Auslage 3 zur Mag. – Vorlage Nr.

Amt für Planen und Bauen

Offenbach am Main OF

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF NR. 642 A „INNENSTADT; TEIL A“

Begründung mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB)
Stand 04.09.2025

Fassung zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

I BEGRÜNDUNG 7

1 RECHTSGRUNDLAGEN 7

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .7

3 VERFAHREN 9

4 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS 9

5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 11

6 STADTRÄUMLICHE SITUATION 18

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 21

8 ERSCHLIESSUNG 30

9 VER- UND ENTSORGUNG 30

10 GRÜNFLÄCHEN 30

11 DENKMALSCHUTZ 31

12 ALTLASTEN 32

13 KAMPFMITTEL 33

14 IMMISSIONSSCHUTZ 33

15 KLIMASCHUTZ 34

16 EINZELHANDEL UND ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH 36

17 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE 37

18 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 37

19 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBLANGE UND DIE ABWÄGUNG 51

20 STÄDTEBAULICHE BILANZ 51

21 MATERIAL 51

II UMWELTBERICHT 52

22 GESETZLICHE GRUNDLAGE 52

23 SCOPING 52

24 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS, BEDARF AN GRUND UND BODEN 55

25 UMFANG UND DETAILLIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG 56

26 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 57

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 642 A 10
Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan 2010 inkl. Legende, Ausschnitt 11
Abbildung 3: Fluchtlinienplan Nr. 22 12
Abbildung 4: Fluchtlinienplan Nr. 57 13
Abbildung 5: Fluchtlinienplan Nr. 185 13
Abbildung 6: Fluchtlinienplan Nr. 377 14
Abbildung 7: Fluchtlinienplan Nr. 390 14
Abbildung 8: Übersicht rechtswirksame Bebauungspläne im Geltungsbereich (Stand: 2025) 15
Abbildung 9: Ausschnitt „Grünes Band“ aus dem Zukunftskonzept Innenstadt, urbanista 17
Abbildung 10: Ausschnitt „Wohnen+“ aus dem Zukunftskonzept Innenstadt, urbanista 17
Abbildung 11: Ausschnitt Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzbereichsverordnung 2011 18
Abbildung 12: Wohnnutzung im Bestand in der Offenbacher Innenstadt (Stand 2025) 19
Abbildung 13: Schemaschnitt der geschossweisen Analyse der Wohnnutzung in der Innenstadt (Gebäude gespiegelt entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, Wohnen in rot; Stand 2025) 20
Abbildung 14: Klassifizierung der Vergnügungsstätten gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenbach 25
Abbildung 15: Haupt-, Neben- und Randlagen gemäß Vergnügungsstättenkonzept 26
Abbildung 16: Büsingpalais - Ausschnitt RegFNP2010 (links, Gemeinbedarf) und B-Plan Nr. 642 A (rechts, Kerngebiet) 27
Abbildung 17: Ostseite Wilhelmsplatz und Südseite Bleichstraße - Ausschnitt RegFNP2010 (links) und B-Plan Nr. 642 A (rechts) 28
Abbildung 18: Westseite Großer Biergrund nördliche der Ziegelstraße - Ausschnitt RegFNP2010 (links) und B-Plan Nr. 642 A (rechts) 28
Abbildung 19: Glockengasse / Schulstraße - Ausschnitt RegFNP2010 (links) und B-Plan Nr. 642 A (rechts) 29
Abbildung 20: Südseite Geleitsstraße und Westseite der nördlichen Groß-Hasenbach-Straße - Ausschnitt RegFNP2010 (links) und B-Plan Nr. 642 A (rechts) 29
Abbildung 21: Übersicht Altlastenverdachtsfall in der Bieberer Straße 20-24 32
Abbildung 22: Übersicht Altlastenverdachtsfall in der Geleitsstraße 11 33
Abbildung 23: Auszug aus der Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach (2021) 34
Abbildung 24: Auszug aus der Planhinweiskarte mit ergänzenden Hinweisen zur Hitzebetroffenheit der Bevölkerung der Stadt Offenbach (2021) 35
Abbildung 25: Auszug Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des Regionalplans Südhessen / RegFNP 2010 mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 642 A (Stand: 24.03.2015) 36

Abbildung 26: Im Bebauungsplan Nr. 642 A festgesetzte Plangebietsteile im Kerngebiet ohne (braun) / mit (rot) Wohnnutzung.....46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zulässigkeit von Nutzungen im Mischgebiet (§6 BauNVO)..... 42

Tabelle 2: Zulässigkeit von Nutzungen im Urbanen Gebiet (§6a BauNVO)..... 44

Tabelle 3: Zulässigkeit von Nutzungen im Kerngebiet (§7 BauNVO)..... 48

Tabelle 4: Flächenbilanz 51

Tabelle 5: Bedarf an Grund und Boden..... 55

Tabelle 6: Umfang der Umweltprüfung..... 57

I BEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Hessische Bauordnung
(HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29)

Hessisches Naturschutzgesetz
(HeNatG) vom 25. Mai 2023, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm
(FluLärmG) vom 03. April 1971, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Offenbach am Main beabsichtigt mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 642 die planungsrechtliche Steuerung der Nutzungsarten im gesamten Innenstadtbereich. Zudem sichert er bestehende Grünstrukturen und setzt weitere Begrünungsmaßnahmen in dem dicht bebauten Gebiet fest.

Im Rahmen von Bauantragsverfahren bildet der Baugebietstyp nach §§ 2 – 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Regel die Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Im unbeplanten Innenbereich erfolgt die Einschätzung nach § 34 BauGB – also nach der Nutzungsprägung der näheren Umgebung. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der o. g. Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art gemäß § 34 Abs. 2 BauGB allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet – man spricht in diesem Zusammenhang von einem „faktischen“ Baugebietstyp – zulässig wäre.
Insbesondere in verdichteten und zentrumsnahen Gebieten, wie der Offenbacher Innenstadt und deren Umfeld, liegen verschiedene Gebietstypen – wie Wohn-, Misch- und Kerngebiete – oftmals räumlich sehr nah beieinander. Die Abgrenzung erfolgt teilweise parzellengenau. Durch den stetigen Wandel – vor allem in den Randbereichen der Innenstadt – ist die planungsrechtliche Einschätzung des Baugebietstyps nach § 34 BauGB nicht immer widerspruchsfrei möglich. Im Bebauungsplan hingegen kann

man die Baugebietstypen spezifisch steuern und die einzelnen Bereiche in ihrer Nutzungsprägung erhalten bzw. stärken.

