Ufer des Mains kann der Grundwasserspiegel von einer Hochwasserführung des Mains beeinflusst werden.“ (Baugrundinstitut Franke-Meißner, 03.11.2022: 10)

„Die bei den Bohrarbeiten gemessenen Grundwasserstände liegen zwischen 2,0 m u. GOK und 3,51 m u. GOK bzw. zwischen 93,4 m NN und 95,03 m NN.“ (Baugrundinstitut Franke-Meißner, 03.11.2022: 19)

Es liegt im Plangebiet ein für die Versickerung von Niederschlagswasser geeigneter Bodenhorizont mit den Kiessanden der quartären Mainterrassen in Tiefen zwischen 1,2 m und 3,5 m flächendeckend vor. Da die Möglichkeit besteht, dass hohe Grundwasserstände die Leistung der Versickerungsanlagen beeinträchtigen, bzw. eine Versickerung phasenweise unmöglich machen, wird von einer Vorortversickerung abgeraten. Zudem ist auf eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen zu verzichten. Grundsätzlich können oberflächliche Versickerungsmaßnahmen, d.h. Versickerungsmulden mit einer Sohltiefe von mindestens 96,75 Meter über NN und wasserdurchlässige Befestigungen im Plangebiet realisiert werden, da diese den geforderten Grundwasserabstand einhalten können. Zur Reduzierung des Restabflusses von versiegelten und teilversiegelten Flächen wird die Umsetzung solcher Versickerungsmaßnahmen weiterhin empfohlen.

„Im Projektgebiet stehen Auffüllungen über Auenlehmen, Mainterrassen und tertiärem Rupelton an. Grundwasser wurde in rd. 2 m bis 3 m Tiefe unter der Geländeoberfläche angetroffen, kann aber abhängig von möglichen Mainhochwässern bis nahe an die Geländeoberfläche ansteigen.“

Als Baugrubenumschließung wird ein wasserdichter Verbau erforderlich.

Für die Gründung des Hochhauses wird eine kombinierte Pfahl-Plattengründung (KPP) empfohlen. Das siebengeschossige Gebäude kann auf einer Bodenplatte konventionell gegründet werden.

Deutliche Schadstoffbelastungen wie auf dem Nachbargrundstück wurden mit den aktuellen stichprobenhaften Aufschlüssen und Analysen nicht festgestellt.“ (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, 08.11.2019: 29)

14.2 Ergänzende Ausführungen zu Rückmeldungen aus dem Scoping

In Folge des Scopings wurden durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Stand 10. und 17.07.2020, ergänzende Ausführungen zum Bodengutachten vorgelegt.

Das Gutachten beschränkt sich in seiner Untersuchung auf den Standort des vorgesehenen Hochhauses (Flurstück 17/8).

Um einen möglichst gesamtheitlichen Betrachtungsansatz des Areals im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzulegen, wurden seitens des Fachplaners gutachterliche Stellungnahmen und Einschätzungen zu den übrigen Flächen des Gesamtplangebiets vorgelegt. Aufgrund der

aktuellen Besitzverhältnisse und fehlender Zugriffsmöglichkeiten konnten bisher nicht alle Flurstücke im Rahmen einer weiterführenden Baugrund- und Schadstoffuntersuchung näher betrachtet werden.

Auszug aus den Stellungnahmen der Stadt Offenbach (Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und des Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen des schriftlichen Scoping zum Bebauungsplan (Nr. 652):

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Als problematisch stellt sich hier der Bereich der geplanten Freizeitanlage inkl. Spielplatz (Flurstücke 38/9 und 38/10) dar, welcher unmittelbar über der Teeröllinse liegt.

Diesbezüglich relevante Schadstoffkonzentrationen im Boden explizit für den Bereich der oberen 35 cm (maximale Grabtiefe von Kindern gemäß BBodSchV – Wirkungspfad Boden-Mensch) sind in den uns vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert.

Im Zuge der für das nordöstliche Grundstück ausgeführten Baugrunderkundung wurden in der oberflächennah anstehenden Auffüllung (Teufenbereich 0,0 – 6,0 m) PAK-Gehalte von 362 mg/kg (davon Naphthalin: 139 mg/kg) ermittelt. In den CDM Smith-Berichten sind PAK-Gehalte in der Auffüllung bis zu 33.800 mg/kg dokumentiert. (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, 10.07.2020: 4)

Es wird daher notwendig werden, in diesen Bereichen einen Bodenaustausch bis in eine Tiefe von mind. 35 cm (besser 50 cm) auszuführen und das vorhandene Material durch unbelastetes (im Sinne der BBodSchV) Material zu ersetzen.

Ob darüber hinaus eine Gefährdung der sich in diesem Bereich aufhaltenden Menschen durch das „Ausgasen“ von Schadstoffen (hier insb. BTEX) besteht, kann nur durch Bodenluftuntersuchungen geprüft werden, wird aber nach unserer Erfahrung als unwahrscheinlich beurteilt.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurden in den Jahren 1995 und 1996 im Ostteil des ehemaligen Betriebsgeländes (Flurstücke 38/6 und 356/6) in einem Teufenbereich von 2 m unter GOK unterhalb von versiegelten Flächen BTEX-Konzentrationen in der Bodenluft bis zu 800 mg/m³ festgestellt.

Bei weiteren Bodenluftuntersuchungen in einem Teufenbereich von rd. 4 m (unmittelbar oberhalb des Grundwasserspiegels) wurden ebenfalls erhöhte BTEX-Konzentrationen bis zu 93 mg/m³ ermittelt.

Bodenluftuntersuchungen neueren Datums wurden gemäß Mitteilung der HIM nicht durchgeführt.

Art und Umfang evtl. weiterer Untersuchungen der Bodenluft oder sonstiger Untersuchungen zu dieser Thematik sollte im Einvernehmen mit allen an der Sanierung der Altlast Beteiligten festgelegt werden. Eine gemeinsame Abstimmung zwischen den Vertretern der Planverfasser, den Sanierungsbeteiligten (HIM, CDM Smith) und den Genehmigungsbehörden (Umweltamt Offenbach, RP Darmstadt) wird empfohlen.

Aufbauend auf den dann ermittelten Ergebnissen kann ein Konzept zur Sicherstellung der geplanten Nutzung erarbeitet werden. Eine in der Stellungnahme erwähnte Oberflächenabdeckung/Versiegelung wäre dabei eine mögliche Variante. (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, 10.07.2020: 5)

Weiterer Untersuchungsbedarf besteht für die Flurstücke 38/9 und 38/10, die außerhalb des Geltungsbereichs von Teilbereich Nr. 652 A liegen. Der Umfang der Boden-/Bodenluftbelastung dort

ist noch nicht abschließend ermittelt. Da die Flächen teilweise als Standort für eine Freizeit-/Parkanlage mit Spielplatz vorgesehen sind und für diese Nutzung insbesondere die Wirkungspfade Boden-Mensch und Bodenluft-Mensch Relevanz haben, muss geklärt werden, wie diese Nutzung unter Vorsorgeaspekten im weiteren Verfahren zum Teilbereich Nr. 652 B sichergestellt werden kann.

15 ALTLASTEN – TEERFABRIK LANG

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Altlastenfläche, bzw. der Auswirkungen bis auf das Plangebiet Teilbereich A, werden die Ausführungen des RP Darmstadt zur Altlastensituation im Gesamtgeltungsbereich Nr. 652 hier zur Information aufgeführt.

Der Boden auf den übrigen Grundstücken im Gesamtplangebiet wurde in Vergangenheit aufgrund der Altlastensituation bereits mehrfach untersucht, analysiert und dokumentiert. Die Gutachten liegen dem Regierungspräsidium Darmstadt vor. In Teilen laufen hier derzeit Sanierungsmaßnahmen mittels des Altlastensanierungsverfahren „Funnel & Gate“. Die Flächen der Altlastensanierungsanlage „Funnel & Gate“ sind grundsätzlich nicht bebaubar und die technischen Anlagen der Sanierungsmaßnahme zu schützen. Die Teilfläche der Schutzzone des Sanierungsverfahrens „Funnel & Gate“ wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat Informationen für Beteiligte zur Verfügung gestellt (*Altlast Teerfabrik Lang in Offenbach am Main, Information für Beteiligte, Stand: August 2020, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Az.: IV/F 41.1-100i-0843*), die im Folgenden in Auszügen aufgeführt werden.

Auszug Altlast Teerfabrik Lang in Offenbach am Main, Information für Beteiligte

Ausgangssituation

„Zwischen 1914 und 1929 betrieb die Fa. Gustav Lang auf dem ca. 18.000 m² umfassenden Areal am Nordring in Offenbach-Kaiserlei eine chemische Fabrik für Teerprodukte. Innerhalb des relativ kurzen Betriebszeitraums kam es zu massiven Einträgen an Teeröl in den Untergrund. Bei Boden- und Grundwasseruntersuchungen seit 1991 wurde festgestellt, dass der Untergrund sehr stark mit Teeröl kontaminiert ist. Die Mächtigkeit der teerölverunreinigten Bodenhorizonte beträgt mehrere Meter und reicht bis auf die Basis des oberen Grundwasserleiters. Dabei hat sich das schwere Teeröl zum großen Teil als Phase auf dem grundwasserstauenden Rupelton in ca. 8-10 Metern Tiefe horizontal sowohl nach Norden zum Main hin als auch nach Süden ausgebreitet, so dass auch angrenzende Grundstücke betroffen sind. Hauptschadstoffe dieser Teerölkontamination sind Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Heterozyklische Kohlenwasserstoffe (NSO-Het), einkernige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und Phenole sowie sonstige für Teerölschäden typische Schadstoffe. Die Menge an teerölverunreinigtem Boden beträgt nach Berechnungen ca. 64.000 Tonnen.

Daneben liegen in der zuoberst liegenden Auffüllung auffüllungstypische Schadstoffe wie Schwermetalle und PAK vor. Eine Verlagerung in tiefere Schichten wurde nicht festgestellt.

Die teerölytypischen Schadstoffe finden sich auch im Grundwasser in sehr hohen Konzentrationen wieder. Betroffen ist vor allem das Grundwasser des oberflächennahen Grundwasserleiters, das einen Flurabstand von 3-4 Metern aufweist. Hier hat sich eine Schadstofffahne vom Schadensherd in Richtung Süd bis Südwest ausgebildet. Die Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser liegen bis zu 10.000-fach über den zum Vergleich heranzuziehenden Geringfügigkeitsschwellenwerten (GFS-Werten). Eine Beeinträchtigung tieferer Grundwasserleiter im Tertiär und im Rotliegenden wurde, wenn auch in sehr viel geringerem Maße, ebenfalls festgestellt. Hier wird das Gefährdungspotenzial jedoch als gering eingeschätzt.“ (Regierungspräsidium Darmstadt, 18.08.2020: 1)

Altlastensanierungskonzept „Funnel & Gate“

„In einer Variantenstudie aus dem Jahr 1997 wurden mögliche Sanierungsverfahren aufgezeigt und verglichen. Die Studie wurde 1999 um die Variante Funnel & Gate-System ergänzt. Dieses zeigt das günstigste Verhältnis aus Effektivität und Kosten und wurde daher als günstigste Methode ausgewählt.“

Parallel wird seit 2001 die Abschöpfung der mobilen Anteile der Teerölphase in regelmäßigen Abständen durchgeführt. Bis 2015 wurden so mehr als 7.000 Liter Teerölphase abgeschöpft.

Nach dem Prinzip des Funnel & Gate-Systems wird der natürliche Grundwasserabstrom durch eine quer verlaufende unterirdische Barriere (Funnel) gefasst und durch definierte Durchlässe (Gates) geleitet. In diesen wird das verunreinigte Grundwasser aufbereitet, so dass dieses gereinigt vom Standort abströmen kann.

Im vorliegenden Fall musste eine neue Technologie zur Abreinigung organischer Misch-kontaminationen entwickelt werden. Dies schien mit einer Kombination aus biologischem Abbau und Adsorption von Schadstoffen möglich.“ (Regierungspräsidium Darmstadt, 18.08.2020: 2)

Behördliche Maßnahmen

„Am 28. April 1993 wurde die HIM GmbH, Biebesheim, vom Land Hessen mit der Erkundung und Sanierung der Altlast beauftragt. Die Übertragung des Vorganges „Teerfabrik Lang“ erfolgte, da ein sanierungspflichtiger Verursacher nicht herangezogen werden konnte und eine Heranziehung der gutgläubigen Eigentümer (Zustandsstörer) unter dem Regime des damals gültigen Hessischen Altlastengesetzes (HAltlastG) nicht möglich war.“

Seither wurden in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zahlreiche Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die detailliert die massive Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers aufzeigen.

Mit mehreren altlastenrechtlichen Bescheiden des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden zwischen 1993 und 1996 die Grundstücke des ehemaligen Betriebsgeländes der Teerfabrik Lang aufgrund massiver Boden- und Grundwasserkontaminationen durch PAK, BTEX, Phenole und Schwermetalle als Altlast festgestellt.

Die Altlastenfeststellungen auf dem ehem. Betriebsgelände umfassen die damaligen Grundstücke im Flur 5: Flurstück 18/2, Flurstück 38/6, Flurstück 38/4 (inzw. geteilt in Flurstücke 38/9 und 38/10), Flurstück 356/6.“ (Regierungspräsidium Darmstadt, 18.08.2020: 3)

16 IMMISSIONSSCHUTZ – SCHALL

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten (*Schalltechnisch-städtebaulich-strategische Beratung, Bebauungsplan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus, Stadt Offenbach am Main, KOHNEN Berater & Ingenieure GMBH & CO. KG, Stand 04.11.2022*) erstellt.

Auszug – Schalltechnisches Gutachten

„Das Plangebiet ist durch Straßen-, Schifffahrts-, Gewerbe-, Sport- und Fluglärm beaufschlagt. Aus diesem Grund ist im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. In diesem Gutachten sind die Geräuscheinwirkungen verschiedener Schallquellen zu ermitteln und anhand der einschlägigen Regelwerke zu bewerten. Außerdem ist die Zunahme des Straßenverkehrslärms entlang der vorhandenen Straßen zu untersuchen und zu bewerten. Anschließend sind, soweit erforderlich, Empfehlungen für die notwendigen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu treffen.“

Für den Straßenverkehrslärm im Plangebiet sind die BAB 661, die Kaiserleistraße und der Goethering die pegelbestimmenden Straßen außerhalb des Plangebiets.

Der Schifffahrtslärm wird durch die Schifffahrt auf dem Main bestimmt.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Geräuscheinwirkungen der Betriebe außerhalb des Plangebiets relevant. Außerhalb des Plangebiets sind dies die Flächen im Unterhafen und Oberhafen der Stadt Frankfurt am Main, die Fläche der EVO Energieversorgung Offenbach AG, ein Rechencenter am Goethering, gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hafen Offenbach“ zwischen dem Nordring und dem Hafenbecken Offenbach, die Grundstücke der Veranstaltungstätte „Hafen 2“ sowie zweier Musikclubs im Nordosten des Plangebiets sowie an das Plangebiet angrenzende Bürogebäude.

Innerhalb des Plangebiets sind die wesentlichen Schallquellen die Zufahrten zur Tiefgarage und die haustechnischen Anlagen auf den künftigen Gebäuden.

Die lärmrelevanten Sportanlagen sind ein vorhandener Bolzplatz an der Ecke Goethering/ Nordring und die Grundstücke zweier Rudervereine nördlich des Plangebiets.

Das Plangebiet befindet sich im schalltechnischen Einwirkungsbereich der Flugrouten des Flughafens Frankfurt am Main.“ (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, 04.11.2022: 9)

„Innerhalb des Plangebiets sind alle Arten von Wohnungen sowie Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Daher sind keine Anforderungen an die Nachtruhe in Ansatz zu bringen. Für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der gewerblichen Nutzungen gelten am Tag und in der Nacht die Orientierungswerte für den Tag.“ (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, 04.11.2022: 18)

Im Zuge des vorliegenden Gutachtens wurden die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet zum einen ohne die Berücksichtigung einer Bebauung innerhalb des Plangebietes ermittelt - hierbei handelt es sich um das Szenario 1. Zum anderen wurde eine Untersuchung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet anhand einer beispielhaften Baustruktur gemäß dem Rahmenplan Nordkap durchgeführt. Hierbei handelt es sich um das Szenario 2.“ (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, 04.11.2022: 10)

Nachfolgend werden die schalltechnischen Aufgabenstellungen aufgeführt, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ zu bearbeiten sind. Außerdem werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen benannt.