In einem faktischen Kerngebiet nach § 7 BauNVO, als welches ein Großteil der Fußgängerzone in der Offenbacher Innenstadt nach § 34 BauGB einzuschätzen ist, ist gemäß BauNVO Wohnen ohne Betriebszugehörigkeit nur nach Maßgabe von Festsetzungen eines Bebauungsplans allgemein zulässig, ansonsten nur ausnahmsweise. Innerstädtisches Wohnen kann hier somit bauplanungsrechtlich grundsätzlich nur ermöglicht werden, wenn dies in einem Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Aus diesem Grund soll auch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich feingesteuert werden. Dem Bebauungsplan liegt daher ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zugrunde, das als „gesamtstädtische Leitlinie für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten“ dienen soll. Die Zielsetzungen des „Vergnügungsstättenkonzepts“ sollen nun für den Innenstadtbereich in dem vorliegenden Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

Neben dem Vergnügungsstättenkonzept werden beim Bebauungsplan Nr. 642 auch die Zielsetzungen des „Zukunftskonzepts Innenstadt“ in planungsrechtliche Vorgaben überführt. Das von urbanista in Zusammenarbeit mit dem Verein Offenbach offensiv e. V., dem Amt für Planen und Bauen (damals noch: Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement) sowie dem Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften unter Beteiligung von Schlüsselakteuren und der Offenbacher Bürgerschaft erarbeitete „Zukunftskonzept Innenstadt“ wurden im Jahr 2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main beschlossen. Im Sinne einer Richtschnur dient es der Innenstadtentwicklung für die nächsten zehn Jahre und baut auf der These auf, dass eine Innenstadt in Zukunft nicht mehr vorrangig durch den Handel funktioniert und geprägt ist. Es zeigt auf, welche Rolle die Innenstadt in der Gesamtstadt Offenbach sowie in der Region spielen kann und welche Funktionen sie in Ergänzung zum Handel prägen können, um Besuchsfrequenz, Aufenthaltsqualität und Verweildauer zu stärken.
Ziel ist es, eine lebendige und attraktive Innenstadt zu erhalten, die als Kern einer gut erreichbaren Stadt der kurzen Wege die Rolle der gesellschaftlichen Mitte einnimmt und Offenbach mit seiner Energie, seiner Internationalität und auch seiner Verschiedenartigkeit repräsentiert.
Im „Zukunftskonzept Innenstadt“ wird ein Zukunftsbild für die Innenstadt skizziert, das im Wesentlichen auf eine Stärkung des Einzelhandels als auch künftig tragender Funktion (vor allem in der Fußgängerzone) ausgerichtet ist. Ein Bündel städtebaulicher und anderer Maßnahmen soll mehr Gestalt- und Aufenthaltsqualität schaffen sowie die Ansiedelung neuer innovativer Gewerbekonzepte ermöglichen. Gleichzeitig wurde erkannt, dass den Einzelhandel ergänzende Funktionen wie eine Intensivierung der Wohnnutzung, kulturelle Einrichtungen, Außengastronomie sowie besondere Veranstaltungen Chancen zur Belebung der Innenstadt darstellen und gefördert werden sollen. Diese Zielsetzungen werden grundlegend im Bebauungsplan aufgegriffen.

Aus den genannten Gründen ist es notwendig, planerisch und städtebaulich ordnend auf die Entwicklung des derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebietes Einfluss zu nehmen sowie rechtswirksame Bebauungspläne im Innenstadtbereich auf die Vereinbarkeit mit den o. g. Zielsetzungen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 wird in zwei Teilbereiche aufgeteilt und im Verfahren jeweils separat zur Satzung gebracht. Der Teilbereichs-Bebauungsplan Nr. 642 A „Innenstadt; Teil A“ umfasst ausschließlich Bereiche, die zuvor nach § 34 BauGB beurteilt wurden. Die rechtswirksamen Bebauungspläne sollen in einem weiteren Verfahren bei Bedarf durch den Bebauungsplan Nr. 642 B überplant bzw. geändert werden. Gemeinsam ergeben die Bebauungspläne Nr. 642 A und 642 B das

Gesamtplangebiet „Innenstadt“, welches so im Sinne eines Gesamtkonzeptes auf Grundlage der o. g. Zielsetzungen entwickelt werden soll.
Der Bebauungsplan Nr. 642 A wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, da lediglich die Art der baulichen Nutzung feingesteuert und grünplanerische Festsetzungen aufgenommen werden. Das Maß der baulichen Nutzung sowie weitere planungsrechtliche Prüfkriterien im Geltungsbereich werden weiterhin auf Grundlage von § 34 BauGB beurteilt.

3 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 642 „Innenstadt“ wurde am 15.05.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main beschlossen und am 23.05.2014 in der Offenbach Post ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Vollverfahren durchgeführt.

Am 20.02.2015 wurde der Scoping-Termin durchgeführt. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf inkl. Begründung mit Umweltbericht vom 29.02.2016 bis zum 31.03.2016 in den Räumen des Amtes für Planen und Bauen (damals noch: Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement), Stadthaus, 14. OG, Berliner Straße 60, 63065 Offenbach am Main öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.02.2016 in der Offenbach Post ortsüblich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.02.2016 über die Auslegung unterrichtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit, insgesamt 32 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von städtischen Ämtern und fünf Stellungnahmen von Nachbargemeinden eingegangen. Die Stellungnahmen wurden für den gesamten Geltungsbereich (Bebauungsplan Nr. 642) ausgewertet und sind u. a. in die Planunterlagen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 642 A eingearbeitet worden.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird in der Regel durch die Straßenmitte der begrenzenden Verkehrsflächen oder entlang von Flurstücksgrenzen von öffentlichen Grünflächen gezogen. Ausgenommen sind Geltungsbereiche von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Hier gilt deren jeweilige Geltungsbereichsgrenze. Vereinzelt bilden auch von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandte Flurstücksgrenzen privater Grundstücke die Geltungsbereichsgrenze.
Das Plangebiet befindet sich in zentraler, innerstädtischer Lage der Stadt Offenbach am Main und umfasst eine Fläche von ca. 60,5 ha.

Der räumliche Geltungsbereich in der Gemarkung Offenbach gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Entlang der nördlichen und westlichen Grenzen des Büsingparks und des Liliparks, die Mitte der Herrnstraße sowie der Mainstraße; eine gedachte Linie als Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze Nr. 9/1 in der Flur 3 sowie die westliche Grenze des d’Orville-Parks; die Mitte der Kirchgasse, die nördliche Flurstücksgrenze Nr. 27/4 (Robert-Koch-Schule) in der Flur 3; die Mitte der Schloßstraße, der Schloßgrabengasse und der Schönen Aussicht.

Im Osten: Von der Schönen Aussicht entlang der östlichen und südlichen Flurstücksgrenze Nr. 496/3 in der Flur 2 (Schöne Aussicht 3-7), die östlichen Grenzen der Flurstücke 497, 503/5 und 515/1 in der Flur 2 (Schnegelbachweg) bis zur Berliner Straße; im weiteren Verlauf entlang der Geltungsbereichsgrenzen der Bebauungspläne Nr. 531, 650 A und 650 B bis zur Ecke Berliner Straße / Mathildenstraße / Karlstraße / Bieberer Straße; die Mitte der Karlstraße und der Bleichstraße; die östliche und südliche Flurstücksgrenze Nr. 324/1 in der Flur 2; die Mitte der Wilhelmstraße bis zum Bahndamm.

Im Süden: Entlang der nördlichen Grenze des Bahndamms zwischen Wilhelmstraße und Groß-Hasenbach-Straße bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 520 (Bismarckstraße 112); im weiteren Verlauf entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 514; dann die Mitte der Bismarckstraße folgend bis zur Luisenstraße.

Im Westen: Die Mitte der Luisenstraße bis zur nördlichen Flurstücksgrenze Nr. 66/3 in der Flur 1 (Luisenstraße 44-52), die nördliche Flurstücksgrenze Nr. 66/2 in der Flur 1 (Ludwigstraße 49-61); die Mitte der Ludwigstraße bis zur nördlichen Flurstücksgrenze Nr. 324/1 in der Flur 3 (Frankfurter Straße 95); die östlichen (teilweise) und nördlichen Flurstücksgrenzen Nrn. 323, 321/3, 320/11, 320/10, 315/1 und 314/1 alle in der Flur 3; die Mitte der Luisenstraße, der Berliner Straße und der Kaiserstraße bis zur nördlichen Grenze des Büsingparks.

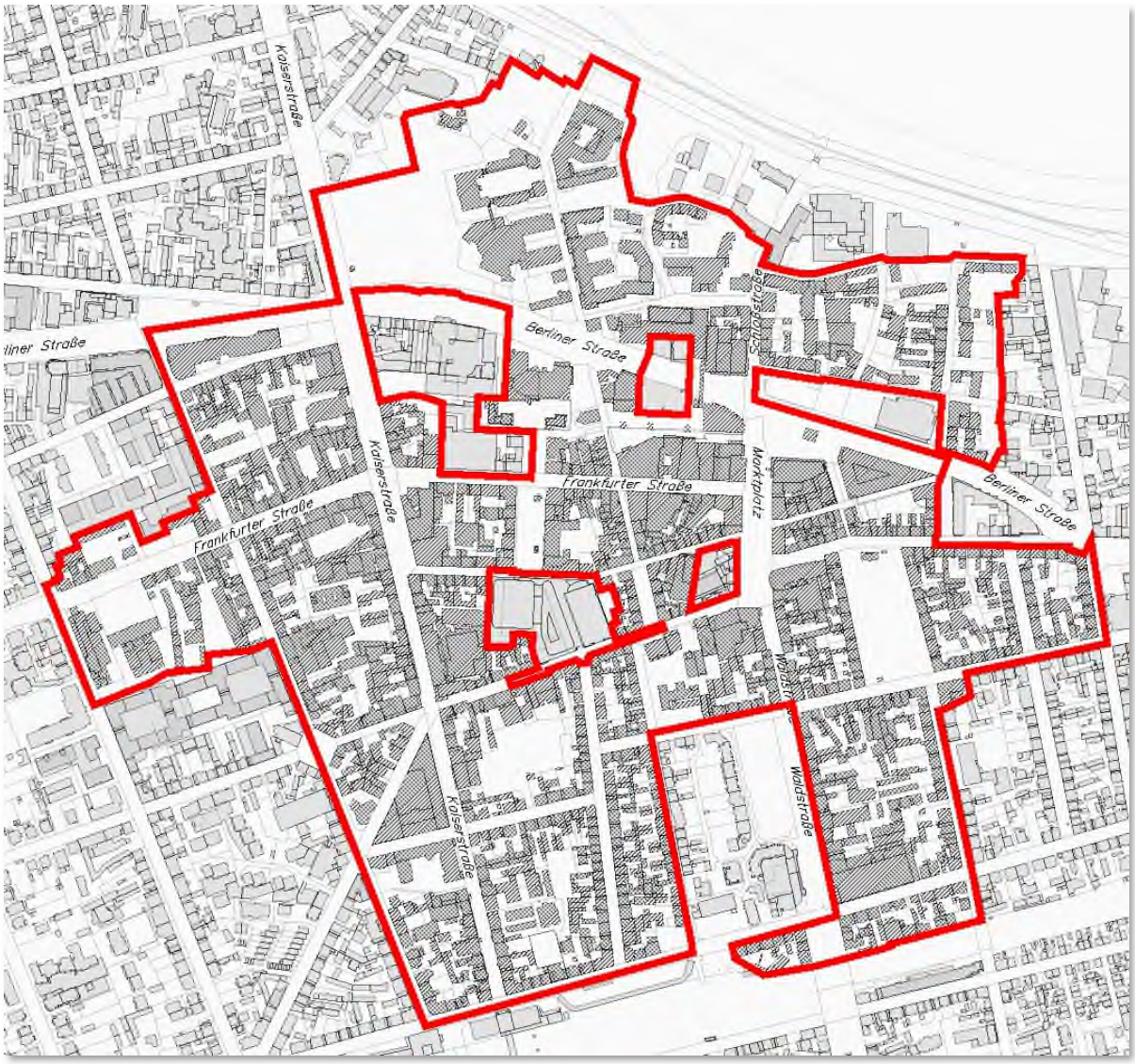


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 642 A

5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan bildet als Planungsinstrument des Regionalverbands Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main die planerische Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für die Mitgliedskommunen des Regionalverbands. Der Regionalplan Südhessen und der Regionale Flächennutzungsplan bilden ein gemeinsames Planwerk (RPS / RegFNP 2010), in welchem sowohl Aussagen nach Raumordnungsgesetz als auch nach Baugesetzbuch getroffen werden. Der RPS/RegFNP2010 wurde mit Bekanntmachung am 17.10.2011 rechtskräftig.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 642 A sind im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünfläche dargestellt. Die Grünfläche ist überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Eine überörtliche Fahrradroute durchschneidet das Gebiet. Der Geltungsbereich befindet sich teilweise außerhalb und teilweise innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Flughafens Frankfurt Rhein-Main. Teilweise befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz.
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was mit den Festsetzungen im Bebauungsplan im Wesentlichen erfüllt wird.