Gesamtverkehrslärm - Aufgabenstellung Geräuscheinwirkungen

„Auf den überbaubaren Grundstücksflächen beträgt der Beurteilungspegel am Tag 73 - 80 dB(A). Die höchsten Werte treten in Zuordnung zur Autobahn BAB 661 auf. Dort wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) um bis zu 15 dB(A) überschritten.“ (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, 04.11.2022: 24)

In der Nacht liegen die Beurteilungspegel bei „65 - 71 dB(A). Die höchsten Werte treten in Zuordnung zur Autobahn BAB 661 auf. Dort wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) um bis zu 16 dB(A) überschritten.“ (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, 04.11.2022: 25)

„Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, [...] werden Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Aufenthaltsräume im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.

Im Bebauungsplan sind jede Art von Wohnnutzung und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.“ (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, 04.11.2022: 41)

Für die zulässigen Aufenthaltsräume, wie z.B. Büroräume gelten am Tag und in der Nacht die Anforderungen an den Schallschutz am Tag.

„Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Balkone, Loggien von Wohnungen werden künftig nicht vorhanden sein, da Wohnungen grundsätzlich ausgeschlossen sind. Somit zielt der notwendige Schallschutz auf das Einhalten von Innenpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ab.“

Aufgrund der Lage des Plangebiets zu den angrenzenden Straßen, der Höhe der geplanten Bebauung und der notwendigen Unterbrechung potentieller Schallschutzwände zur Erschließung der Baugrundstücke, ist ein wirksamer Schallschutz durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden mit einer städtebaulich vertretbaren Höhe nicht möglich. Aufgrund der zulässigen Höhe der geplanten Bebauung von mindestens 7 Geschossen müssten die Schallschutzwände die Höhe der Gebäude erreichen. Das zur Autobahn gelegene Hochhaus mit einer Höhe von 120 m kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen keinesfalls geschützt werden.

Der notwendige Schallschutz im Inneren der Aufenthaltsräume kann in der vorliegenden Aufgabenstellung bei der Ausweisung eines Gewerbegebiets durch die entsprechende schalltechnische Ausbildung der Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume erreicht werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um den Einbau von Schallschutzfenstern.“ (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, 04.11.2022: 41)

Gewerbelärm - innerhalb des Plangebiets

„Auf den überbaubaren Grundstücksflächen beträgt der Beurteilungspegel“ am Tag „maximal 61 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird um bis zu 4 dB(A) unterschritten. Der Maximalpegel am Tag beträgt maximal 77 dB(A). Der zulässige Wert für den Maximalpegel von 95 dB(A) wird sehr deutlich unterschritten.“

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen beträgt der Beurteilungspegel“ in der Nacht „52 - 56 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) wird um bis zu 6 dB(A) überschritten. Der Maximalpegel beträgt maximal 77 dB(A). Der zulässige Wert für den Maximalpegel von 70 dB(A) wird um 7 dB(A) überschritten.“

Die nächtlichen Geräuscheinwirkungen sind ohne Bedeutung, da im Plangebiet keine Wohnnutzungen und Beherbergungsnutzungen zulässig sind. Diese Nutzungen wären im Hinblick auf den Schutz der Nachtruhe schutzbedürftig. Für die übrigen Aufenthaltsräume gilt daher am Tag und in der Nacht der Immissionsrichtwert und der zulässige Maximalpegel für den Tag. Diese Werte werden im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten. (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, 04.11.2022: 54)

„Zum Schutz gegen den Gewerbelärm werden auf Ebene des Bebauungsplans keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“ (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, 04.11.2022: 55)

Gewerbelärm - außerhalb des Plangebiets

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ werden künftig Schallquellen realisiert, die dem Gewerbelärm zuzuordnen sind:

- Tiefgaragenzufahrt
- Ggf. oberirdische Stellplätze
- Haustechnische Anlagen (Klima-, Lüftungs- und Kälteanlagen)
- Andienung und Entsorgung der künftigen Gebäude im Plangebiet

„Aufgrund der Tatsache, dass sich die Grundstücke bzw. die Gebäude in der Nachbarschaft des Bebauungsplans 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ in Gewerbegebieten oder Kerngebieten ohne Wohnungen befinden, kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Schallabstrahlung der Schallquellen im Bebauungsplan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ keine kritische Geräuschbelastung außerhalb des Plangebiets auftritt. Die Berücksichtigung dieser Schallquellen erfolgt auf Ebene der schalltechnischen Gutachten zu den Bauanträgen der im Bebauungsplans Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ geplanten Gebäude.“ (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, 04.11.2022: 55)

Sportlärm

„Am Tag werden der zulässige Immissionsrichtwert und der zulässige Wert für den Maximalpegel nach 18. BImSchV deutlich unterschritten. Es werden keine Schutzmaßnahmen gegen den Sportlärm erforderlich.“ (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, 04.11.2022: 64)

Fluglärm

„Im Zuge des schalltechnischen Gutachtens finden keine eigenen Berechnungen statt. Es wird auf die festgesetzten Lärmschutzbereiche des Flughafens Frankfurt am Main und die Fluglärmkonturenkarten der Gemeinnützige Umwelthaus GmbH zurückgegriffen. Das Plangebiet befindet sich in der Tag-Schutzzone 2 mit einem Beurteilungspegel von größer 55 dB(A).

Nach den Lärmkarten der Gemeinnützige Umwelthaus GmbH beträgt der Beurteilungspegel im Plangebiet für die Prognose 2020 am Tag 56 dB(A) und in der Nacht 48 dB(A).

Diese o.g. Beurteilungspegel werden bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 berücksichtigt. Diese maßgeblichen Außenlärmpegel sind die Grundlage zur Dimensionierung des baulichen Schutzes für Aufenthaltsräume gegen Außenlärm bei Realisierung der künftigen Gebäude im Plangebiet“ (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, 04.11.2022: 65)

Gesamtlärm (Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109)

„Der notwendige Schallschutz im Inneren der Aufenthaltsräume kann in der vorliegenden Aufgabenstellung bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes durch die entsprechende schalltechnische Ausbildung der Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume erreicht werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um den Einbau von Schallschutzfenstern. Die für die Dimensionierung des erforderlichen baulichen Schallschutzes maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 wurden berechnet.“ (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, 04.11.2022: 74, 75)

„Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung zu treffen, dass die Außenbauteile der jeweiligen Aufenthaltsräume nach den Anforderungen der maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag nach Szenario 1 zu dimensionieren sind.

Außerdem sollte festgesetzt werden, dass es bei der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO zulässig ist, unter Berücksichtigung der Bebauung auf dem eigenen Baufeld und einer zu diesem Zeitpunkt bereits vorhandenen Bebauung zwischen den Verkehrswegen und den gewerblichen Nutzungen sowie der beantragten Bebauung, die dann zu erwartenden geringeren Geräuscheinwirkungen am beantragten Bauvorhaben zu ermitteln und die Schallschutzmaßnahmen entsprechend anzupassen.“ (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, 04.11.2022: 71)

17 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Wasserkonzept (Wasserkonzept zum Bebauungsplan „Kaiserlei Nordost – Hochhaus“, Offenbach, Umweltpfung Bullermann Schneble GmbH,

05.12.2022) erstellt, in dem auch weitere Aspekte der Wasserver- und -entsorgung betrachtet wurden.

17.1 Entwässerung

Das Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH wurde bereits im Vorentwurf beauftragt, ein Konzept zur Entwässerung für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“ zu erarbeiten, welches durch die Teilung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ angepasst wurde und ins Wasserkonzept übernommen wurde.

Auszug – Regenwasserbewirtschaftung

„Aufgrund der umfangreichen Belastungen des Bodens im direkten Umfeld, des geringen Grundwasserflurabstandes und der hohen städtebaulichen Auslastung, ist eine vollständige entwässerungstechnische Versickerung der anfallenden Niederschläge nicht möglich.

Im Rahmen des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes werden die folgenden Maßnahmen empfohlen:

- Verwendung einer möglichst intensiven Dachbegrünung, auch auf Flächen der Tiefgarage
- Rückhaltung anfallender Niederschläge durch Retentionsdächer
- Vermeidung der Versiegelung von Freiflächen
- Nutzung von wasserdurchlässigen Befestigungen
- gezielte Zuführung von Niederschlägen in Vegetationsbereiche
- Regenwassernutzung z. B. zur Grünflächenbewässerung

Für alle weiteren anfallenden Restabflüsse wird eine Einleitung in den nahen Main empfohlen.

Zur Einleitung der Restabflüsse in den Main ist eine Betrachtung der Flächen nach DWA-A 102-2 erforderlich. Eine erste Einschätzung ergab, dass keine zusätzlichen Reinigungsmaßnahmen vor der Einleitung der Restabflüsse notwendig sind. Weiterhin ergab eine Anfrage beim zuständigen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt eine positive Rückmeldung bezüglich der Einleitung der Restabflüsse.

Im Verlauf der weiteren Planungsphasen ist das weitere Vorgehen mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt und der zuständigen Oberen Wasserbehörde (RP Darmstadt) detailliert abzustimmen. Zur Abschätzung der anfallenden Restabflüsse wurde eine Berechnung auf Grundlage der Plandaten aus dem Bebauungsplanentwurf angestellt. Es wurden Regenwasserabflüsse für ein 5- und ein 3-jährliches Regenereignis mit einer Dauer von 10 Minuten überschlägig berechnet. Es ergeben sich Abflüsse von ca. 173 l/s für ein 5-jährliches Ereignis und von 149 l/s für ein 3-jährliches Ereignis.

Die vorgesehene Einleitung von Regenwasser aus dem Plangebiet in einen Ableitungskanal der in den Main mündet, ist über Einleiteerlaubnisse auf der Basis der Grundstücksentwässerungssatzung zu regeln.“ (Wasserkonzept – Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 05.12.2022:28)

Die Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen sind im nachordneten Verfahren zu konkretisieren.

Im Gutachten werden Festsetzungen bzw. Hinweise zur Sicherung der Belange des Regenwasserkonzeptes benannt, die in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind. Hierzu gehören Festsetzungen zu u. a. wasserdurchlässigen Befestigungen, Dachbegrünung in Kombination mit einem Retentionsdach sowie Tiefgaragenbegrünung (siehe Kapitel 14.1).

Die Realisierung von Rückhalteinrichtungen oder Regenwasserspeichern zur Verwendung als Betriebswasser (z.B. WC-Spülung, Grünflächenbewässerung, Waschmaschine) wird empfohlen.

17.2 Schmutzwasser

„Da das Plangebiet durch eine Mischwasserkanalisation erschlossen ist, und nur gewerbliche Nutzungen laut Bebauungsplan vorgesehen sind, wird eine betriebliche Schmutzwasserabflussspende q_G von 0,5 Liter pro Sekunde und Hektar veranschlagt. Da keine Wohnflächen vorgesehen sind, ist der häusliche Schmutzwasserabfluss nicht relevant, ebenso wie der Fremdwasseranteil.“ (Wasserkonzept – Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 05.12.2022:25)

„Eine erste Abschätzung der zu erwartenden Schmutzwassermengen mittels eines flächenbasierten Ansatzes nach DWA-A 118 ergab einen Abfluss von rund 3 Litern pro Sekunde. Die anfallenden Schmutzwassermengen können in die angrenzende Bestandskanalisation eingeleitet werden.“ (Wasserkonzept – Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 05.12.2022: 29)

17.3 Starkregenvorsorge und Überflutungsschutz

„Zur Anpassung des Plangebietes im Falle eines Starkregenereignisses werden Empfehlungen gegeben. Ebenso wurde auch die Notwendigkeit der Sicherung des Plangebietes gegenüber Überschwemmungen durch extreme Hochwasser (ab HQ100) hingewiesen, da das Plangebiet direkt an den Main angrenzt.“ (Wasserkonzept – Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 05.12.2022: 29)

„Allgemein können folgende Maßnahmen zur Starkregenvorsorge empfohlen werden:

- Gestaltung der Höhenanlagen mit vom Gebäude abfallendem Geländeniveau
- Schutz von Fenstern und Türen durch Außenabdichtungen
- Schutz der Gebäudeöffnungen durch Hochborde
- Gestaltung der Geländetopografie, sodass die Freiflächen im Starkregenfall als zusätzliche Eintaufflächen dienen können
- Aufkantungen an Lichtschächten und an Kellereingängen
- Überdachung von Kellereingängen

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Bemessungsgrundlage ist hierbei ein Regenereignis mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren und einer Dauer von 15 Minuten ($r_{15,100}$), wobei zusätzlich ein 20-prozentiger Aufschlag zu berücksichtigen ist.“ (Wasserkonzept – Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 05.12.2022: 20)

„Da das Plangebiet direkt angrenzend an ein Überschwemmungsgebiet HQ100 liegt, wird „empfohlen, neben der Starkregenvorsorge ebenso vorbeugende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen. Die Planungen zur Starkregenvorsorge bzw. der Überflutungsnachweis zum Entwässerungsantrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind in den weiteren Planungsphasen zu konkretisieren und mit den zuständigen Betrieben der öffentlichen Kanalisation bzw. der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.“ (Entwässerungskonzept – Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 05.12.2022: 20)

Bei einer Realisierung des dargestellten Entwässerungskonzeptes in dem Bebauungsplangebietes ist die Erschließung des Plangebietes diesbezüglich gesichert.“ (Wasserkonzept – Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 05.12.2022: 29)

Abschließend kann von einem modifizierten Trennsystem für das Plangebiet gesprochen werden. Das Regenwasser von den privaten Grundstücken soll in den Main eingeleitet werden. Das Regenwasser von den Flächen für Rad- und Fußwege ist seitlich zu versickern und lediglich Regenwasser aus den Flächen für den Straßenverkehr ist in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten.

Die Bestandsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

17.4 Wasserbedarf

Im Bebauungsplanverfahren ist die Versorgungssicherheit des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser darzulegen. Das Plangebiet ist über das öffentliche Trinkwassernetz in den angrenzenden öffentlichen Straßen ans Versorgungsnetz angeschlossen (siehe Punkt I Nr. 13.1). Zur Sicherstellung der Wasserversorgung wurde im Rahmen des Wasserkonzepts der zusätzliche Bedarf für die geplante Nutzung ermittelt und in Relation zum jährlichen Wasserverbrauch der Stadt Offenbach und den Schwankungen des Verbrauchs innerhalb der vergangenen fünf Jahre gesetzt. Gemäß ZWO (Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach) können zurzeit zwar keine Garantie für zusätzliche Jahreswassermengen gegeben werden, aber die Bedarfsanalyse hat aufgezeigt, dass sich der zusätzliche Bedarf des Projekts auf eine vernachlässigbare Größenordnung beläuft.

„Im Wesentlichen werden im geplanten Bauvorhaben Büroflächen realisiert. Dazu sind Nebennutzungen wie ein Mitarbeiterrestaurant, eine Caf bar, Konferenz- und Besprechungsräume sowie eine Kindertagesstätte geplant. Für die vorgenannten Nutzungen werden im Folgenden Maßnahmen zum rationellen Umgang mit Trinkwasser vorgestellt, die die Basis für die Prognose des Trinkwasserverbrauches darstellen.“ (Wasserkonzept – Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 05.12.2022:21)

Insbesondere in folgenden Bereichen stehen verschiedene Maßnahmen zum rationellen Umgang mit Trinkwasser zur Verfügung (siehe Wasserkonzept – Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 05.12.2022: 21-22):

- Büroflächen / Sanitärbereich (z.B. Volumenstrombegrenzung)
- Geb udetechnische Anlagen (z.B. Nutzung von W rmekreisl ufen und Kondensationswärme)
- Gastronomie (z.B. Ausstattung und Betriebsweise der Spülküchen)
- Kindertagesstätte, Konferenz / Besprechungsräume (z.B. Maßnahmen im Sanitärbereich, raumluftechnische Anlagen)
- Grünflächen (z.B. klimaangepasste Vegetation, Bewässerungssysteme mit Tr pfchenbew sserung)
- Regenwassernutzung

Eine grundsätzliche Zusicherung, Wassereinsparma nahmen beim Bau und Betrieb der Gebäude umzusetzen, erfolgt über den st dttebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

Auszug Wasserbedarfsprognose

„Unter Berücksichtigung der Wasserbedarfsprognose für die vorgenannten Bereiche ergibt sich ein Wasserbedarf von etwa 5.743 m³ pro Jahr. Die Jahresverbrauchsmenge entspricht etwa dem häuslichen Wasserverbrauch von 115 Anwohnern.“ (Wasserkonzept – Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 05.12.2022: 24)

Bewertung des Wasserbedarfs

„Der mittlere Jahresverbrauch für Trinkwasser in Offenbach betrug in den letzten 5 Jahren ca. 7 Mio m³ pro Jahr. Gegenüber dem maximalen Bedarf im Jahr 2020 schwankte der Verbrauch zwischen ca. 99.000 und 380.000 m³ pro Jahr. Die prognostizierte Verbrauchsmenge für das hier relevante Bauvorhaben mit einer Jahressumme von 5.743 m³ Trinkwasser entspricht gegenüber den Jahresverbräuchen der Stadt Offenbach im Mittel 0,082 Prozent. Der prozentuale Anteil an den Schwankungen des Jahresbedarfs der Stadt Offenbach beträgt zwischen 1,4 und 5,3 Prozent. Entsprechend wird deutlich, dass die Wasserbedarfsmenge des Planungsprojektes im Rahmen der jährlichen Schwankungen des Trinkwasserbedarfs in Offenbach untergeordnet und bzgl.

der gesamten Versorgungssituation unerheblich ist. Somit ist die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt.“ (Wasserkonzept – Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 05.12.2022: 24)

Löschwasser

Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt ebenfalls über das Trinkwassernetz. Hier ist gemäß Aussage der Feuerwehr Offenbach die Bereitstellung von mindestens 1600 Liter Löschwasser pro Minute über einen Zeitraum von 2 h angemessen. Eine Löschwassermenge von 96 Kubikmeter in zwei Stunden kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt werden. Ein darüber hinaus erforderlicher Löschwasserbedarf ist durch einen objektbezogenen Brandschutz auf Genehmigungsebene sicherzustellen. Dies ist im Rahmen der weiteren Objektplanung zur berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Festsetzungen aufgenommen.