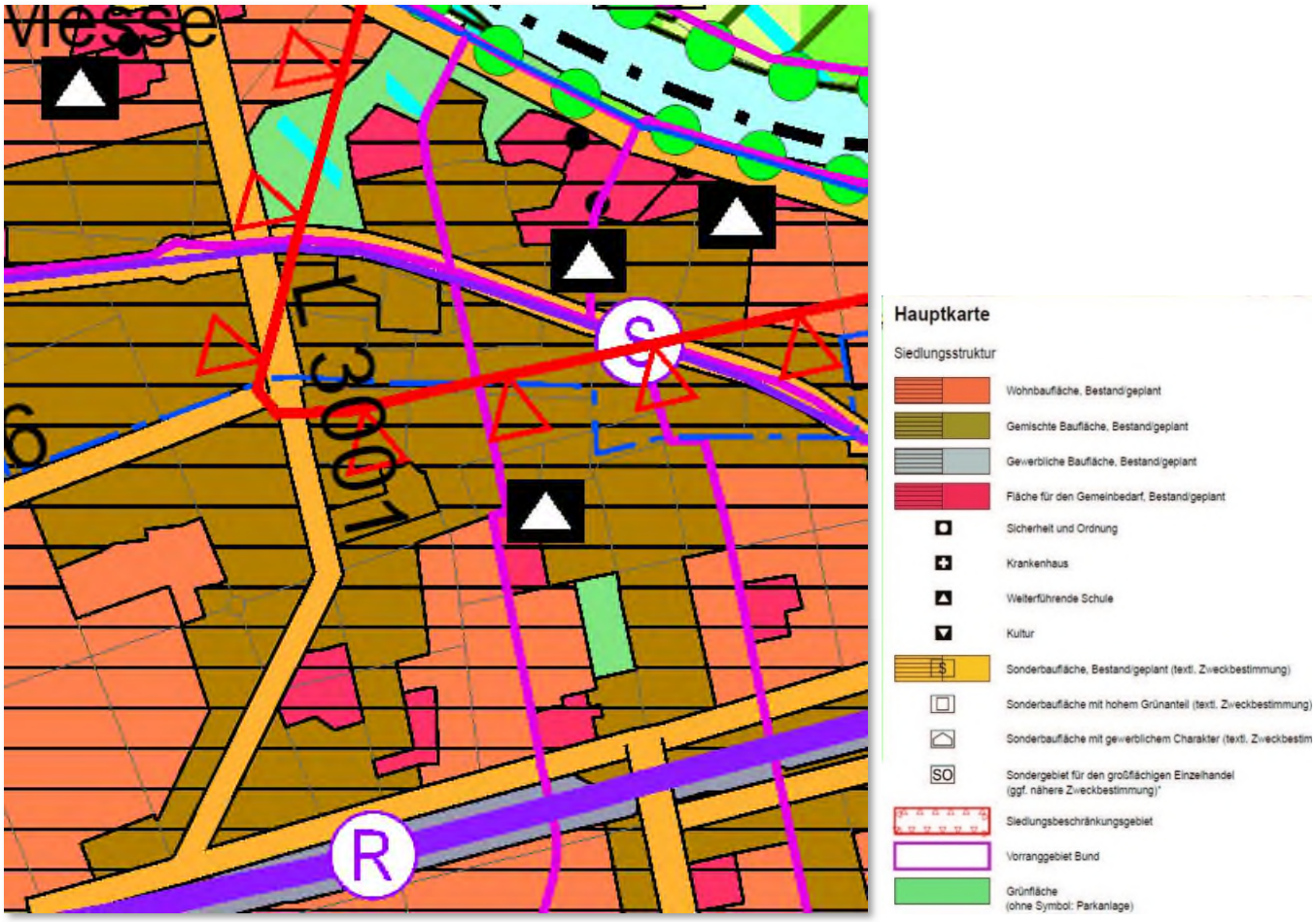


Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan 2010 inkl. Legende, Ausschnitt

Örtliche Planungen

Bislang wird der Rahmen zur Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich durch die Maßgabe des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile) i. V. m. den Fluchtlinienplänen Nr. 22, 57, 185 (teilweise), 377 (teilweise) und 390 definiert. Innerhalb des Plangebiets bzw. an dieses angrenzend liegen diverse Bestandsbebauungspläne, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 A ausgeschnitten sind und in einem weiteren Schritt (Bebauungsplan Nr. 642 B) teilweise überplant werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 642 B sollen die Fluchtlinienpläne Nr. 22, 57, 185 und 390 aufgehoben werden, da die genannten Fluchtlinienpläne zum größten Teil umgesetzt oder andernfalls funktionslos sind. Der Fluchtlinienplan Nr. 377 bleibt bestehen. Neben verschiedenen Baufluchten zur Gliederung der Stadträume im Bereich der Kirchgasse werden aus diesem Fluchtlinienplan gemäß Legende „vorhandene öffentliche Grünflächen“ übernommen.

Grundsätzlich haben die Fluchtlinienpläne keine inhaltliche Auswirkung auf den Bebauungsplan Nr. 642 A, da Fluchtlinienpläne im Sinne eines einfachen Bebauungsplans lediglich einzelne Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche beinhalten und daher nicht in den Steuerungsumfang des gegenständlichen Bebauungsplans eingreifen.