18 KLIMA UND LUFTHYGIENE

18.1 Klimatische Untersuchung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde ein Gutachten (*Klimatische Untersuchung Nordkap Offenbach – Bebauungsplan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost – Hochhaus“, INKEK GmbH, Institut für Klima- und Energiekonzepte, 02.11.2022*) zum Themenbereich Klima und Lufthygiene erstellt.

Da die Betrachtungen zum Klima immer das Umfeld der Planungen mitbetrachten, behält das Klimagutachten auch bei der Teilung des Geltungsbereichs seine Gültigkeit für die einzelnen Teilbereiche.

Auszug – Klimatische Untersuchung

„Ziel der Begutachtung ist die Untersuchung der stadtklimatischen Auswirkungen der Neuplanung auf dem Areal Nordkap (Bebauungsplan Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“). Auf Grundlage der Klimanalyse der Stadt Offenbach wird das Plangebiet als Überwärmungsgebiet in der Wirkzone der Mainzirkulation und dem Regionalwindeinfluss zugeordnet und erfordert eine detaillierte Betrachtung bei städtebaulichen Entwicklungen.

Da sich aus der stadtklimatischen Lage mehrere Fragestellungen ergeben, die alle gewissenhaft beantwortet werden sollten, wurde ein mehrschichtiges Vorgehen gewählt. Es wurden mesoklimatische Vorgänge betrachtet, die das Stadtklima der gesamten Stadt fokussieren und mikroklimatische Fragestellungen, die die klimatische Situation im Plangebiet als Aufgabe hatten.

Mesoklima

Durch die Neuplanung wird die Belüftungsfunktion der Fläche eingeschränkt, da die Neubauten in Zukunft eine Barriere darstellen. Allerdings sind die Belüftungskorridore in Richtung verdichtete Innenstadt in ihrer Funktion nicht eingeschränkt, so dass die Verluste kompensiert werden. Der Park in Richtung Mainufer wirkt sich positiv auf die Mainzirkulation und damit der überregionalen Ventilation aus, so dass der Belüftungseffekt bis weit in das Gebiet hineinreichen wird.

Die neue Bebauung wird die Wärmespeicherung erhöhen und dadurch in diesem Bereich den Wärmeinseleffekt. Allerdings kommt es zeitgleich zu einer großflächigen, gegenseitigen Verschattung, so dass diese Erwärmungstendenz abgeschwächt wird. Diese Bedingungen sind für einen Büro-/ Gewerbestandort tolerabel. Weitere negative Auswirkungen auf das Stadtklima der Gesamtstadt sind nicht zu erwarten.

Mikroklima

Die mikroklimatische Untersuchung hat ergeben, dass das Gebiet durch die Neuplanung aufgewertet wird. Große Gebäude erhöhen zwar die Wärmespeicherung, spenden aber zeitgleich Schatten, so dass der Außenraum an besonders heißen Tagen davon profitieren kann. Unverschattete Fassadenbereiche, in südwestlicher Ausrichtung, neigen zu hohen Temperaturen. Das Windfeld ist aufgrund der sehr heterogenen Bebauung ebenfalls räumlich stark schwankend. Neben windstillen Bereichen kommt es zu Kanten- und Kanalisierungseffekten. Klimatische Veränderungen betreffen demnach sowohl das Windfeld, als auch die thermische Belastung. Auf Grundlage dieser Untersuchung kann darauf direkt reagiert werden, was zu einer Optimierung der Entwürfe hinsichtlich des Stadtklimas führen kann:

Empfehlung Windfeld

Die komplexe Bebauungsstruktur sorgt für ein sehr heterogenes Windfeld in Bodennähe. Sowohl windstille Bereiche werden sich ergeben, genauso wie Windkomfortzonen mit geringer Aufenthaltsqualität. Vor allem in unmittelbarer Nähe zum geplanten Hochhaus sollten dahingehend weitere Untersuchungen getätigt werden. Die windstillen Bereiche sind meist verschattet, so dass dadurch kein Hitzestress entstehen wird. Insgesamt wird zwar die Barrierewirkung der Fläche erhöht, was aber primär lokal die angesprochenen Veränderungen hervorruft.“ (INKEK GmbH, 02.11.2022: 16)

Empfehlung Hitze

„Großflächig unbeschattete Freiflächen führen in den Tagstunden zu thermischen Belastungssituationen und sollten durch Baumschatten abgemildert werden. Es sollte darauf geachtet werden, ausreichende Baumstandorte in diesem Bereich zu realisieren, vor allem in den Sitz- und Aufenthaltsbereichen. [...] Planerisch sollte nun auf die berechneten Hot-Spots und/ oder Nutzung eingegangen werden, um diese Bereiche aufzuwerten. (INKEK GmbH, 02.11.2022: 16-17)

Im Zuge der Fortschreitung der Temperaturveränderungen durch den Klimawandel sollte möglichst viel Vegetation in den Freiräumen geplant und umgesetzt werden. Grünflächen sollten verbunden und vernetzt werden. Daneben sind weitere unversiegelte Flächen ebenfalls enorm wichtig, um sich an den Klimawandel anzupassen. Zudem sollte der Einsatz von Fassadenbegrünung an möglichst vielen Bereichen geprüft werden. Gleiches gilt für eine großzügige Dachbegrünung, die positive Effekte auf den Energiehaushalt im Gebäude und einen Puffer für Starkregenereignisse bieten kann. Insgesamt sind die klimatischen Auswirkungen durch das Bauvorhaben unproblematisch. In Abwägung mit den Klimaschutzzielen sollte der Standort wie geplant realisiert werden, um eine resiliente, ressourcen- und flächenschonende Stadtentwicklung zu verwirklichen.“ (INKEK GmbH, 02.11.2022: 17)

18.2 Verschattungsstudie

Zur Untersuchung der zukünftigen Beschattungssituation des Hochhausprojekts wurde eine Verschattungsstudie (Stellungnahme: Untersuchung der Verschattung für das Hochhausprojekt „Nordkap“ zum B-Plan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost - Hochhaus“, Weatherpark GmbH, Stand 27.09.2022) angefertigt. Hierzu wurden die Gebäude des Projektgebiets im Planstand (Stand: Beschluss zum Städtebaulichen Konzept „Rahmenplan Nordkap“ vom 19.09.2019, sowie die Umgebung in einem Geoinformationssystem nachgebildet. Zusätzlich fand eine vereinfachte Topographie des Untersuchungsgebiets Eingang in die Berechnung.

Da es sich im vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsplan handelt und für die Planung des Hochpunktes aufgrund der Mehrfachbeauftragung noch mehrere Bebauungsmöglichkeiten vorliegen, die noch vage sind, bezieht sich die Betrachtung auf den, der Bauleitplanung zugrundeliegenden „Rahmenplan Nordkap“. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.09.2019 hat die Stadt Offenbach ihren Planungswillen für dieses Gebiet bestätigt und städtebauliche Ziele gesetzt. Hierzu zählt auch die Anlage eines Parks, der durch seine Lage gleichzeitig den Übergang und die Vernetzung zum Grünraum Mainufer schafft. Der Park soll laut Rahmenplan nordöstlich das Hochhausstandorts liegen. Von einer Verschattung des Parks durch das Hochhaus würde das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“ laut

Klimagutachten profitieren, da den Erwärmungstendenzen entgegengewirkt und der Belüftungseffekt des Parks (Mainzirkulation und damit der überregionalen Ventilation) gesteigert werden kann.

„Das Ergebnis zeigt, dass die stärker durch Verschattung beeinflussten Bereiche nordwestlich bis nordöstlich des Gebäudes liegen. Dort befinden sich jedoch unbebaute Bereiche wie der Flusslauf des Mains. Der Einfluss des Gebäudes auf benachbarte, bebaute Grundstücke ist daher als gering zu bewerten.“ (Weatherpark, 27.09.2022; 4)

Insgesamt lässt sich zusammenfassen, dass vom Hochhausstandort infolge der Lage am westlichen Rand des Gesamtplangebiets Bebauungsplan Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“ keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die Verschattung zu erwarten sind. Auf der Baugenehmigungsebene ist diese Aussage durch eine Einzelfallprüfung des Entwurfs zu bestätigen.

19 WINDKOMFORT

Es wurde eine Windkomfortuntersuchung für den Planstand des Rahmenplans Nordkap im Vergleich zur bestehenden Nutzung (kurz: Ist – Zustand) durch die Weatherpark GmbH erstellt (*Diagnose der Windverhältnisse für das Hochhausprojekt „Nordkap“ zum B-Plan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost – Hochhaus“, Weatherpark GmbH, Stand 16.02.2022*). Diese Untersuchung zeigt auf, wo das geplante Hochhaus prinzipiell für den Windkomfort günstige bzw. ungünstige Merkmale auf den relevanten Freiflächen aufweist. Dabei werden auch Bereiche definiert, in welchen die geplante Nutzung mit dem erwartbaren Windkomfort in Widerspruch steht und daher Maßnahmen zur Optimierung des Windkomforts notwendig sind (Hot-Spots). Es werden Empfehlungen für die weitere Planung abgegeben.

Auszug:

„Das Thema Windkomfort ist bei dem vorliegenden Projekt ein maßgeblicher Einflussfaktor für funktionierende Freiflächen, die von der Bevölkerung gerne und oft angenommen werden.

Gründe dafür sind:

- *die relativ hohen mittleren Windgeschwindigkeiten vor allem aus südwestlichen Richtungen und*
- *die Höhe des Hochhauses relativ zu seiner Umgebung. Es ragt deutlich über die mittlere Gebäudehöhe hinaus und verursacht dadurch Abwinde, die am Boden unangenehme Windverhältnisse verursachen.*

Empfohlen wird, die Positionierung, Ausrichtung und Form des Hochhauses anzupassen, sodass Abwinde reduziert werden (siehe „große“ Maßnahmen).

*Außerdem ist eine interaktive Entwicklung von Windschutzmaßnahmen während der Planung der Gebäude und Freiflächen in Zusammenarbeit von Planer*innen und Strömungsexpert*innen sinnvoll (siehe „kleine“ Maßnahmen).*

Die empfohlenen weiterführenden Maßnahmen beziehen sich ausschließlich auf die Verbesserung der Komfortverhältnisse. Die berechneten maximalen Verstärkungsfaktoren bedeuten, dass keine Bereiche mit deutlich erhöhter Sturmhäufigkeit auftreten werden.“ (Diagnose Windverhältnisse, Weatherpark, 16.02.2022; 20)

Empfehlungen

„Große“ Maßnahmen zur großflächigen Verbesserung des Windkomforts auf Fußgängerniveau:

- *Form des Hochhauses: Der Turm bietet dem Wind aus den primären Hauptwindrichtungen eine möglichst kleine Angriffsfläche. Das kann durch aerodynamisch günstige Formen erreicht werden*
- *Ausrichtung des Hochhauses: die Schmalseite des Gebäudes wird in den Wind (Hauptwindrichtungen) gedreht wird anstatt der Breitseite*
- *Sockelgebäude vermindern den Anteil der Abwinde, die den Boden erreichen. Auf den Dächern der Sockelgebäude wird der Windkomfort allerdings niedrig sein.*
- *Gegliederte Fassaden: Vor- und Rücksprünge bremsen Abwinde ab. Gliederungen mit geringeren Tiefen (wie z.B. Lisenen) sind nicht geeignet.*
- *Vordächer können punktuell sensible Bereiche (z.B. Eingang) schützen, aber keine großflächigen Verbesserungen bewirken.*

„Kleine“ Maßnahmen zur punktuellen Verbesserung einzelner Freiflächen. Die Gestaltung der Freiflächen kann positive Auswirkungen auf den Windkomfort haben:

- *Bäume und Baumgruppen als Windschutz. Zu beachten: Anordnung, Größe (Alter der Bäume!), Pflege, Widerstandsfähigkeit gegen starken Wind*
- *Besser Gruppen als Einzelbäume*
- *Kombinieren mit Pflanzen unterschiedlicher Wuchshöhe (vgl. Windschutzhecken in der Landwirtschaft oder „Knicks“ in Hamburg)*
- *Ergänzen durch bauliche Maßnahmen wie Pergola oder Rankgitter*
- *Bauliche Windhindernisse als Schutz für Gastgärten und andere Aufenthaltsbereiche: z.B. Glaswände, Windschutznetze*

Als alleinige Maßnahmen gegen Abwinde eines Hochhauses sind die „kleinen“ Maßnahmen nicht geeignet. Sie sind als Ergänzung von „großen“ Maßnahmen zu verstehen.“ (Diagnose Windverhältnisse, Weatherpark, 16.02.2022; 20, 21)

Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan. Infolge der Mehrfachbeauftragung werden zwei Bebauungsmodelle weiterverfolgt, aber eine konkrete Hochbauplanung für das Hochhaus liegt noch nicht vor. Der Bebauungsplan soll weiterhin mehrere Bebauungsoptionen ermöglichen. Da die Umsetzung „großer Maßnahmen“ erst anhand einer konkreten Planung geprüft werden kann, konnten in den Bebauungsplan keine Festsetzungen hierzu aufgenommen werden. Stattdessen wurde bspw. das Baufenster für den Hochpunkt größer festgesetzt, um späteren Hochbautwürfen genügend Fläche und Möglichkeiten anzubieten, das Hochhaus aus der Hauptwindrichtung herausdrehen zu können. Zudem wurde in den städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung zur Durchführung eines Windkomfortgutachtens auf Bauantrags-ebene sowie die Umsetzung der daraus empfohlenen Maßnahmen aufgenommen.

20 ARTENSCHUTZ

Im Rahmen des Bebauungsplanvorentwurfs wurde ein Gutachten (*Artenschutzgutachten – Stadt Offenbach BPlan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost - Hochhaus“, BG NATUR, Oktober 2022*) zum Themenbereich Artenschutz erstellt. Das Gutachten hat sich entsprechend des Verfahrensstands auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“ bezogen. Es wurden fünf Fledermausarten und 28 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und dem nahen Umfeld nachgewiesen, mit Schwerpunkt auf dem östlichen Teilbereich.

Infolge der Teilung des Bebauungsplans in zwei Teilbereiche hat eine Plausibilitätsprüfung der Erkenntnisse für den Teilbereich Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ im August 2022 stattgefunden. Die Begehung hat belegt, dass die Kartierungsergebnisse für diesen Teilbereich weiterhin Gültigkeit haben.

„Die Nutzung der Fläche wurde intensiviert. Auf der südlichen Grünfläche befindet sich nun eine geschotterte Parkplatz- und Containerstellfläche. In den Hallen war ein Betrieb zur Herstellung oder Verpackung von FFP2-Masken mit höchsten Hygieneanforderungen, so dass eine Nutzung

durch Tierarten in und an diesen Gebäuden ausgeschlossen werden muss.“ (Artenschutzgutachten, BG Natur, Oktober 2022: 1)

Wegen des fehlenden Vorkommens von Arten im Teilbereich Nr. 652 A kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Plangebiet durch Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden. Die CEF-Maßnahme (Bau zweier Sperlings-Mauerseglerhäuser), die den Teilbereich B betrifft, ist bereits im Rahmen des Abrissantrags und der Baugenehmigung von Nordring 144 umgesetzt worden.

Die ermittelten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, wie Nisthilfen und Vorgaben zur Außenbeleuchtung, wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Diese werden durch Hinweise zum Besonderen Artenschutz ergänzt.

21 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

21.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

21.1.1 Textliche Festsetzung:

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO)

Begründung zu 21.1.1:

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung im Sinne des Rahmenplans Kaiserlei und des Masterplans 2030 ein eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) zur Errichtung eines repräsentativen Wirtschafts- und Gewerbebestands mit Büro- und Dienstleistungsfunktion festgesetzt. Damit wird dem Planungsziel gefolgt, neue Gewerbeflächen im nordöstlichen Teil des Kaiserleigebiets zu generieren und den Standort städtebaulich aufzuwerten.

Die Einschränkung des Gewerbegebiets bezieht sich auf Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen dahingehend gesteuert, dass das Nutzungsprofil eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandorts mit einem markanten Hochpunkt abgebildet, gestärkt und gefördert wird. Die getroffenen Festsetzungen zu den allgemein zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen gewährleisten die Gebietsverträglichkeit der neu vorgesehenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Die Wahl der Gebietskategorie erfolgt abweichend von der teils umliegenden Nutzung nicht als Kerngebiet, sondern als Gewerbegebiet. Zum einen entspricht dies dem angestrebten Nutzungszweck des Plangebiets, zum anderen wird auf die exponierte Lage am Main, im direkten Gegenüber von Gewerbe- und Industrienutzungen der Stadt Frankfurt am gegenüberliegenden Ufer reagiert. Die Festsetzung entspricht zudem dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB, da sie aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans entwickelt ist.

21.1.2 Textliche Festsetzung:

Allgemein zulässige Nutzungen (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO)

- *Gewerbebetriebe aller Art, bis auf die Ausnahmen gem. Nr. 1.2 und bis auf den Ausschluss gem. Nr. 1.3*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*
- *Anlagen für sportliche Zwecke*

Begründung zu 21.1.2:

Die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten unterstreichen das planerische Ziel zur Errichtung und Förderung eines neuen attraktiven Büro- und Dienstleistungsstandorts. Dementsprechend werden verschiedene Nutzungstypologien ermöglicht, die dem gewünschten Charakter des Gewerbegebiets als Büro- und Dienstleistungsstandorts entsprechen. Die Feinsteuerung berücksichtigt das kommunale und regionale Einzelhandelskonzept, das die Ansiedlung von Versorgungsbereichen steuert, sowie das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenbach. Zudem trägt die Einschränkung den Immissionsvorbelastungen im Plangebiet durch den Ausschluss von Betriebswohnnutzung und Hotelbetrieben Rechnung.

Hiervon ausgenommen sind die gemäß Ziff. 1.2 der Textlichen Festsetzungen formulierten Ausnahmen und gemäß Ziff. 1.3 der Textlichen Festsetzungen formulierten Ausschlüsse.

21.1.3 Textliche Festsetzung:

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- *Handelsbetriebe, die zur Selbstvermarktung Güter auch an Endverbraucher verkaufen, solange die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.*
- *Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*

Begründung zu 21.1.3:

In den Gewerbegebieten soll die Möglichkeit bestehen, dass die dort ansässigen Betriebe ausnahmsweise ihre hergestellten Güter auch im Hause und auf ihrem Betriebsgelände verkaufen können. Die Direktabnahme beim Hersteller bündelt Ressourcen vor Ort und kann dazu beitragen, Liefer-, Transport und Fahrtwege zu reduzieren und den Gewerbeort zu attraktivieren. Maßgeblich ist die räumliche Unterordnung der Verkaufsflächen zur Selbstvermarktung im Verhältnis zur Grundfläche des Betriebes. Um potentiell negativen Auswirkungen entgegensteuern zu können, ist die Zulässigkeit dieser Flächen unter den Ausnahmetatbestand gestellt worden.

Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 8 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungszwecke stehen nicht unmittelbar mit der Schaffung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandortes im Einklang. Zur Gewährleistung der Nutzungssteuerung derartiger Anlagen sind diese nicht allgemein zulässig, sondern unterliegen gemäß den gesetzlichen Regelungen einer Einzelfallprüfung. Bei Gebietsverträglichkeit erweitern Angebote wie ein Ärztehaus oder Physiotherapiepraxen, Schulungsräume oder Beratungsangebote sowie Ausstellungsmöglichkeiten und soziale Einrichtungen den vorgesehenen Büro- und Dienstleistungsstandort um eine breitere Nutzungsvielfalt, wie sie in anderen Bebauungsplänen im Kaiserleigebiet (oftmals Kerngebiete) vorgenommen wurde.

21.1.4 Textliche Festsetzung:

Nicht zulässige Nutzungen (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO)

- *Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe*
- *Tankstellen*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*
- *Einzelhandelsbetriebe, bis auf Ausnahmen gem. Nr. 1.2*
- *Anlagen für kirchliche Zwecke*

- *Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs-, Vorführ-, Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist*
- *Beherbergungsbetriebe*

Begründung zu 21.1.4:

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Offenbach im Plangebiet einen hochwertigen Gewerbestandort zu entwickeln, sollen Nutzungen mit einem potentiell hohen Flächenverbrauch bei geringer Arbeitsplatzdichte ausgeschlossen werden. Dies gilt in der Regel für Lagerhäuser sowie Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Aus diesem Grund werden diese im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Tankstellen stehen nicht im Einklang mit dem Anspruch, für das Areal des Bebauungsplans hochwertige Gewerbenutzungen anzusiedeln. Daher werden Tankstellen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Tankstellen widersprechen aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung, des Flächenverbrauchs und der Verkehrserzeugung dem Ziel, die Sicherung und Stärkung der Dienstleistungsfunktion vor Ort zu gewährleisten.

Wohnnutzungen sind normalerweise im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise und betriebsgebunden zulässig. Diese Wohnnutzungen werden zugunsten der Neu- und Weiterentwicklung eines hochwertigen und attraktiven Büro- und Dienstleistungsstandort ausgeschlossen. Zudem wird mit dem Ausschluss auf die Lärmvorbelastung des Plangebiets durch die benachbarten Gewerbe- und Industriestandorte sowie jene am nördlichen Mainufer (Frankfurt) und auf den Lärmschutzbereich des Frankfurter Flughafens reagiert.

Im gesamten Plangebiet wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, bis auf die definierten Ausnahmen, nach § 1 (9) BauNVO als bestimmte Art der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art feingesteuert und als nicht zulässig festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Schutz der abgestimmten Versorgungsbereiche und der Reduzierung von negativen Auswirkungen der Planung. Zudem wird durch den Ausschluss die Entwicklung eines Büro- und Dienstleistungsstandorts gefördert.

Vergnügungsstätten wie Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Internetcafés, Wettbüros oder auch Swinger-Clubs und sonstige Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung dienen, werden im Plangebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sowie ähnliche Nutzungen sind dadurch gekennzeichnet, dass sie aufgrund der Art ihrer Nutzung, der Betriebszeiten und des damit zusammenhängenden Verkehrs eine erhebliche Störung angrenzender Nutzungen nach sich ziehen können. So sind bei Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben der beschriebenen Ausrichtung negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down“-Effekts zu erwarten, die zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung im Planbereich führen können.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenbach verwiesen, das am 14.05.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Es ist somit bei der Aufstellung des Bebauungsplans und bei nachfolgenden Abwägungsentscheidungen insbesondere zu berücksichtigen.

Der Standort des Hochhauses dient insbesondere der Ansiedlung von Dienstleistungen und Büronutzungen. Der Gebietscharakter eines Gewerbegebiets mit Hochhausstandort ist für Anlagen kirchlicher Zwecke auch hinsichtlich seiner baulichen Struktur ungeeignet. Zudem soll durch den Ausschluss Mehrverkehr durch diese ergänzende und teilweise verkehrsintensive Nutzung ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet werden Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Dies dient der Entwicklung eines hochwertigen Bürostandorts im Bereich des Hochhauses. Im nordwestlichen Teil des Kaiserleigebiets (Kaiserleistraße in westlicher Richtung folgend) bestehen bereits einige Beherbergungsbetriebe. Eine einseitige Nutzungsorientierung der direkten Umgebung soll, ebenso wie eine unzulässige Häufung im Sinne des § 15 BauNVO) vermieden werden. Darüber hinaus sind Beherbergungsbetriebe stellplatzintensive Nutzungen. Von einer weiteren Erhöhung der zulässigen Stellplätze wird abgesehen und so zusätzliche Verkehrsbelastungen vermieden.

21.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

21.2.1 Textliche Festsetzung:

Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Innerhalb der Baufelder gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR).

Begründung zu 21.2.1:

Die festgesetzte Grundfläche stellt die maximal zulässige Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dar. Die zulässige Grundfläche ist dabei gemäß der Vorgabe des § 19 Abs. 2 BauNVO derjenige Teil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Als zulässige Grundfläche werden 7.900 m² festgesetzt, das entspricht einer GRZ von 0,6 für das Plangebiet. Diese für Gewerbegebiete relativ lockere Bebauung begründet sich durch die Lage und die Örtlichkeiten des Plangebiets. Bestimmend sind hier die Nähe zum Mainufer, die angrenzende Bundesautobahn und indirekt auch die ehemalige Nutzung durch die Teerfabrik Lang. Für das Plangebiet wurde bereits bei den informellen Planungen zum Masterplan 2030 und dem Rahmenplan Kaiserlei definiert, dass sich die Bebauung im Gebiet zur zentralen öffentlichen Grünfläche und zum Main hin öffnet und eine Durchlässigkeit zu den hochwertigen Freiräumen für das gesamte Quartier Kaiserlei (zumindest östlich der BAB 661) geschaffen wird. Die angrenzende, mit Altlasten belastete Fläche, die zentral im Gesamtplangebiet (Geltungsbereich Nr. 652) liegt, hat sich angeboten, als öffentliche Grünfläche entwickelt zu werden, da diese in der Vergangenheit nicht einer Nutzung zugeführt werden konnte und in der Nähe zum Mainufer liegt. Im Quartier Kaiserlei fehlt es an hochwertigen Grünflächen zur Naherholung. Daher wurde für diesen Bereich frühzeitig die Ansiedlung eines öffentlichen Parks, der gleichzeitig den Übergang zum Grünraum Mainufer bildet, planerisch angestrebt und in den Planwerken aufgenommen. Um die räumliche Vernetzung mit und die Durchlässigkeit aus den umliegenden Bereichen zu sichern, ist im Bebauungsplan ein Wert für eine zulässige Grundfläche festgesetzt worden, die hinter der gesetzlichen Obergrenze nach BauNVO für Gewerbegebiete zurückbleibt. Dadurch wird gesichert, dass ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, um die öffentliche Grünfläche und das Mainufer, aus dem Quartier Kaiserlei kommend, räumlich erlebbar zu machen. Zudem ist anzumerken, dass die Bebaubarkeit des Grundstücks durch die Bauverbotszone der BAB 661 eingeschränkt ist. Es ist eine anbaufreie Zone von 40 m einzuhalten, die größtenteils (zu 38 m) auf der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Abstandsgrün BAB 661“, und dem Baugrundstück zu liegen kommt.

21.2.2 Textliche Festsetzung:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 10.000 m² überschritten werden.

Begründung zu 21.2.2

Gemäß § 19 (4) BauNVO kann die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen (Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen) bis zu einem maximalen Wert von 80% der Grundstücksfläche überschritten werden. Im vorliegenden Bebauungsplan ist dieser Wert zur präzisen Steuerung des Versiegelungsgrads als absolutes Maß festgesetzt worden. In der Umsetzung in eine relative Zahl entspricht dies ungefähr 80%. Hierbei ist zu beachten, dass die Konzentration der versiegelten Flächen rund um das Hochhaus liegen wird. Von den 12.129 m² Grundstücksfläche des Flurstücks Nr. 17/8 sind ca. 20% von Bebauung (vorrangig im Bereich der anbaufreien Zone der Bundesautobahn 661 und spätere Teilfläche der öffentlich nutzbaren Grünfläche in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs) freizuhalten. Die zusätzlichen versiegelten Flächen werden zur Erschließung des Hochhauses und seiner Freiraumgestaltung benötigt. Zur Steuerung des Versiegelungsgrades wird dieses Maß beschränkt.

21.2.3 Textliche Festsetzung:

Geschossfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 und 21 a BauNVO)

Innerhalb der Baufelder gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche (GF).

Begründung zu 21.2.3

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte wird eine maximal zulässige Geschossfläche (GF) festgesetzt. Die Festsetzung der GF in der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld) dient der Umsetzung der zugrundeliegenden Rahmenplanungen. Ziel ist es, mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den Hochhausstandort zu sichern. Mittels der festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche werden zugleich die Auswirkungen der Planungen auf das stadträumliche Umfeld begrenzt. Mögliche Folgeeffekte, die von dem Vorhaben ausgehen können, wie z.B. die Steigerung des Verkehrsaufkommens und der Stellplatznachfrage, Ausnutzung der verfügbaren technischen Infrastruktur oder lokal-klimatische Auswirkungen wie Verschattung oder Windkomfort, werden durch die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche mitgesteuert.

21.2.4 Textliche Festsetzung

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Innerhalb der Baugrenzen ist die durch Planeintrag festgesetzte Mindestgebäudehöhe (GH_{min}) und maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) zulässig. Die Höhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils, unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung. Der Bezugspunkt der Geländeoberfläche wird nachfolgend unter dem Punkt Nr. 13 Höhenlage definiert.

Bei Gebäuden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 29 m kann die zulässige Gebäudehöhe durch notwendige Treppenhäuser und untergeordnete technische Aufbauten um maximal 3,0 m und auf bis zu 10% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überschritten werden. Untergeordnete, technische Nebenanlagen haben allseitig einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufzuweisen, der mindestens der Höhe des technischen Aufbaus entspricht.

Bei Gebäuden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 120 m kann ausnahmsweise für die notwendige Gebäudetechnik und die Gebäudehülle zur Verkleidung der Gebäudetechnik (Technikgeschoss) eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe GH_{max} bis zu 10,00 m zugelassen werden. Notwendige Treppenhäuser und untergeordnete technische Aufbauten sind hierin inbegriffen.

Begründung zu 21.2.4:

Die Festsetzung dient einerseits in Anlehnung an die umgebende Bebauung der Gewährleistung einer einheitlichen Höhenentwicklung (hier im Bereich des Sockels) sowie andererseits der Steuerung und Sicherstellung des Hochhausstandorts.

Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Abschluss des Gebäudes. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils.

Die Höhenfestsetzungen werden gemäß dem zugrundeliegenden Rahmenplan Nordkap getroffen. Dabei werden die entsprechenden notwendigen Geschosshöhen für Büronutzungen einberechnet und gleichzeitig die Bebauungshöhen angrenzender Gebiete in der Nachbarschaft berücksichtigt.

Die festgesetzte Höhe des Sockels von mindestens 21,0m und maximal 29,0m übernimmt die Höhen der näheren Umgebung. Zum Straßenraum ist eine Abstufung auf 25,50 m erforderlich, um den Straßenraum im gleichen Maß zu fassen, wie im südlich angrenzenden Gebiet.

Entsprechend dem Rahmenplan Nordkap wird das Hochhaus mit mindestens 80,00 m und maximal 120,00 m Höhenentwicklung festgesetzt. Auf dieser Grundlage wird der beabsichtigten, planerischen Konzeption gefolgt, eine städtebauliche Dominante mittels eines Hochpunkts zu errichten, die im Eingangsbereich des Stadtgebiets „Kaiserlei“ in unmittelbarer Nähe der Autobahn 661 für die Gesamtstadt prägend auftritt. Mittels der Höhenfestsetzungen wird die Baurechtschaffung für einen Hochhausstandort umgesetzt. Die festgesetzte Mindesthöhe sichert eine garantierte städtebauliche Höhenentwicklung und zugleich das markante städtebauliche Erscheinungsbild des Hochpunkts. Hierdurch erfolgt eine ortsbildprägende Adressbildung des neuen Quartiers.

Die Mindesthöhe im Sockelbereich gewährleistet eine fortlaufende und gleichmäßige Entwicklung des gesamten Stadtraums im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 652. Sie wirkt zudem der Mindernutzung der Grundstücke entgegen und erlaubt großflächige Entwicklungsmöglichkeiten.

Bei der Planung eines Hochpunktes über ca. 100,00 m ist zu beachten, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt am Main liegt und mit einer Höhe von $\geq 200,00$ m ü. NHN den § 12 Absatz 3, Nr. 2. b) des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) berührt. Sollten Gebäudehöhen von 100,00 m ü. Grund überschritten werden, so greift ebenfalls § 14 Abs. 1 des LuftVG. Etwaige Bauwerke, die eine Gebäudehöhe von 100,00 m ü. Grund überschreiten, bedürfen daher in jedem Fall der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung durch die zuständige Landesluftfahrtbehörde. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Einzelfallprüfung erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Die Höhe und Position für Dachaufbauten werden begrenzt, damit das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudes durch derartige Anlagen nicht dominiert wird. Damit die technischen Anlagen auf dem Gebäude der Sicht aus dem nahen Straßenraum und aus angrenzenden Quartieren möglichst entzogen sind, sind sie entsprechend ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen. Dies gilt nicht für notwendige Treppenhäuser.