Abbildung 3: Fluchtlinienplan Nr. 22

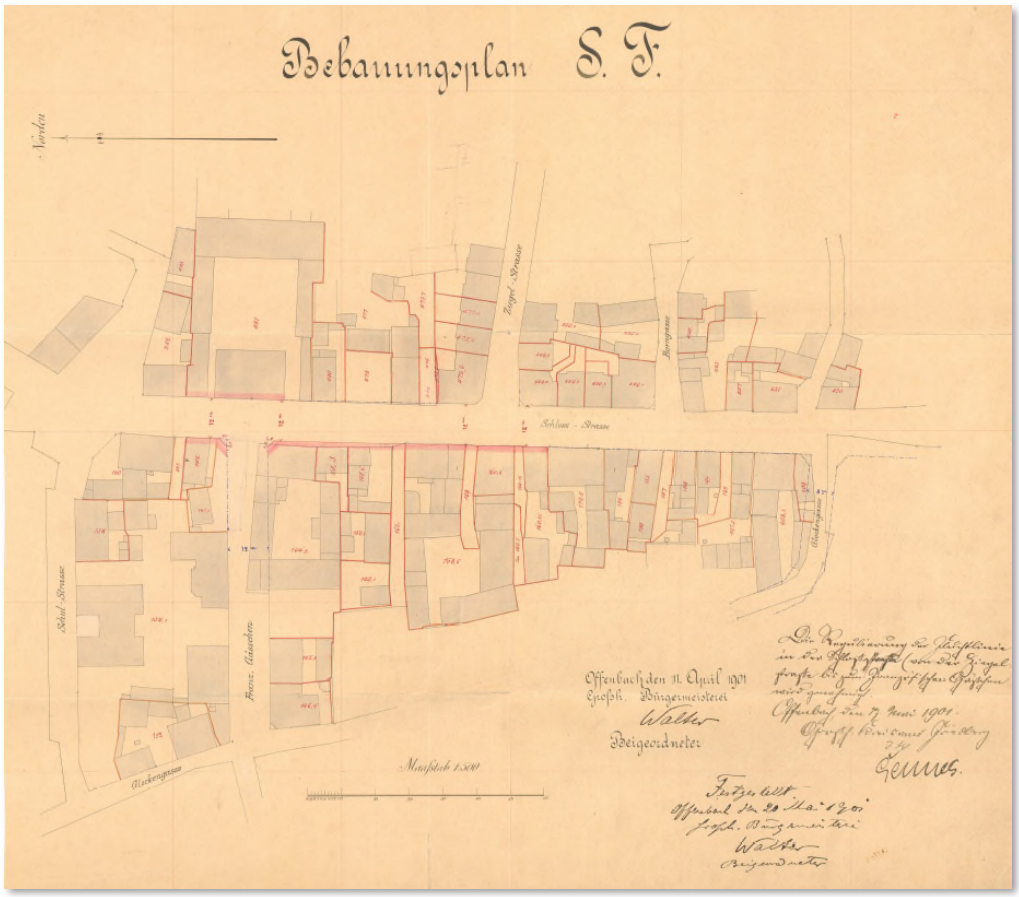


Abbildung 4: Fluchtlinienplan Nr. 57

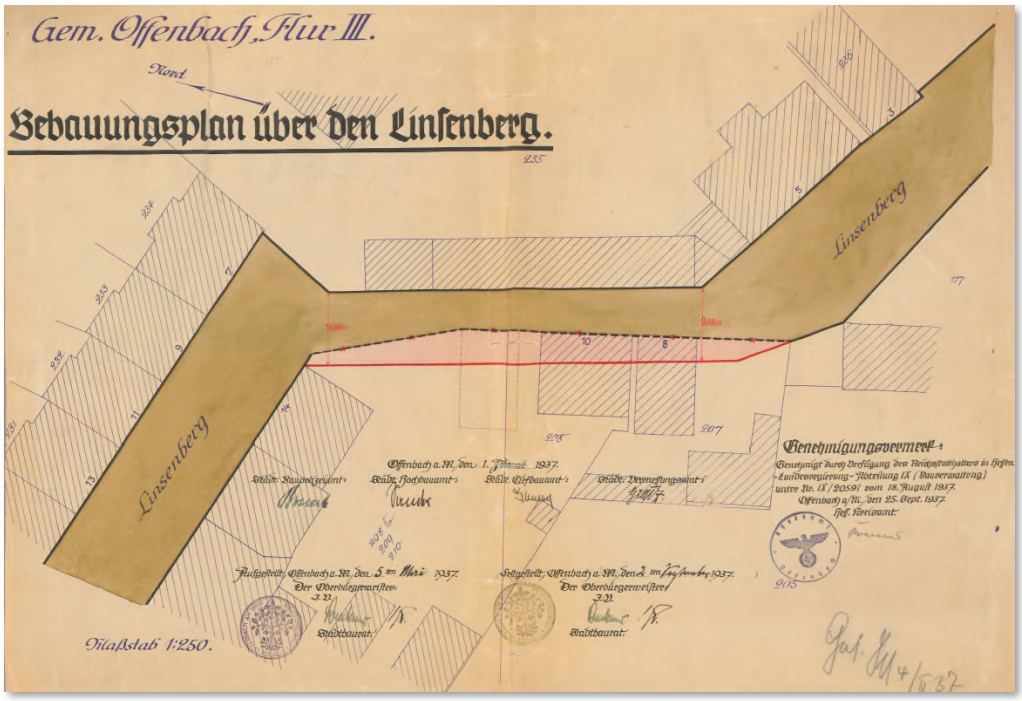


Abbildung 5: Fluchtlinienplan Nr. 185

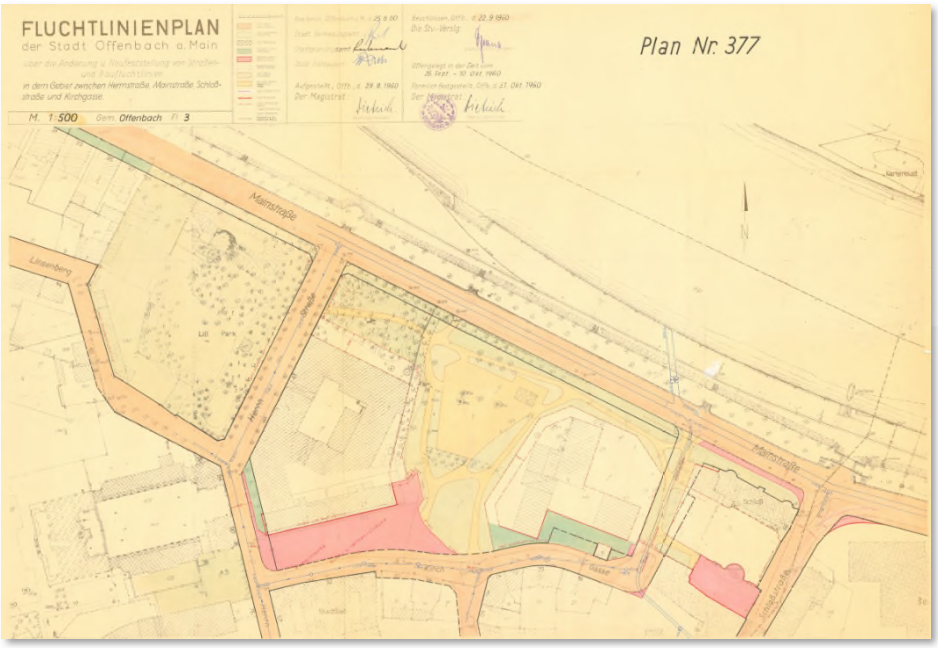


Abbildung 6: Fluchtlinienplan Nr. 377

Abbildung 7: Fluchtlinienplan Nr. 390

Rechtswirksame Bebauungspläne

Die folgenden, rechtswirksamen Bebauungspläne grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 A an bzw. werden von diesem umschlossen:

- Bebauungsplan Nr. 115 — für das Gebiet zwischen Marktplatz, Geleitsstraße, Hintergasse und Große Marktstraße
- Bebauungsplan Nr. 514 — für das Gebiet zwischen Bleichstraße, Waldstraße, Bismarckstraße und Groß-Hasenbach-Straße
- Bebauungsplan Nr. 531 — Für das Gebiet zwischen Berliner Straße, Bieberer Straße und Großer Biergrund
- Bebauungsplan Nr. 581/581B — für das Gebiet zwischen Berliner Straße – Rathaus – Platz der Deutschen Einheit und Kaiserstraße / Berliner Straße / Platz der Deutschen Einheit
- Bebauungsplan Nr. 613 — Hugenottenplatz / Berliner Straße
- Bebauungsplan Nr. 626 — Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße
- Bebauungsplan Nr. 639 — Platz der deutschen Einheit / Stadthof / Frankfurter Straße
-
- Bebauungsplan Nr. 646 — Luisenstraße / Ludwigstraße, südlich des Ledermuseums
- Bebauungsplan Nr. 650A — Wohn- und Geschäftshaus Berliner Straße
- Bebauungsplan Nr. 650B — Wohn- und Geschäftshochhaus Berliner Straße 43