Insbesondere Hochhäuser benötigen aufwändige und flächenintensive Technikanlagen. Daher ist hier u.a. eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe um 10 m zulässig, während ansonsten nur eine Überschreitung bis zu 3 m auf max. 10 % der darunterliegenden Geschossfläche festgesetzt ist.

Die Architektur des Hochhauses soll aufgrund des prominenten Standorts am nahen Mainufer nicht durch technische Anlagen dominiert und negativ beeinträchtigt werden, daher können aus stadtgestalterischen und architektonischen Gründen Fassadenelemente, die zur Verkleidung des Technikgeschosses dienen, ebenfalls die maximal zulässige Gebäudehöhe bis zu 10 m überschreiten, um die technischen Aufbauten in die Kubatur zu integrieren.

Hierdurch sollen eine ansprechende Fassadengestaltung und Ortsbildprägung im Plangebiet erreicht und die stadträumliche Dominanz derartiger Anlagen unterbunden werden.

21.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO)

Textliche Festsetzung:

Es ist eine abweichende Bauweise a im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und Gebäudekörperlängen mit bis zu 135 m festgesetzt.

Begründung zu 21.3.:

Eine abweichende Bauweise kann vorgeschrieben werden, wenn das Planziel mit der Regelfestsetzung der offenen oder geschlossenen Bauweise nicht erreicht werden kann (§ 22 Absatz 4 BauNVO).

Das Gesamtplangebiet Bebauungsplan Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“ soll zu einem Gewerbegebiet mit überwiegend Büro- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt werden, das sich in seiner Körnigkeit in die Struktur des Quartiers Kaiserlei einpasst. Die fürs Quartier Kaiserlei typischen Gebäudelängen überschreiten die Baukörperlänge der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO von 50 m Länge. Da aber die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand angestrebt wird, wird vom § 22 (4) BauNVO Gebrauch gemacht und eine abweichende Bauweise a definiert. Für das Plangebiet Nr. 652 A sind aufgrund der angestrebten städtebaulichen Konzeption eines Hochhauskomplexes mit Sockelgebäude, die sich aus dem beschlossenen Rahmenplan Nordkap begründet, nun abweichende Baukörperlängen bis max. 135 m zulässig. Das Gebäude ist mit seitlichem Grenzabstand gemäß HBO zu errichten.

21.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Textliche Festsetzung:

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung zu 21.4:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen bestimmen den Standort der Bauvorhaben auf dem Baugrundstück. Eine Baugrenze setzt fest, dass Gebäude diese Grenze nicht überschreiten dürfen.

Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen nicht vollumfänglich den Gebäudeanordnungen des städtebaulichen Konzeptes für den Hochpunkt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die Anordnung des Gebäudes noch nicht abschließend bestimmt ist, ist die gemäß Rahmenplan Nordkap vorgesehene Bauform nicht eng durch Baugrenzen umfahren. Die festgesetzten Baugrenzen lassen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Bauweise das vorgesehene Baukonzept gemäß Rahmenplan Nordkap jedoch grundsätzlich zu.

Die Baufenster sind großzügig bemessen und ermöglichen so eine flexible Ausnutzung und Ausgestaltung. Somit ist sichergestellt, dass ausreichend Gestaltungsspielraum vorhanden ist, um die unterschiedlichen Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung abzubilden,

aber gleichzeitig der stadträumlich markante Hochpunkt entsprechend des städtebaulichen Rahmenplans Nordkap entstehen kann. Zudem berücksichtigt das großzügige Bauwerk für den Hochpunkt, dass dieser bei der Entwurfsfindung auf die Empfehlungen des Windkomforts-Gutachtens reagieren kann und der Baukörper aus der Hauptwindrichtung (Südwest) etwas herausgedreht werden kann, um weniger Angriffsfläche zu bieten.

21.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

21.5.1 Textliche Festsetzung:

Stellplätze

Stellplätze sind oberirdisch, im Hauptgebäude in Garagengeschossen integriert und in Tiefgaragen zulässig. Maximal 5% der notwendigen Stellplätze dürfen oberirdisch errichtet werden.

Begründung zu 21.5.1:

Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans allgemein zulässig.

Die Errichtung eines Büro- und Dienstleistungsstandorts ist mit der Bereitstellung einer Vielzahl an Stellplätzen für Angestellte und Besucher verbunden. Um den Bedarf an erforderlichen Stellplätzen zu decken, müssen Flächen zur Stellplatzerrichtung bereitgehalten werden. Der Großteil der erforderlichen Stellplätze soll in einer Tiefgarage und/oder oberirdischen Garagengeschossen untergebracht werden.

Um ein ausreichendes Maß an oberirdischen, offenen Stellplatzmöglichkeiten, insbesondere für Besucher oder Anlieferungen, vorzuhalten, sind bis zu 5 % der erforderlichen Stellplätze auch oberirdisch und offen zulässig. Diese einschränkende Festsetzung fördert den Durchgrünungsgrad des Quartiers (siehe Festsetzung zu Tiefgaragenbegrünung Nr. 21.8.3).

Eine Verortung der oberirdischen Stellplätze wird nicht getroffen, um keine zusätzlichen Zwänge für die Ausnutzung des Grundstücks zu schaffen. Die Steuerung des Versiegelungsgrads wird mit der Festsetzung der Grundfläche und der gesetzlich zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO geregelt. Dadurch ist die Anzahl der oberirdischen Stellplätze zusätzlich begrenzt.

21.5.2 Textliche Festsetzung: Garagengeschosse

Garagengeschosse

Garagengeschosse sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung zu 21.5.2:

Garagengeschosse sollen ermöglicht werden, um den Einschränkungen und Zwängen Rechnung zu tragen, die durch die Bauverbotszone der BAB 661 und den hohen Grundwasserstand gegeben sind. Garagengeschosse sollen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, damit die stadtklimatisch notwendigen Freiflächen, aber auch die stadträumlichen Sichtachsen von weiteren hochbaulichen Kubaturen freigehalten werden.

21.5.3 Textliche Festsetzung:

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Bereich der privaten Grünfläche „Park“ zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bereich zwischen der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche Kaiserleistraße und der überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgarten). Zudem ist zur Grundstücksgrenze von öffentlichen Grünflächen ein Abstand von mindestens 3 m zu wahren.

Begründung zu 21.5.3:

Um den Bedarf an erforderlichen Stellplätzen decken zu können, sollen diese maßgeblich in Tiefgaragen untergebracht werden. Aufgrund der zu erwartenden Anzahl zu errichtender Stellplätze sind dementsprechend groß dimensionierte Tiefgaragen herzustellen. Dabei wird die Verortung der Tiefgaragen mit Ausnahme der Vorgartenbereiche zur Kaiserleistraße sowie dem Abstand von mindestens 3,0m zu öffentlichen Grünflächen nicht weiter eingeschränkt.

Tiefgaragen haben zu öffentlichen Grünflächen den zuvor genannten Abstand zu wahren, damit insbesondere die bestehenden Grünstrukturen auf öffentlichen Flächen bei Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Unterbauung der privaten Grünfläche (Teilfläche der öffentlich nutzbaren Grünfläche im Plangebiet) ist, mit einem Abstand von 3,0m zu öffentlichen Grünflächen grundsätzlich unter Umsetzung der festgesetzten Qualitäten und Quantitäten an Bepflanzung zulässig.

Der südlichste Grundstücksteil zwischen der Kaiserleistraße und der Gebäudeflucht soll als private Grünanlage (Vorgarten) hergestellt und gärtnerisch angelegt werden. Für die Pflanzung von größeren Laubbäumen oder Sträuchern ist auf den Pflanzflächen ausreichend Wurzelraum und insbesondere Bodenanschluss erforderlich. Eine Unterbauung mit Tiefgaragen würde diese Begrünungsmöglichkeiten einschränken,

Eine Erhöhung des Durchgrünungsgrades ist auch gemäß geltendem Landschaftsplan notwendig. Vor dem Hintergrund zunehmender Klimaerwärmung und Bodentrockenheit, dem steigenden Verlust an Pflanzen - und Tierarten und auch zum Zwecke der Schaffung eines attraktiven Gewerbestandortes/Stadtbildes ist eine uneingeschränkte Begrünungsmöglichkeit der Vorgartenbereiche erforderlich.

21.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Textliche Festsetzung:

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Begründung zu 21.6:

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt auf Grundlage der bereits vorhandenen Straßenverkehrsfläche (Kaiserleistraße) im Plangebiet. Die Festsetzung der Verkehrsfläche erstreckt sich bis zur Mitte des bestehenden Straßenraums. Gemäß § 30 BauGB ist ein Bebauungsplan nur als qualifiziert einzustufen, wenn der Geltungsbereich auch die örtlichen Verkehrsflächen, die zur Erschließung des Gebiets erforderlich sind, umfasst. Die Kaiserleistraße ist die maßgebliche Erschließungsstraße für das Plangebiet, daher wurde die Fläche in den Geltungsbereich einbezogen.

21.7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

21.7.1 Textliche Festsetzung:

Öffentliche Grünfläche „Abstandsgrün BAB 661“

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche (Flurstück 355/7), Zweckbestimmung „Abstandsgrün BAB 661“, ist zu erhalten und entsprechend der Pflanzgebote gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12.1 zu qualifizieren:

Maximal 35% der öffentlichen Grünfläche kann befestigt sein.

Der öffentliche Fuß-Radweg als Verbindung von der Kaiserleistraße zum Nordring sowie die Grundwassermessstellen GWM 10 und GWM 11 müssen dauerhaft erhalten werden. Ein dauerhafter befahrbarer Zugang zu den Grundwassermessstellen ist zu gewährleisten.

Die restliche Grünfläche ist als Grünfläche zu erhalten; als Grünflächen gelten ausschließlich Vegetationsflächen (Gehölz-, Stauden-, Wiesen- oder Rasenflächen).

Begründung zu 21.7.1:

Die festgesetzte Fläche im äußersten Westen des Plangebiets (Flurstück 355/7) soll dauerhaft erhalten bleiben. Diese dient unter anderem als Abstandsfläche zu der danebenliegenden Autobahn. Zudem sichert die Fläche eine fußläufige, barrierefreie Erreichbarkeit des Mainufers am Nordring von der Kaiserleistraße aus und erlaubt so eine Gebietsquerung in Nord-Süd-Richtung parallel zur Autobahn. Diese wird auch von Radfahrern genutzt.

Die Festsetzung sichert zudem den Erhalt und die Erreichbarkeit der Grundwassermessstellen GWM 10 und GWM 11 sowie den Schutz vor Beeinträchtigung durch Anpflanzungen.

Gleichzeitig dient die Festsetzung der Erhaltung und Entwicklung unversiegelter und begrünter Bereiche im Stadtgebiet als klimatisch wertvolle Bereiche.

21.7.2 Textliche Festsetzung:

Öffentliche Grünanlage „Gehölzschutzstreifen Mainufer“

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche (Flurstück 343/39 teilw.), Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen Mainufer“, ist zu erhalten und entsprechend der Pflanzgebote gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12.2 zu qualifizieren:

Dauerhaft sind mind. 70 % der öffentlichen Grünfläche als Gehölzflächen mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu unterhalten. Innerhalb des Gehölzschutzstreifens sind Wegeverbindungen auf max. 10 % der Fläche zulässig.

Der öffentliche Fuß-Radweg entlang des Mainufers ist dauerhaft zu erhalten.

Die restliche Grünfläche ist als Grünfläche zu erhalten; als Grünflächen gelten ausschließlich Vegetationsflächen (Gehölz-, Stauden-, Wiesen- oder Rasenflächen).

Begründung 21.7.2:

Zum Erhalt des Gehölzschutzstreifens entlang des Mainufers im Übergang zum Landschaftsraum des Main, zur Aufwertung der wichtigen überregionalen Radwegeverbindung sowie zur Stärkung der naturorientierten Erholungsfunktion der Uferpromenade ist der vorhandene, wegebegleitende Gehölzstreifen als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gehölzschutzpflanzung Mainufer“ zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die vorhandenen Großbäume und Sträucher wie bspw. Eschen, Ahorn und Kulturobst sind zu erhalten und mit lockeren Strauch- und Baumpflanzungen zu ergänzen. Der bestehende Fuß- und Radweg soll erhalten bleiben und dauerhaft gesichert werden. Innerhalb des Gehölzschutzstreifens sind zur Anbindung des bestehenden Fuß- und Radwegs mit der neuen Parkanlage barrierefreie Wegeverbindungen zulässig.

Die Festsetzung zur Art der Fläche dient der Erhaltung und Entwicklung der Grünverbindung für die naturorientierte Naherholung und zur wirksamen Eingrünung des Plangebiets von der Mainseite her. Zudem werden die Habitat-/Biotopstrukturen und die Biotopvernetzung erhalten und entwickelt.

Gleichzeitig dient die Festsetzung der Erhaltung und Entwicklung unversiegelter und begrünter Bereiche im Stadtgebiet als klimatisch wertvolle Bereiche.

Da sich Pflanzensamen über den Main sehr schnell verbreiten können, sind ausschließlich heimische Pflanzenarten zur Verwendung festgesetzt.

Die Festsetzung von mind. 70 % Gehölzflächenanteil sichert eine adäquate Eingrünung von der Mainseite her und gewährleistet einen dauerhaften Rückzugsort für Vögel, Kleinsäuger, Fledermäuse und Insekten, der Nahrungs- und Nistmöglichkeiten bietet.

21.7.3 Textliche Festsetzung:

Private Grünfläche „Park“

Die in der Planzeichnung festgesetzte, private Grünfläche ist parkartig mit Rasen-/Wiesenflächen, Baumgruppen und lockeren Strauchpflanzungen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Pflanzgebote gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12.3 zu qualifizieren.

Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sind nur für Wege, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen auf max. 15 % der Fläche zulässig.

Die restliche Fläche ist als Grünfläche anzulegen; als Grünflächen gelten ausschließlich Vegetationsflächen (Gehölz-, Stauden-, Wiesen- oder Rasenflächen).

Die private Grünfläche „Park“ darf mit Tiefgaragen unterbaut werden. Zur Grundstücksgrenze von öffentlichen Grünflächen ist ein Abstand von mind. 3 m zu wahren.

Begründung zu 21.7.3:

Die private Grünfläche „Park“ ist im städtebaulichen Konzept „Rahmenplan Nordkap“ eine Teilfläche des öffentlichen Parks. Um die Qualität und Nutzung als Park auch nach der Teilung des Geltungsbereichs zu wahren, werden auf der privaten Fläche Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die eine Eingliederung in die Parkfläche und gleichzeitig eine private Ausnutzung des Grundstücks mit Unterbauung durch Tiefgaragen ermöglichen.

21.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

21.8.1 Textliche Festsetzung:

Wasserdurchlässige Befestigungen

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte private Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 gemäß technischer Regelwerke angesehen. Dies gilt nur, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist. Regelungen zur Barrierefreiheit sind hiervon ausnahmsweise ausgenommen.

Begründung zu 21.8.1:

Die Festsetzung trägt dazu bei, die Unterbrechung des Wasserkreislaufs zu minimieren. Damit soll eine möglichst zeitnahe Versickerung des Niederschlagswassers von Wegen, Zufahrten und sonstigen befestigten privaten Grundstücksfreiflächen und der Verbleib im Plangebiet begünstigt werden. Als wasserdurchlässig gelten i. d. R. Pflastersteine mit wasserdurchlässigen Fugen und wasserdurchlässiger Tragschicht, Rasengittersteine oder ähnliche Flächenbeläge. Von der Regelung können Flächen, die barrierefrei hergestellt werden müssen oder sollen (z. B. öffentliche Wege, Eingangsbereiche für Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr), ausgenommen werden, wenn das Oberflächenmaterial und/oder die Oberflächenstruktur ein Hindernis für die Barrierefreiheit darstellen.

21.8.2 Textliche Festsetzung:

Dachbegrünung

Die Dächer der Gebäude sind mit Ausnahme von Dachterrassen, Dachaufbauten und Dachluken zu mind. 35 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm mächtig sein. Photovoltaikanlagen sind immer in Kombination mit einer Dachbegrünung zu realisieren.

Mindestens 20 % der begrüneten Dachflächen sind als intensive Begrünung mit bodendeckender Vegetationsstruktur aus Gräsern, Stauden, Kräutern und Gehölzen (einfache Intensivbegrünung) durchzuführen. Die Substratschicht bei Intensivbegrünungen muss mindestens 20 cm betragen.

Begründung zu 21.8.2:

Durch die extensive und intensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung – und abstrahlung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Begrünte Dachflächen bieten außerdem in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden.

In der Kombination von extensiven und intensiven Flächen können auf den Dachflächen attraktive und hochwertige Freiräume im Arbeitsumfeld geschaffen werden. Da intensive Dachbegrünung in der Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt mit bodengebundenen Freiräumen vergleichbar ist, trägt der Anteil dieser Dachflächen insbesondere dazu bei, dass ein Flächenangebot für anspruchsvollere Pflanzen und Lebensräume von Mensch und Tier angeboten wird. Bei betrieblich genutzten Gebäuden können so ein direkter Zugang in die Natur, bzw. Flächen zur Naherholung angeboten werden.

Durch die Errichtung eines städtebaulichen Hochpunkts bestehen zudem Blickbeziehungen auf die Dächer des Sockelgebäudes. Die Dachbegrünung dient auch dazu, von höher liegenden Gebäudepunkten einen nicht ausschließlich durch Technikanlagen verstellten Blick auf die Dachlandschaft zu besitzen. Die Substratstärke stellt die Mindestanforderung an extensive und intensive Begrünung dar. Dachterrassen, Dachaufbauten und Dachluken sind von den Regelungen zur Dachbegrünung ausgenommen.

21.8.3 Textliche Festsetzung:

Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat muss im Bereich des Gewerbegebiets mind. 80 cm und im Bereich der privaten Grünfläche „Park“ mind. 120 cm betragen. Stellenweise kann außerhalb von Baum- und Strauchpflanzungen durch besondere konstruktive oder funktionale Anforderungen diese Schichtdicke ausnahmsweise auf 60 cm verringert werden. Die Oberkanten der Überdeckung sind allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen.

Begründung zu 21.8.3:

Durch die Vorgaben zur Tiefgaragenbegrünung wird sichergestellt, dass das unterirdisch zulässige Bauwerk nicht prägend in Erscheinung tritt und die Nutzbarkeit als Grundstücksfreifläche erhalten bleibt. Außerdem wird damit die Durchgrünung des Gebiets gefördert, die sich positiv auf das Kleinklima, die Umfeldgestaltung und die Aufenthaltsqualität auswirken. Die Mindestüberdeckung von 80 cm bzw. 120 cm im Bereich des Parks ermöglicht eine Begrünung auch mit größeren Gehölzen. Insgesamt können so Grünflächen geschaffen werden, die sich von normalen Freiflächen mit Bodenanschluss optisch kaum unterscheiden. Die Schichtdicke kann, wenn bautechnisch oder funktional (z. B. Feuerwehrzufahrt) erforderlich, bis auf mind. 60 cm reduziert werden, mit Ausnahme von Baum- und Strauchpflanzungen, um beispielsweise eine Angleichung an unterschiedliche Höhenniveaus des Geländes zu erreichen.

Um einen baulichen Geländeversprung z.B. durch Mauern zu verhindern und eine durchgängige Grünanlage zu erhalten, sind die Oberkanten der Überdeckung der Tiefgarage allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen.

21.8.4 Textliche Festsetzung:

Regenfallrohre

Die Verwendung von Regenfallrohren aus Titan-Zink, Kupfer oder Aluminium ist unzulässig.

Begründung zu 21.8.4:

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden, das Grundwasser oder den Main wird die Verwendung von Regenfallrohren aus Titan-Zink, Kupfer oder Aluminium untersagt. Es wird eine Verwendung von Regenfallrohren aus Edelstahl angeregt.

21.8.5 Textliche Festsetzung:

Maßnahmen zum Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen (V)

V1: Zeitraum Baumfällungen und Rodungen

Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und die Entfernung von Fassadenbegrünung und das Abschieben des Oberbodens dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

V2: Gebäudeabbruch

Die Gebäude sind außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abzureißen. Von diesen Zeiten kann abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

Begründung zu 21.8.5:

Bei der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange bei genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsvorhaben sind die Regelungen des speziellen Artenschutzes gemäß Absatz 5, Satz 3 des § 44 BNatSchG anzuwenden. Dabei ist zu beurteilen, ob das Vorhaben unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für europarechtlich geschützte Arten zulässig ist.

Um die Auslösung der Verbotstatbestände zu vermeiden, werden gemäß Fachbeitrag Artenschutz projektbezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen formuliert. Sie sind einzuhalten, damit Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. Vermeidungsmaßnahmen, die gemäß Fachbeitrag nicht verortet sind, gelten im gesamten Geltungsbereich. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen: Ziff. 8.5) sind aus dem Artenschutzbericht begründet.

Bezüglich der in der Artenschutzprüfung dargelegten, zu erwartenden Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere bzw. einzelner Arten werden projektbezogene Maßnahmen (hier: Vermeidungsmaßnahmen) vorgeschlagen, die Belange des Artenschutzes abdecken und auf geltendes Naturschutzrecht aufmerksam machen, das unabhängig von den Regelungen dieses Bebauungsplans in jedem Fall zu beachten ist und z.T. erhebliche Sanktionen nach sich ziehen kann. So dienen die Festsetzungen

der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und unabsichtlicher, ungenehmigter Eingriffe sowie von Umweltauswirkungen und Umweltschäden.

Maßnahmen zum Artenschutz - Minderungsmaßnahmen (M)

Minimierung Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und des Anpralls von Fledermäusen an Glas und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist bei der Verwendung größerer Glaselemente über 3 m² für Fassade, Glasbrüstungen an Balkonen, Wintergärten, Übereckverglasungen und Treppenhäuser durch geeignete Maßnahmen das erhöhte Risiko für Vogelschlag zu minimieren.

Bei allen Glasflächen ist reflexionsarmes Glas (Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%) zu verwenden.

Bei Glasflächen mit erhöhtem Schlag-Risiko sind nicht-transparente Markierungen zu verwenden. Es sind nur „hochwirksame“ kontrastreiche Muster auf oder in den Glasscheiben einzubringen. Permanente Markierungen (Fertigelemente mit Sandstrahlen, Aufdrucken) sind zu bevorzugen. Alternativ können die Glaselemente halbtransparent, mattiert, bombiert, eingefärbt oder strukturiert - z. B. durch Sandstrahlung, Siebdruck - sein oder feste vorgelagerte Strukturen (Rankgitter, Außenlamellen etc.) angebracht werden.

Zur Minimierung des Vogelschlags sind Artenschutzfachkonzepte für eine daran angepasste Fassadengestaltung zu erarbeiten und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Begründung zu 21.8.5 Minderungsmaßnahmen (M):

Der Tod von Vögeln an Glasflächen ist ein großes Problem des Vogelschutzes im besiedelten Bereich. Transparentes Glas ist für Vögel nicht sichtbar und wird daher nicht als Hindernis erkannt, so dass die Vögel die dahinterliegende, gespiegelte Landschaft direkt anfliegen und überwiegend tödlich verunglücken. Aufgrund der Lage im Landschaftsraum des Mains sowie den Gehölz- und Grünstrukturen im Plangebiet und im näheren Umfeld, sowie aufgrund der gutachterlich festgestellten avifaunistischen Vorkommen ist mit einem erhöhten Tötungsrisiko geschützter Vogelarten durch Kollision mit Glasflächen zu rechnen. Die Fachliteratur verweist darüber hinaus auf die erhöhte Gefahr von Vogelschlag an glasverkleideten Hochhäusern. Die beauftragten Maßnahmen dienen der Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Als Stand von Wissenschaft und Technik gilt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schmid, H. u. a., 2012, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. überarb. Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach; unter: www.vogelglas.info.

Maßnahmen zum Artenschutz – Nisthilfen an Neubauten

Es sind bauseitig an allen Gebäuden Einbau-Nistkästen für Mauersegler, je 1 Kasten pro 20 m Fassadenlänge, konstruktiv in die Fassade zu integrieren, dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Quartiere sind in Gruppen zu installieren. Die Umsetzung ist durch einen Artenschutzfachmann zu begleiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Begründung zu 21.8.5 – Nisthilfen:

Die Festsetzung soll die Ansiedlung von Gebäudebrütern im Plangebiet fördern. Es konnten zwar im Geltungsbereich selber an der Bestandsbebauung keine Brutstätten festgestellt werden, aber in der näheren Umgebung konnten Gebäudebrüter nachgewiesen werden. Um Verdrängungseffekten langfristig vorzubeugen, soll bei Neuplanungen daher ein Angebot geschaffen werden. Da die Mauersegler Koloniebrüter sind, sind die Quartiere in Gruppen zu installieren.

Maßnahmen zum Artenschutz - Anbringung von Fledermausquartieren an Neubauten

Für Fledermäuse sind bauseitig an allen Gebäudefassaden Fledermausquartiere anzubringen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten (je 1 Quartier pro 20 m Fassadenlänge). Die Umsetzung ist durch einen Artenschutzfachmann zu begleiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Begründung zu 21.8.5 – Fledermausquartiere:

Analog zu Gebäudebrütern soll auch die in der näheren Umgebung nachgewiesene Fledermauspopulation durch Angebote an Neubauten in ihrem Lebensraum gehalten werden.

Maßnahmen zum Artenschutz – Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung

Die nächtliche Beleuchtung im Außenraum ist nur lichtimmissionsarm zulässig. Der Gesamtumfang und die Dauer der Beleuchtung sind so gering wie möglich zu halten, besonders in den Nachtstunden ab 22 Uhr (z. B. durch Bewegungsmelder, Zeitschaltung oder Dimmer).

Folgende Maßgaben sind zwingend zu beachten:

Es dürfen nur insektendichte voll abgeschirmte Leuchten eingesetzt werden, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio (ULR) = 0%).

Die Beleuchtung ist stets von oben nach unten zu richten. Dabei ist nur der gewünschte Bereich zielgerichtet zu beleuchten. Die Höhe der Lichtquelle über dem Boden ist so gering wie möglich zu halten.

Es dürfen nur Lichtquellen verwendet werden, die einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen. Die Farbtemperatur darf max. 2.500°Kelvin betragen (warmweiße LED-Leuchtmittel, sog. bernsteinfarbene Amber-LEDs oder Natriumdampflampen).

Nicht zulässig sind flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer sowie Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen.

Begründung zu 21.8.5 – Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung

Die Festsetzungen zur insekten- und vogelfreundlichen Außenbeleuchtung erfüllen einen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt. Zudem kommt es hier zu Synergieeffekten. Die Regelungen zu u. a. den Lichtquellen, Fassadenbeleuchtung und Werbeanlagen kommen den Belangen der Bundesautobahn 661 und der Schifffahrt auf dem Main entgegen. Hier sind ebenfalls Blend- und Spiegelungswirkungen zu vermeiden (siehe Festsetzungen zu Werbeanlagen: Nr. 22.5).

Aufgrund der Regelung zur Minimierung des Gesamtumfangs und der Dauer der Beleuchtung sind außerdem Energieeinsparungen möglich.

21.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung

Die festgesetzte Fläche GFL ist mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und ihrer Rechtsnachfolger zu belasten.

Begründung 21.9:

Auf der privaten Grünfläche sind Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen, um die Fläche in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 652 B für die Öffentlichkeit zugänglich und als Park dauerhaft nutzbar zu machen. Die Fläche soll nicht nur von der Allgemeinheit begangen werden können, sondern auch als öffentlich nutzbare Grün- und Freifläche (im Sinne eines öffentlichen Parks) dienen. Die Nutzbarkeit als öffentlich zugänglicher Park wurde zusätzlich im städtebaulichen Vertrag verankert. Aufgrund einer möglichen Unterbauung der Fläche durch die private Tiefgarage wurde von der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche

abgesehen und die o. g. Festsetzung in Verbindung mit der in der Planzeichnung festgesetzten, privaten Grünfläche getroffen.

Ebenso sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Versorgungsträger und ihre Recht-nachfolger festgesetzt, da die Beleuchtung des Wegesystems in der Fläche gesichert werden soll. Diese wird öffentlich erfolgen, daher müssen sowohl die Trassen für die Beleuchtung als auch die Zuwegung bzw. Zufahrt zu den einzelnen Beleuchtungsobjekten jederzeit möglich sein.

21.10 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

21.10.1 *Textliche Festsetzung:*

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen.

Begründung 21.10.1

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. Aus der Kombination von begrünten Dächern und Anlagen für die thermische Solar- und Photovoltaiknutzung ergeben sich Synergieeffekte. Bspw. wird die Effizienz von Photovoltaikanlagen in Kombination mit extensiver Dachbegrünungen durch die niedrigeren Temperaturen erhöht und gleichzeitig kann der Begrünungsaufbau einen erheblichen Anteil der Auflast darstellen, die für die Windsogsicherung der Solaranlage notwendig ist.

21.10.2 *Textliche Festsetzung:*

Bei der Errichtung der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen mit einer Dachfläche von mindestens 10 m² sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf mindestens 25 % der Dachflächen vorzusehen. Das Gebäude bzw. der Gebäudeteil im Bereich des Baufensters mit der festgesetzten Mindesthöhe von 80,0 m ist von der Regel ausgenommen.

Begründung 21.10.2

Zur CO₂-Reduzierung und zur Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern wird ein Anteil der Dachflächen zur Nutzung durch solare Strahlungsenergie festgesetzt. Dies bezieht sich auf Neubauten und regelt keinen Anschlusszwang. Das Mindestmaß ist mit einem Flächenanteil von 25% der Dachflächen gesichert. Da die Dachform von Hochhäusern sich nicht immer für das Anbringen von Solaranlagen eignet, ist diese Fläche ausgenommen.

21.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung:

Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2018-01 mindestens entsprechend den Anforderungen der in der

Karte 1 festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach Ziffer 7.1 der DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Vorhabenzulassung im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1: 2018-01 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 anliegen, ist es zulässig, die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

Begründung zu 21.10:

Durch die Schalldämmung der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen) von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1, wie z. B. Büroräume, Besprechungsräume etc. werden im Inneren dieser Räume gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die getroffene Festsetzung basiert auf Berechnungen ohne die Berücksichtigung einer künftigen Bebauung im Plangebiet.

Durch die Eigenabschirmung der künftigen Gebäude wird es an von der Autobahn abgewandten Fassadenseiten deutlich leiser sein als an zugewandten Fassaden. Diese Pegelminderung darf bei der Erarbeitung des Schallschutznachweises nach DIN 4109-1 entsprechend der konkret beantragten Bebauung in Ansatz gebracht werden. Hierdurch werden an die künftigen Gebäude nur die Anforderungen gestellt, die nach DIN 4109-1 notwendigerweise zu erfüllen sind.

21.12 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

21.12.1 Textliche Festsetzung:

Öffentliche Grünfläche „Abstandsgrün BAB 661“

Die vorhandenen Bäume sind zu einer Baumreihe zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in ihrer Anzahl mindestens gemäß Planeintrag anzupflanzen bzw. zu erhalten, soweit die Grundwassermessstellen GWM 10 und GWM 11 nicht beeinträchtigt werden. Eine Abweichung von den Baumstandorten ist nur auf der Achse der Baumreihe möglich. Es sind ausschließlich schmalkronige Bäume zu verwenden. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen ist eine Beeinträchtigung der Grundwassermessstellen auszuschließen.

Mindestens 50% der öffentlichen Grünfläche ist als Blumenwiese mit entsprechender Artenmischung (mind. 50 % Blumen und Kräuter; max. zweischürig), alternativ als Staudenwiese, anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung 21.12.1

Die Festsetzung dient der Erhaltung und Entwicklung von Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger, Fledermäuse und Insekten sowie der Förderung der Biodiversität. Durch die Integration von extensiv gepflegten Bereichen, Blühflächen und einer einheitlich gestalteten Baumreihe als Leitstruktur/ Grünverbindung wird die bestehende Grünverbindung qualitativ verbessert und die Anforderungen an eine naturnahe und qualitativ hochwertige Gestaltung der Grünflächen erfüllt. Die Durchgrünung im Siedlungsraum sowie die naturorientierte Naherholung werden durch die Festsetzung gefördert.

21.12.2 Textliche Festsetzung:

Öffentliche Grünanlage „Gehölzschutzstreifen Mainufer“

Die vorhandenen heimischen Gehölze sind zu erhalten. Je 400 m² der öffentlichen Grünfläche ist ein Baum I. Ordnung in die Gehölzfläche zu integrieren.

Begründung 21.12.2

Die Festsetzung dient der Erhaltung und Ergänzung der Grünstrukturen auf der öffentlichen Grünfläche. Durch die Integration von Bäumen I. Ordnung in die Gehölzflächen wird eine wirksame optische Eingrünung des Gewerbegebiets, von der Mainseite her, erwirkt. Gleichzeitig fördert die Erhaltung heimischer Gehölze die Lebensbedingungen für heimische Tierarten; die Gehölzflächen können weiterhin als Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger, Fledermäuse und Insekten dienen.

21.12.3 Textliche Festsetzung:

Private Grünfläche „Park“

Mindestens 30 % der Fläche sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Mindestens 30 % der Fläche sind als blütenreiche, zweischürige Wiesensäume mit entsprechender Artenmischung (mind. 30 % Blumen und Kräuter) anzulegen.