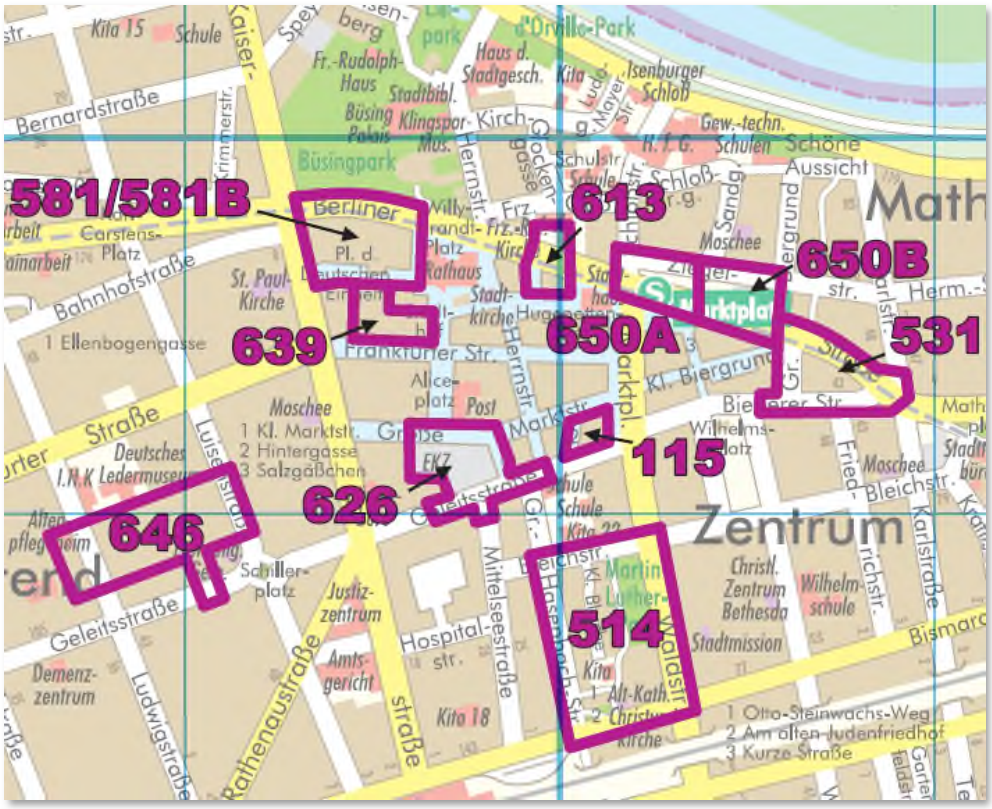


Abbildung 8: Übersicht rechtswirksame Bebauungspläne im Geltungsbereich (Stand: 2025)

Alle rechtswirksamen Bebauungspläne innerhalb der äußeren Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans Nr. 642 A sind nicht Bestandteil des gegenständlichen Bebauungsplans und werden bei

Notwendigkeit in einem weiteren Verfahren durch den Bebauungsplan Nr. 652 B hinsichtlich einzelner Festsetzungen überplant.

Vergnügungsstättenkonzept (VSK)

Der Bebauungsplan Nr. 642 A dient – neben anderen Bebauungsplänen – auch der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts, das die Feinsteuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Offenbach vorsieht. Das Vergnügungsstättenkonzept wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main am 15.05.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit der Zielsetzung beschlossen, dass die Ergebnisse als Grundlage für weitere bauleitplanerische Entwicklungen im Stadtgebiet dienen.
Ziel des Vergnügungsstättenkonzepts ist es, eine gesamtstädtische Leitlinie für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu gewährleisten.

Städtebauförderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 A umfasst zu einem Großteil das ehemalige Programmgebiet der „Aktiven Innenstadt Offenbach“, das übergreifend auf eine Verbesserung der Attraktivität und die funktionale Aufwertung der Innenstadt zielt. Das Programm war Bestandteil des Städtebauförderprogramms „Aktive Kernbereiche“ und wurde vom Land Hessen bezuschusst. Das Integrierte Handlungskonzept der Aktiven Innenstadt Offenbach sieht u. a. als Entwicklungsziel vor, dass die Innenstadt in ihrer Gesamtheit als Standort für Wohnutzungen gestärkt werden soll.

Darauf aufbauend, und mit dem Ziel eine lebendige und attraktive Innenstadt zu wahren bzw. mit den geänderten Rahmenbedingungen an Innenstädte im Allgemeinen zu entwickeln, wurde das Zukunftskonzept Innenstadt erstellt, das für den Bereich zwischen Berliner Straße, Marktplatz, Geleitsstraße und Kaiserstraße gilt.
„Das neue Zukunftskonzept Innenstadt baut auf der These auf, dass eine Innenstadt in Zukunft nicht mehr vorrangig durch den Handel funktioniert und geprägt ist. Es zeigt auf, welche Rolle die Innenstadt in der Gesamtstadt Offenbach sowie in der Region spielen kann und welche Funktionen sie in Ergänzung zum Handel prägen können, um Besuchsfrequenz, Aufenthaltsqualität und Verweildauer zu stärken. Das Zukunftskonzept zeigt hierzu Wege und Möglichkeiten auf.“ (Auszug aus dem Zukunftskonzept Innenstadt, S. 9)

Das Zukunftskonzept Innenstadt, das vom Büro urbanista in Zusammenarbeit mit dem Verein Offenbach offensiv e.V., dem Amt für Planen und Bauen und dem Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften unter Beteiligung von Schlüsselakteuren und der Offenbacher Bürgerschaft erarbeitet wurde, wurde der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am 18.06.2020 vorgelegt. Die Ziele des Konzepts für die Innenstadt und der skizzierten Vision wurden beschlossen. Sie sollen als Richtschnur aller Maßnahmen der Innenstadtentwicklung der nächsten 10 Jahre dienen.
Im Zukunftskonzept Innenstadt werden insgesamt 14 Zukunftsprojekte benannt, die konkrete Maßnahmen beschreiben, um die Ziele des Konzepts umzusetzen. Für das Plangebiet sind insbesondere folgende Bausteine maßgebend, die mit dem Bebauungsplan Nr. 642 A verbindlich festgesetzt werden sollen:

- **Schlüsselprojekt „Grünes Band“:** Entwicklung eines Freiraum-Bands mit Bewegungsflächen, Familienangeboten und Stadtnatur

Abbildung 9: Ausschnitt „Grünes Band“ aus dem Zukunftskonzept Innenstadt, urbanista

Ausgehend vom Büsingpark bahnt sich entlang des Platzes der Deutschen Einheit über den Hugenottenplatz bis zum Marktplatz ein zusammenhängendes Band aus begrünten Plätzen, begrünten Fassaden und farbenfroh gestalteten Bereichen seinen Weg durch die Innenstadt.
Das Grüne Band leistet dabei nicht nur einen Beitrag zum Stadtklima, sondern bietet durch eine Vielzahl an Spiel- und Bewegungsangeboten zahlreiche Attraktionen speziell für Kinder und Familien.
Um die entstehenden Grünräume auf unterschiedlichen Leveln erlebbar zu machen, werden Dachlandschaften und Fassaden mit einbezogen und neue Wegeverbindungen in Form von grünen „Brückenschlägen“.

- **Impulsprojekt „Wohnen+“:** Entwicklung neuer gemischt genutzter Wohnstandorte in der Innenstadt

Abbildung 10: Ausschnitt „Wohnen+“ aus dem Zukunftskonzept Innenstadt, urbanista

Sie sorgen für zusätzliche Belebung und neue Atmosphären in der Innenstadt: Eine Reihe von gezielt entwickelten Projekten hat mitten in der Innenstadt neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens entstehen lassen.
In den Erdgeschossen öffnen sich die Häuser zu den umliegenden öffentlichen Räumen.
Zusätzlich entstehen zwei neue Wohnhochhäuser, die mit ihren Wohnungstypen für verschiedene Generationen, ihren vertikalen Gärten, Galerie-Etagen und ebenfalls öffentlichen Erdgeschossen beweisen, dass urbanes Hochhauswohnen nicht zwangsläufig Hochpreisniveau und Exklusivität bedeuten muss.