Begründung 21.12.3

Die Festsetzung dient der Sicherung des Parkcharakters und erfüllt die Anforderungen an eine qualitativ hochwertige, naturorientierte Gestaltung der Grünfläche. Gleichzeitig fördert der Mindestanteil an heimischen Gehölzen und extensiven Wiesenflächen mit entsprechender Artenmischung die Lebensbedingungen heimischer Tierarten.

21.12.4 Textliche Festsetzung:

Private Grundstücksfreiflächen

Die sonstigen, nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 50% als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangener 400 m² zu begrünender Grundstücksfläche ist entweder mindestens ein standortgerechter Baum I. Ordnung oder zwei Bäume II. oder III. Ordnung entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung hat außerhalb von Tiefgaragenunterbauungen zu erfolgen.

Begründung zu 21.12.4:

Es werden Festsetzungen zur Mindestbegrünung der sonstigen, nicht überbauten Grundstücksfreiflächen von 50% getroffen. Dies schließt die private Grünfläche „Park“ nicht mit ein, diese wird separat behandelt. Der Anteil korrespondiert mit dem Versiegelungsgrad der Grundstücke. Die nicht überbauten Flächen sollen soweit wie möglich begrünt werden. Dies schließt auch die Flächen ein, die zwar mit Tiefgaragen unterbaut sind, aber infolge der Festsetzung einer Tiefgaragenbegrünung mithilfe einer begrünbaren Vegetationsschicht ebenfalls qualitativ wertvoll und nachhaltig begrünt werden können. Zudem wird die anbaufreie Zone der Bundesautobahn 661 in die Freiraumplanung einbezogen.

Begrünte Grundstücksfreiflächen haben v. a. folgende positive Wirkungen auf den Naturhaushalt und dienen dem Klimaschutz und der Klimaanpassung:

- Teilweise Erhaltung von Böden mit Regulations- und Lebensraumfunktionen,
- klimatologische Wirkungen (Minderung des Wärmeinseleffektes, Luftreinigung) durch Temperaturregulierung, Schadstofffilterung und Sauerstoffproduktion, Schutz vor unerwünschter Sonneneinstrahlung
- Bereitstellung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt,
- Bereitstellung von Flächen für die Retention von Niederschlägen,
- grünordnerische Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Zur Gewährleistung eines Mindeststandards an Lebensraumqualitäten für die Tier- und Pflanzenwelt, Gestaltungsqualitäten für die Erholungsflächen und klimatologisch positiven Wirkungen der Freiflächen werden Mindestfestsetzungen im Hinblick auf die Art und die Anzahl der vorzunehmenden Baumpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen getroffen.

Baumpflanzungen dienen darüber hinaus der Verbesserung des Windkomforts. Da die Platzierung und Anordnung dieser im Detail mit der genauen Lage und Ausführung der zu realisierenden Bauten abgestimmt werden muss, sind die Details der Freiraumgestaltung in der nachgelagerten Baugenehmigungsebene zu klären.

Bei der Anlage von ebenerdigen Stellplätzen gelten die Vorgaben der Offenbacher Stellplatzsatzung zur Begrünung und Baumpflanzung.

21.12.5 Textliche Festsetzung:

Fassadenbegrünung

Die Fassade ist auf einer Fläche von mindestens 575 m² dauerhaft zu begrünen.

Begründung zu 21.12.5:

Mit der Festsetzung von Fassadenbegrünung wird ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Durchgrünung des Plangebiets geleistet (siehe Nr. 7.4.3). Es wird zur Sicherung der Qualität eine Mindestfläche festgesetzt, deren Gestaltung und Verortung aber flexibel sein soll, damit ein Gestaltungsspielraum für den Hochbauentwurf gewahrt wird. Die Art der Fassadenbegrünung (boden-, wandgebunden oder Mischform) ist dabei genauso frei wählbar, wie die Pflanzenarten. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist eine auf den Baukörper abgestimmte, dauerhaft funktionierende Fassadenbegrünung im Detail zu planen und zu realisieren.

21.13 Höhenlage (§9 (3) BauGB)

Textliche Festsetzung:

Zur Bestimmung der Höhenlage ist in der Planzeichnung der Bezugspunkt mit einer Höhe von 97,96 m über NHN definiert.

Begründung zu 21.12:

Das Gelände im Plangebiet hat eine leichte Topographie mit abfallendem Gelände zum Main. Damit daraus kein Nachteil für die Gebäude aufgrund der höherliegenden Erschließungsstraße entsteht, wird das Geländeniveau auf den Bezugspunkt in der öffentlichen Verkehrsfläche (Endausbau) festgesetzt und die Raumkante der bestehenden Bebauung im Kaiserlei somit aufgenommen.

22 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 HBO

22.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)

Textliche Festsetzung:

Im Plangebiet sind nur Gebäude mit flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 Grad zulässig.

Bei Gebäuden mit einer Gebäudehöhe über 80 m ist die erforderliche Gebäudetechnik mit der Gebäudehülle zu verkleiden.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

Begründung zu 22.1:

Im Rahmen der städtebaulichen Neuentwicklung des Plangebiets werden zugunsten einer modernen Architektursprache und eines hohen angestrebten Durchgrünungsgrads einheitlich Flachdächer festgesetzt. Es bestehen aufgrund des gewerblichen Charakters der Umgebungsbebauung im näheren städtebaulichen Umfeld keine ortstypischen und prägenden, anderweitigen Dachformen, sodass zugunsten des grundlegenden städtebaulichen Konzepts einheitlich Flachdächer vorgesehen sind.

Neben einer einheitlichen architektonischen Gestaltung wird mittels der Flachdachfestsetzung ein hoher Durchgrünungsgrad mit Dachbegrünungen im Plangebiet ermöglicht. Auch die Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung solarer Energie ist möglich. Eine Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünungen ist technisch möglich und stellt keinen Widerspruch dar. Im Gegenteil, die Effizienz von Photovoltaikanlagen wird in Verbindung mit Dachbegrünung durch die niedrigen Temperaturen erhöht.

Die Vorgaben zur Dachgestaltung sind einer positiven Gestaltung des Stadtbildes dienlich und zur Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebiets mit den angestrebten Nutzungen sinnvoll. Die Regelungen zur Dachgestaltung lassen individuelle Gestaltungsfreiheiten zu, ermöglichen jedoch nach außen eine für die weitere Entwicklung bedeutsame einheitliche Gesamtwirkung des Plangebiets.

Damit die technischen Anlagen auf den Gebäuden der Sicht aus dem nahen Straßenraum und aus angrenzenden Quartieren möglichst entzogen sind und der Fernblick aufgrund des prominenten Standorts am nahen Mainufer möglichst nicht durch technische Anlagen beschränkt wird, sind aus stadtgestalterischen Gründen die Technikanlagen des Hochhauses ab einer Höhe von 80 m mit der Gebäudehülle zu verkleiden.

Für den Betrieb des Hochhauses wird die Errichtung von Trafos erforderlich sein. Diese sind aus städtebaulichen Gründen in die Gebäude zu integrieren. Zum einen soll der Versiegelungsgrad niedrig gehalten werden, zum anderen sind die Nebenanlagen somit dem Blick der Betrachter entzogen (analog zu den Müllsammelanlagen) und wirken sich aus stadtgestalterischen Gründen nicht negativ auf die Erscheinung aus.

22.2 Gestaltung von Einfriedungen (§91 Abs.1 Nr. 3 HBO)

Textliche Festsetzung:

Zulässig sind Strauchpflanzungen und Hecken sowie begrünte, offene Metallzäune als Grenzbe- pflanzung bis max. 1,5 m Höhe.

Bei allen baulichen Einfriedungen ist ein 0,1 m hoher Streifen über dem Boden für die Tierwelt offen zu halten.

Die private Grünfläche „Park“ darf nicht eingefriedet werden.

Begründung zu 22.2:

Einfriedungen sind ein wichtiger und prägender Bestandteil des städtebaulichen Gesamtbildes und des öffentlichen Raums. Die Festsetzungen sollen eine qualitätvolle Form und Gestaltung der Einfriedungen ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Straßen- und Landschaftsbild vermeiden. Die Höhenbeschränkung ergibt sich aufgrund der Nähe zum Mainufer und der Erhaltung von Sichtachsen in diesem Zusammenhang.

Geschlossene, blickdichte Einfriedungen wie Holzzaunelemente, Lattenzäune und Mauern sind unzulässig. Einfriedungen aus Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sowie Stabgitterzäune mit Kunststoffgeflecht sind unzulässig.

Aufgrund der öffentlichen Nutzung der als private Grünfläche „Park“ festgesetzten Fläche ist eine Einfriedung in diesem Bereich unzulässig. Dies steht nicht der Möglichkeit entgegen, die private Grünfläche von dem restlichen Teil des Grundstücks zu trennen. Es handelt sich hierbei dann nicht um eine Einfriedung im rechtlichen Sinne, da diese nicht im Bereich der Grundstücksgrenze errichtet wird.

22.3 Mülltonnen-Stellplätze (§91 Abs.1 Nr. 3 HBO)

Textliche Festsetzung:

Abfallsammelanlagen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

Begründung zu 22.3:

Zum Schutz des Erscheinungsbilds im Plangebiet sind Abfallsammelanlagen in die Hauptgebäude zu integrieren. Somit sind sie dem Blick der Betrachter entzogen und wirken sich aus stadtgestalterischen Gründen nicht negativ auf die Erscheinung aus.

22.4 Grundstücksfreiflächen

Textliche Festsetzung:

Der flächige Einbau von Steinen, Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen, bei denen Pflanzen nicht oder nur in untergeordneten Anteilen vorkommen, ist nicht zulässig. Im Bereich der zu begrünenden Grundstücksfreifläche ist außerdem der Einbau von Folien zur Aufwuchsdämmung unzulässig.

Steingabionen sind nur in begrünter Form zulässig und nur, wenn sie nicht als Einfriedung dienen.

Begründung zu 22.4

Die Beschränkung zur Errichtung flächenhafter Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen soll zur Vermeidung von Hitzeinseln, Verbesserung des lokalen Kleinklimas sowie der Förderung der örtlichen Fauna beitragen.

Die Ergänzung zu den Steingabionen dient der Sicherstellung der Festsetzungen zu Einfriedungen. Diese sollen allenfalls der Geländemodellierung oder Gartengestaltung dienen und aus klimatischen Gründen begrünt werden.

22.5 Hinweisschilder und Werbeanlagen (§ 91 (1) Nr. 1 und 7 HBO)

Textliche Festsetzung:

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

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

Werbeanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie den privaten Grünflächen zulässigen, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

Die absolute Höhe freistehender Werbeanlagen darf 15,0 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten

Werbeanlagen mit wechselndem farbigem, bewegtem, blinkendem grellem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Begründung zu 22.5

Werbeanlagen dominieren aufgrund ihrer auf die visuelle Wahrnehmung ausgerichteten Gestaltung den öffentlichen Raum erheblich. Häufig werden die Werbeanlagen dabei weder mit Rücksichtnahme auf den gestalterischen Charakter der Umgebung noch auf eine ausgewogene Werbeflächen-Baukörper-Proportion errichtet. Das Ziel dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzung ist es daher, eine möglichst einheitliche und verträgliche Gestaltung von Werbeanlagen an Gebäuden zu erreichen.

Blitzlichter, wechselnde Leuchten, laufende oder projizierte Schriftbänder oder Lichtbilder können den Straßen- und Schiffverkehr (siehe Bestimmungen des § 33 (1) StVO) stören und zu einem unattraktiven Erscheinungsbild der Gebäude beitragen, weshalb diese ausgeschlossen werden.

22.6 Stellplätze

Textliche Festsetzung:

Es gilt das Mindestmaß gemäß Stellplatzsatzung. Das zulässige Höchstmaß der Einstellplätze wird auf 710 festgesetzt.

Ansonsten gilt die jeweils aktuelle rechtskräftige Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Einstellplätze) sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Abstellplätze) - Stellplatzsatzung -, soweit keine anderslautende Regelung getroffen wurde.

Begründung zu 22.7:

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 29.08.2019) innerhalb der Sonderzone Zone 1 (siehe Anlage 2 der Stellplatzsatzung, Abb. 7).

Innerhalb der Sonderzonen 1 bis 3 sind im Vergleich zum sonstigen Stadtgebiet zur Ermittlung der notwendigen Einstellplätze gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung herabgesetzte Stellplatzschlüssel heranzuziehen.

Die Begründung zur Stellplatzsatzung führt hierzu aus:

„[...] In der Kernstadt sowie insbesondere um die Bahn- und S-Bahnhaltestellen herum werden Sonderzonen mit herabgesetztem Stellplatzschlüssel gebildet.

[...] Mit diesen Änderungen wird ein angemessener Ausgleich geschaffen zwischen dem Interesse, die Umwelt zu schonen und das Straßennetz verkehrlich zu entlasten, dem Anerkenntnis der Vorhabenträger, ihre Mobilität zeitgemäß und eigenverantwortlich zu organisieren, und der Möglichkeit, einem Projekt im Einzelfall auch ein Mehr an Stellplätzen zu gestatten.“ (Stellplatzsatzung, Begründung, 29.08.2013: 19)

Ausschließlich für die Sonderzone 1 ist zusätzlich zur Reduktion der Anzahl der notwendigen Einstellplätze eine Einschränkung der Herstellungsmöglichkeiten (Stellplatzeinschränkungszone) aufrechterhalten worden. Nach § 2 Abs. 1 Satz 4 der Stellplatzsatzung

zung wird für Zone 1 festgesetzt, dass es sich beim Mindestmaß zugleich um das zulässige Höchstmaß handelt. Als Begründung wird der Umbau des Kaiserlei-Kreisels benannt:

„Obschon von den Bedingungen her geeignet für die Anwendung der Sonderzone, befindet sich das Kaiserlei-Gebiet mit Blick auf den Umbau des Kaiserlei-Kreisels in einer Sondersituation.“ (Stellplatzsatzung, Begründung, 29.08.2013: 19).

Aufgrund der hohen verkehrlichen Belastung wurde der Kaiserleikreis in inzwischen umgebaut. Die verkehrliche Belastung entspricht aufgrund der weiterhin hohen Verkehrsmengen nach wie vor einer Sondersituation.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 7 i. V. m. § 10 der Stellplatzsatzung davon Gebrauch gemacht, ein anderes Höchstmaß festzusetzen.

„Die jederzeitige Möglichkeit, im Rahmen eines Bebauungsplanes zusätzliche oder andere Höchstmaße innerhalb und/oder außerhalb der Zone 1 festzusetzen, bleibt unberührt.“ (§ 2 Abs. 1 Satz 7 der Stellplatzsatzung)

Die Ermittlung des Mindestmaßes der notwendigen Einstellplätze gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung sowie alle weiteren Regelungen der Stellplatzsatzung finden uneingeschränkt ihre Anwendung.

Mit der Festlegung eines anderen Höchstmaßes, das nicht auf das Mindestmaß fixiert ist, soll den Planungen im Geltungsbereich ein Entwicklungsspielraum und mehr Flexibilität gegeben werden, um auf die unterschiedlichen Anforderungsprofile der zukünftigen Nutzungen reagieren zu können. Zudem findet die Lage des Plangebiets am Rande der Sonderzone 1 in der Regelung Berücksichtigung und Parksuchverkehren in Spitzenstunden wird entgegengewirkt.

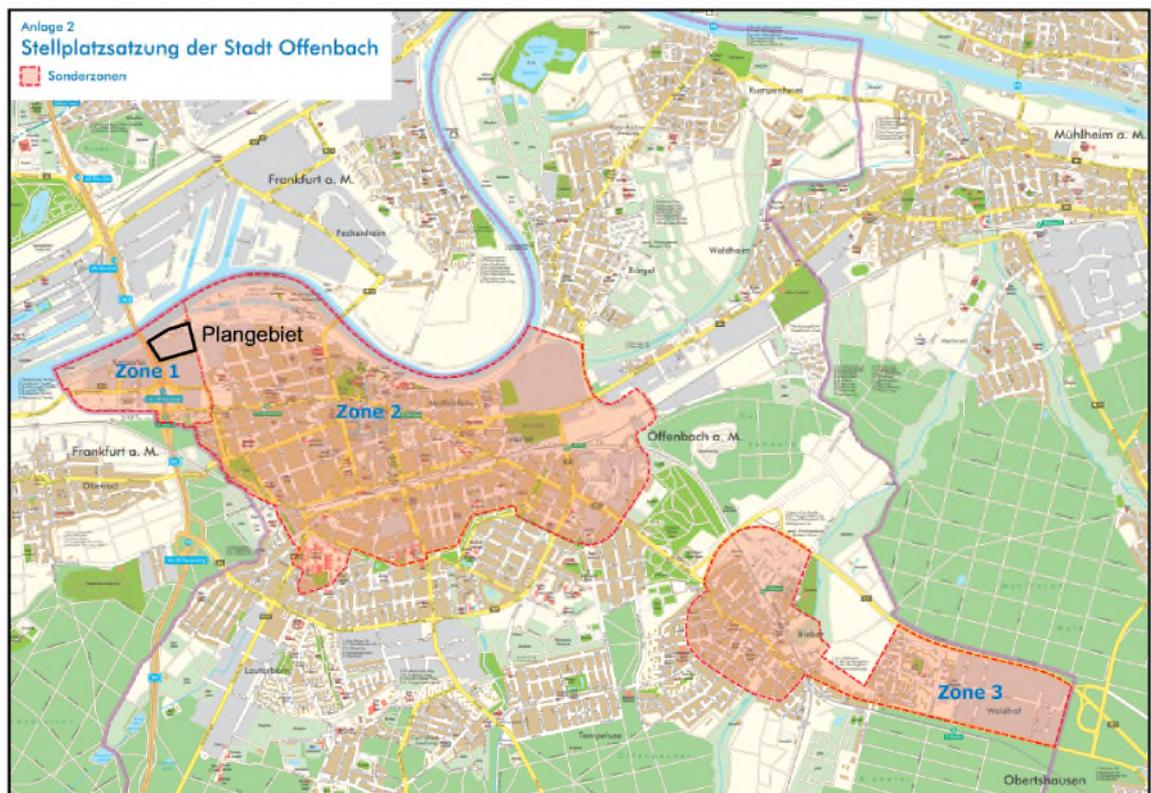


Abbildung 9: Anlage 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main, Stand 29.08.2019

Grundlage für die Festsetzung eines anderen Höchstmaßes bildet das Verkehrsgutachten (*Verkehrsuntersuchung Hochhaus Nordkap, Aktualisierung 2022, R+T Verkehrsplanung GmbH*).