<u>Werbeanlagen- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Stadt Offenbach am Main</u>

Für weite Teile der Offenbacher Innenstadt wurde im Jahr 2018 die Werbeanlagen- und Gestaltungssatzung beschlossen. Ziel dieser Satzung ist eine Verbesserung der Gestaltung von Werbeanlagen an Privatgebäuden und auf privaten Grundstücken. Sie enthält unter anderem Vorgaben zu Größe, Anzahl und Position von privaten Werbeanlagen. Dies betrifft insbesondere die Bereiche der Berliner Straße zwischen Karl-Carstens-Platz und Mathildenplatz sowie entlang der Frankfurter, Kaiser-, Waldstraße und den Wilhelmsplatz.

<u>Fluglärmgesetz / Lärmschutzbereichsverordnung</u>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 A liegt zu einem großen Teil innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main, bekanntgemacht am 13.10.2011 auf der Grundlage des FluLärmG, neugefasst durch Bekanntmachung am 31.10.2007.
Gemäß § 5 FluLärmG dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen in einem Lärmschutzbereich nicht errichtet werden. Die Obere Baugenehmigungsbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Die Ausnahmeerteilung ist im Vorfeld beim Regierungspräsidium einzuholen. Gemäß § 6 FluLärmG dürfen Wohnungen in der Tag-Schutzzone 2 nur errichtet werden, sofern sie den nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen.

Das Plangebiet liegt schließlich größtenteils innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets.

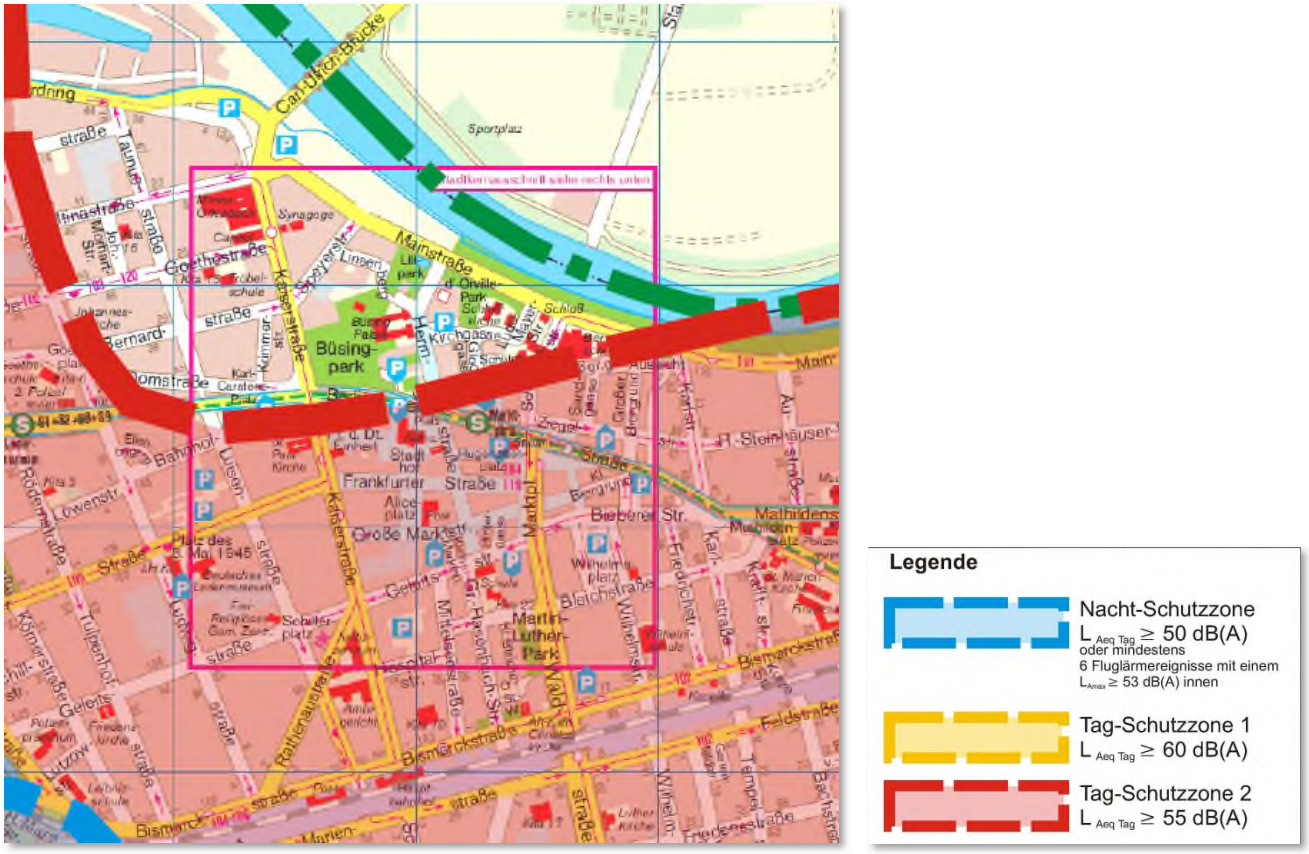


Abbildung 11: Ausschnitt Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzbereichsverordnung 2011

Die Festsetzung der im Bebauungsplan Nr. 642 A vorgesehenen Kern- und Mischgebiete, Urbanen Gebiete sowie Wohngebiete wird durch die Bauverbote nicht erheblich eingeschränkt. Der Gebietscharakter bleibt gewahrt, auch wenn einzelne mögliche Vorhaben unter ein Bauverbot fallen würden.

6 STADTRÄUMLICHE SITUATION

Der Bebauungsplan Nr. 642 A umfasst neben dem innerstädtischen Zentrum zwischen Berliner Straße im Norden, dem Marktplatz im Osten, der Geleitsstraße im Süden sowie der Kaiserstraße im Westen auch weitere Bereiche der Innenstadt mit ihren Wohn- und Mischgebieten und ihren unterschiedlichen Nutzungsprägungen und Gebietscharakteren.
Insbesondere die Kerninnenstadt ist durch eine heterogene und vielfältige Nutzungsmischung geprägt.

<u>Kerninnenstadt</u>
Ein Großteil des Stadtzentrums südlich der Berliner Straße zwischen Berliner Straße, Marktplatz, Große Marktstraße und Kaiserstraße wurde bisher als faktisches Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO eingeschätzt, das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur dient. Es ist hauptsächlich durch großflächige Einzelhandelsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden geprägt. Auch das Rathaus der Stadt Offenbach liegt in diesem Bereich. In den Obergeschossen lassen sich in Teilbereichen schon im Bestand Wohnnutzung finden.

Das Kerngebiet setzt sich stadträumlich nach Norden und Osten hin teilweise fort: In nördlicher Richtung befinden sich entlang der Herrnstraße, am Büsingpark gelegen, neben gastronomischen Nutzungen auch Anlagen für kulturelle Zwecke in Form des denkmalgeschützten Büsingpalais und des Klingspormuseums sowie ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes – das Sheraton Hotel, östlich der Herrnstraße das Stadtforum und weiter nördlich der Bernardbau. Entlang des Marktplatzes und der Berliner Straße (u.a. City Center) bzw. Kleiner Biergrund (Sparkasse Offenbach) sind im Bestand ebenfalls kerngebietstypische Nutzungen – wie Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie eine kerngebietsspezifische Vergnügungsstätte – vorhanden.