Im Folgenden werden die städtebaulichen Gründe zu Festsetzung eines anderen Höchstmaßes im Einzelnen dargelegt:

1. Entwicklungsspielraum zur Sicherung eines hochwertigen Standortes

Der fixe Stellplatzschlüssel (Mindest- gleich Höchstmaß) führt zu fehlender Flexibilität in der Umsetzung der Planung und kann im Einzelfall zu planerischen Zwängen führen, die die Gefahr von Leerständen und daraus resultierenden städtebaulich negativen Entwicklungen birgt.

Mit Beschluss des „Rahmenplan Kaiserlei“ und darauf aufbauend der Verabschiedung des „Masterplan 2030 Offenbach“ wurde die Neuprofilierung des Stadtteils Kaiserlei zu einem hochwertigen Bürostandort mit prägenden, baulichen und stadträumlichen Schwerpunkten als Entwicklungsziel vorgegeben.

Mit Beschluss des Rahmenplans „Nordkap“ im Jahr 2019 wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans diese städtebaulichen Ziele konsistent weiterentwickelt und konkretisiert. Es soll ein hochwertiges Gewerbe- und Dienstleistungsquartier mit einem städtebaulich wirksamen Hochpunkt (Hochhaus) in exponierter Lage direkt am Main entstehen.

Im vorliegenden Angebotsbebauungsplan wird dem Ziel eines hochwertigen Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes Rechnung getragen, indem u. a. auch beim Stellplatzangebot ein Entwicklungsspielraum ermöglicht wird, der es erlaubt, auf den individuellen Bedarf der Nutzungsgruppen und -angebote, die eine prägende Wirkung auf das Quartier haben, reagieren zu können. Mit dieser Maßgabe soll verhindert werden, dass die Fixierung auf einen unflexiblen Wert (Mindest- gleich Höchstmaß) zu einem erheblichen Hemmnis der gewerblichen Entwicklung des Standortes führt, das die Umsetzung der Planungsziele erschwert, beschränkt oder verhindert.

2. Vermeidung Parksuchverkehr

Ein stark reduzierter Stellplatzschlüssel kann je nach Nutzungsart und Zugänglichkeit zu anderen Verkehrsmitteln ein Unterangebot an Stellplätzen nach sich ziehen, das in den Spitzenstunden zu Parksuchverkehren führt, die das Verkehrssystem zusätzlich belasten.

Nicht nur die Herstellung von zu vielen Pkw-Stellplätzen kann Probleme im fließenden Verkehr entstehen lassen, sondern auch zu wenige Pkw-Stellplätze können negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss haben. Durch ein zu geringes Stellplatzangebot entsteht Parksuchverkehr. Neben häufig ordnungswidrigem Abstellen von Pkws entsteht darüber hinaus eine extrem ausgeprägte morgendliche Spitzen-Nachfrage, da alle Verkehrsteilnehmenden noch vor der kritischen Uhrzeit der Vollbelegung im Parkhaus einen Platz gefunden haben möchten. Dies wiederum kann das Verkehrssystem stärker an die Kapazitätsgrenze bringen als eine kontinuierliche Nachfrage bei ausreichendem Stellplatzangebot.

Um einer Unterversorgung des Gebietes und somit möglichem Parkdruck auf umliegende Gebiete entgegenwirken zu können und gleichzeitig eine Überlastung der Verkehrsknotenpunkte durch eine fehlende Obergrenze zu verhindern, wird den Entwicklungen ein Spielraum eingeräumt. Bezogen auf das jeweilige Projekt kann im Rahmen der vorgesehenen Spanne mit einem Mindest- und Höchstmaß individuell auf die Erforderlichkeiten reagiert werden. Dabei ermöglicht die Überschreitung des Mindestmaßes einem Entgegenwirken einer Unterversorgung und eines möglichen Parkdrucks, das Höchstmaß eine Überlastung des Verkehrssystems, welches gutachterlich belegt ist.

3. Randlage Sonderzone Zone 1

Das Plangebiet liegt in Randlage der Sonderzone 1 und kann nur bedingt vom Mobilitätsvorteil des ÖPNV-Anschlusses der S-Bahnstation Kaiserlei profitieren, da der optimale fußläufige Einzugsradius teilweise überschritten wird.

Der Einzugsbereich einer S-Bahnstation beträgt laut Nahverkehrsplan Offenbach 600 m. Die Entfernung des Baufelds vom Ausgang Ost der S-Bahnstation beträgt ungefähr zwischen 450 m und 600 m und liegt damit zum Teil an der Grenze des angestrebten Qualitätsstandards für S-Bahnen, während andere Bereiche der Sonderzone 1 zwischen 0 m bis 300 m liegen (z. B. das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 645 „Strahlenbergerstraße Ost“).

Um die Randlage in der Sonderzone 1 zu kompensieren, sollte es möglich sein, mit andersartigen Mobilitätsangeboten reagieren zu können, sofern sie umfeldverträglich sind. Hierzu zählt auch ein angemessenes Angebot an Stellplätzen, das auf die stadträumliche Lage und die Mitarbeiter- und Nutzungsstrukturen individuell eingehen kann. Die Festsetzung eines anderen Höchstmaßes sichert diese Flexibilität maßvoll im Bebauungsplan.

Gleichzeitig sichert die Festsetzung des Höchstmaßes, dass es zu keinen unverträglichen Auswirkungen auf die Umgebung kommt. Als Hauptargument zur Einführung eines Höchstmaßes in der Sonderzone 1 wurden in der Begründung zur Stellplatzsatzung die verkehrlichen Belastungen im Gebiet Kaiserlei infolge des Umbaus des Kaiserlei-Kreisel benannt. Daher wurden u. a. im Gutachten zum vorliegenden Bebauungsplan (*Verkehrsuntersuchung Hochhaus Nordkap, Aktualisierung 2022, R+T Verkehrsplanung GmbH*) die verkehrlichen Auswirkungen des Plangebiets auf die nähere Umgebung abgeprüft. Der (fast abgeschlossene) Umbau des Kaiserlei-Kreisels wurde hierbei zugrunde gelegt und die prognostizierten Verkehrsmengen in eine Stellplatzzahl übersetzt (siehe *Verkehrsuntersuchung Hochhaus Nordkap, Aktualisierung 2022, R+T Verkehrsplanung GmbH, Kapitel 9, Tabelle 6: 34*).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt ein Höchstmaß der neu zu errichtenden Stellplätze von insgesamt max. 710 Stellplätzen bei einer maximal zulässigen Geschossfläche von 60.000 m².

23 KENNZEICHNUNGEN

23.1 Kennzeichnung:

Altlasten (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB) – Sicherungsanlage „Funnel & Gate“ mit Schutzzone und Grundwassermessstellen

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche der Schutzzone der Grundwassersicherungsanlage Funnel & Gate und ist von Bebauung freizuhalten. Der Altlastenstandort wird durch das Sanierungsverfahren Altlastensanierung „Funnel & Gate“ gesichert.

Die Funktionsfähigkeit der Grundwassersicherungsanlage Funnel & Gate muss dauerhaft gewährleistet werden. Die Schutzzone entlang der Sicherungsanlage darf weder bebaut noch mit tief wurzelnden Pflanzen bepflanzt werden. Sonstige Maßnahmen, die die Anlage beschädigen oder die Zugänglichkeit einschränken könnten, sind unzulässig.

Die Grundwassermessstellen GWM 10 und GWM 11 sind zu erhalten. Ein dauerhafter befahrbarer Zugang zu den Grundwassermessstellen ist zu gewährleisten. Der Erhalt bzw. die Versetzung von vorhandenen Grundwassermessstellen ist im Einzelfall zu prüfen und mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 abzustimmen.

Begründung zu 23.1:

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.

Im Zusammenhang mit der ehemals mittig des Gesamtplangebiets Nr. 652 ansässigen Teerfabrik Lang und der damit verbundenen Schadstoffbelastung im Grundwasser findet derzeit auf dem benachbarten Grundstück eine passive Grundwassersanierungsmaßnahme mittels der „Funnel & Gate“ Methode statt. Der Bereich der Sicherungsanlage und sein Schutzstreifen darf grundsätzlich nicht überbaut werden. Einzelfallprüfungen sind vor dem Hintergrund, dass das Sanierungsverfahren nicht behindert und kein Eingriff ins Erdreich erfolgt, mit der zuständigen Behörde (Regierungspräsidium Darmstadt) möglich. Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“ ist nur am Rande von der Kennzeichnung betroffen. Die östlichste Ecke der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen Mainufer“, ist Teil der Schutzzone der Sicherungsanlage.

Die Grundwassermessstellen GWM 10 und GWM 11 liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 652 A- im Bereich einer festgesetzten, öffentlichen Grünfläche. Die Zugänglichkeit ist daher jederzeit und dauerhaft gewährleistet.

23.2 Kennzeichnung

Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände (§ 9 (5) BauGB)

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Hochwasser des Mains. Es liegen Grundwasserkarten zur Hessischen Mainebene des HNLUG mit Grundwassergleichenplänen vor. Entsprechend den vorliegenden Grundwasserdaten ist mit Grundwasser bereits in geringen Tiefen zu rechnen, wobei ein Zusammenhang mit längeren Niederschlagsereignissen und Mainhochwasser vorliegt.

Bei Baumaßnahmen mit Unterkellerung sind daher Grundwasserhaltungsmaßnahmen und ein auf die Grundwasserbeanspruchung ausgelegtes Abdichtungssystem der Unterkellerung (z.B. WU-Beton) erforderlich. Grundwasserhaltungen sind mit dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz der Stadt Offenbach am Main bzw. mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.

Die örtlich anstehenden Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind mit einem projektbezogenen Baugrundgutachten zu überprüfen. In diesem sind dann für den Standort Empfehlungen zur Grundwasserhaltung, Gebäudeabdichtung und zur Baugrube projektbezogen zu erarbeiten.

Die Zuständigkeit für die Erteilung der erforderlichen Erlaubnisse für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Pfahlgründung, Tiefgaragen und Keller) sowie für die Versickerung liegt bei der Unteren Wasserbehörde.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein Gebiet mit hohen Grundwasserständen hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Begründung zu 23.2:

Es erfolgt aufgrund der hohen Grundwasserstände die Kennzeichnung des gesamten Plangebiets als vernässungsgefährdetes Gebiet. Es sind beim Bau bauliche Vorkehrungen zur Grundwasserhaltung, Gebäudeabdichtung und zur Baugrube gegen Eindringen von Grundwasser zu treffen.

Nachrichtliche Übernahme:

Bauverbotszone, Baubeschränkungszone der BAB 661 (§9 (6) BauGB i. V. m § 9 (1) und (2) FStrG)

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn 661 gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) werden nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen bei Bundesautobahnen Hochbauten jeder Art längs der Bundesfernstraßen in einer Entfernung bis zu 40 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. (Bauverbotszone)

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. (Baubeschränkungszone).

Begründung zu 24:

Aufgrund der direkt angrenzenden Bundesautobahn 661 werden die Regelungen, die auf dem Bundesfernstraßengesetz basieren, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Umfeld von Bundesautobahnen gilt eine Bauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone. Um die Einhaltung dieser beiden zu gewährleisten und auf diese aufmerksam zu machen, wird die Bauverbotszone und Baubeschränkungszone im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen. Da die Zonen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn aus gemessen werden und dieser 2 m jenseits der Geltungsbereichsgrenze liegt, werden in der Planzeichnung für die Bauverbotszone nur 38 m und für die Baubeschränkungszone nur 98 m nachrichtlich übernommen.

25 HINWEISE

Auf Grundlage vorliegender Gutachten sowie der Vorgaben öffentlicher Stellen und verschiedener Regelwerke sind die Hinweise im Bebauungsplan zu beachten.

26 PFLANZLISTE

Zusätzlich zu den Hinweisen enthalten die Textlichen Festsetzungen eine Vorschlagsliste für die Bepflanzung nach Regelungen der Festsetzungen.

II UMWELTBERICHT

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB. Der vorliegende Umweltbericht für den Teilbereich Nr. 652 A (*Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 652 A "Kaiserlei Nordost", Stand 06.12.2022, BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten*) stellt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB, die Belange des Bodenschutzes gemäß § 1a (2) BauGB und die Maßnahmen für den Klimaschutz gemäß § 1a (5) BauGB für den Geltungsbereich der Bauleitpläne dar.

Es werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die durch das Planungsvorhaben voraussichtlich verursacht werden. Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen formuliert der Umweltbericht geeignete landespflegerische und umweltfachliche Maßnahmen. Die Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 14 BNatSchG ist in die Umweltprüfung integriert. In der weiteren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete).

Nach § 1a (4) BauGB ist zu prüfen, ob das Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen dieser Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Gemäß § 2a BauGB sind die ermittelten und bewerteten Umweltbelange in einem Umweltbericht darzustellen, der zu einem gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes wird.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde auf Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen und des tatsächlichen Bestands durchgeführt. Für die Bewertung des Eingriffs des Planungsvorhabens wurden die Bebauungsplanfestsetzungen derart berücksichtigt, dass überwiegend konservativ von einer maximal möglichen Bebauung ausgegangen wurde. Die maximal möglichen überbaubaren Flächen der gewerblichen Baufläche (Grundfläche inkl. Überschreitungsmöglichkeiten) sind in die Berechnung eingeflossen. Zur Vereinfachung wurde eine Überlagerung von wasser-durchlässigen Flächen und Tiefgaragen innerhalb der gewerblichen Baufläche angenommen. Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß hessischer Kompensationsverordnung ergibt sich ein Überschuss von 5.796 Wertpunkten.

Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

ANLAGEN**VERWENDETE GUTACHTEN**

- *Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 652 A "Kaiserlei Nordost", Stand 06.12.2022, BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten*
- *Altlast Teerfabrik Lang in Offenbach am Main, Information für Beteiligte, Stand: August 2020, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Az.: IV/F 41.1-100i-0843*
- *Artenschutzgutachten – Stadt Offenbach BPlan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost - Hochhaus“, BG NATUR, Oktober 2022*
- *Baugrund und Gründung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, 03.11.2022, mit ergänzenden Stellungnahmen, Stand 10. und 17.07.2020*
- *Wasserkonzept zum Bebauungsplan „Kaiserlei Nordost – Hochhaus“, Offenbach, Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 05.12.2022*
- *Klimatische Untersuchung Nordkap Offenbach – Bebauungsplan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost – Hochhaus“, INKEK GmbH, Institut für Klima- und Energiekonzepte, 02.11.2022*
- *Stellungnahme: Untersuchung der Verschattung für das Hochhausprojekt „Nordkap“ zum B-Plan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost - Hochhaus“, Weatherpark GmbH, Stand 27.09.2022*
- *Diagnose der Windverhältnisse für das Hochhausprojekt „Nordkap“ zum B-Plan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost – Hochhaus“, Weatherpark GmbH, Stand 16.02.2022*
- *Schalltechnisch-städtebaulich-strategische Beratung, Bebauungsplan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost; Hochhaus“, Stadt Offenbach am Main, KOHNEN Berater & Ingenieure GMBH & CO. KG, 04.11.2022*
- *Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 652 A „Kaiserlei Nordost – Hochhaus“, Aktualisierung 2022, R+T Verkehrsplanung GmbH*