Die Frankfurter Straße westlich der Kaiserstraße ist durch die benachbarten Nutzungen der Kerninnenstadt geprägt. Auch die räumliche Verbindung zum Ledermuseum in der Frankfurter Straße 86 am Platz des 8. Mai 1945 prägt diesen westlichen Bereich als Verlängerung der Kerninnenstadt im Übergang zum Westend.

<u>Wohnen in der Innenstadt</u>

In einigen Teilen der Kerninnenstadt ist Wohnnutzung im Bestand bereits in den Obergeschossen zu finden. Bei einer Bebauung, die im Durchschnitt zwischen vier und fünf Geschossen aufweist, überwiegt die Wohnnutzung in einzelnen Bereichen (*vgl.* Abbildung 12). Dies ist nicht nur typisch für die Offenbacher Innenstadt, sondern entspricht auch den aktuellen, städtebaulichen Leitbildern einer Stadt der kurzen Wege mit entsprechender Mischnutzung und urbanen Wohnformen.

Die von Wohnnutzung geprägten Bereiche sind auch stadträumlich ablesbar: Es gibt einen hohen Anteil an Wohnnutzung im südöstlichen Bereich (südliche Herrnstraße zwischen Frankfurter Straße und Geleitsstraße), entlang der Großen Marktstraße, die auch stadträumlich allein aufgrund ihres Querschnitts deutlich anders geprägt ist als vergleichsweise die Frankfurter Straße, sowie im westlichen Bereich im Block zwischen Frankfurter Straße, Aliceplatz, Große Marktstraße und Kaiserstraße.

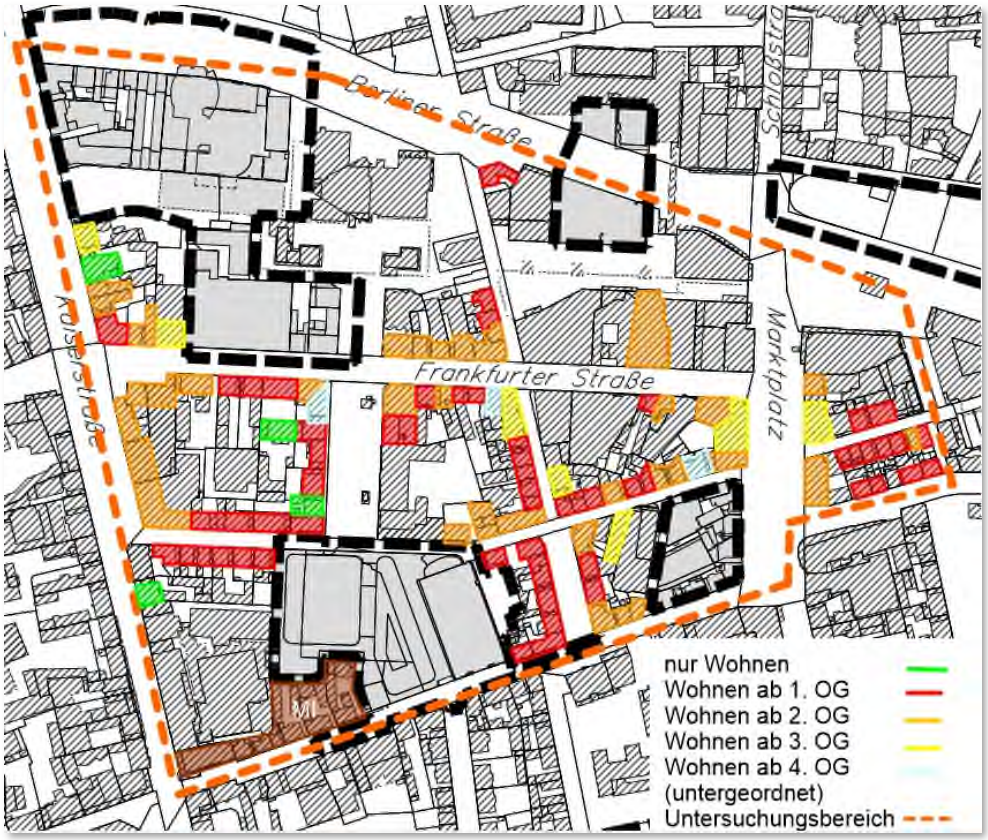
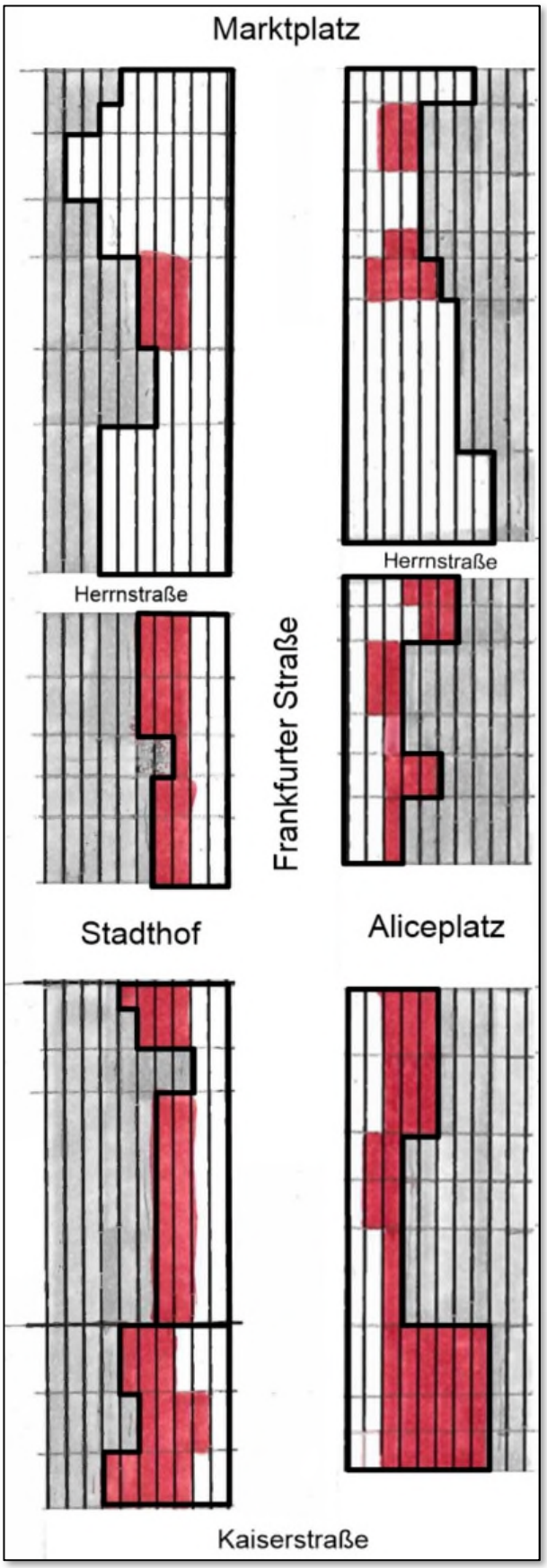


Abbildung 12: Wohnnutzung im Bestand in der Offenbacher Innenstadt (Stand 2025)



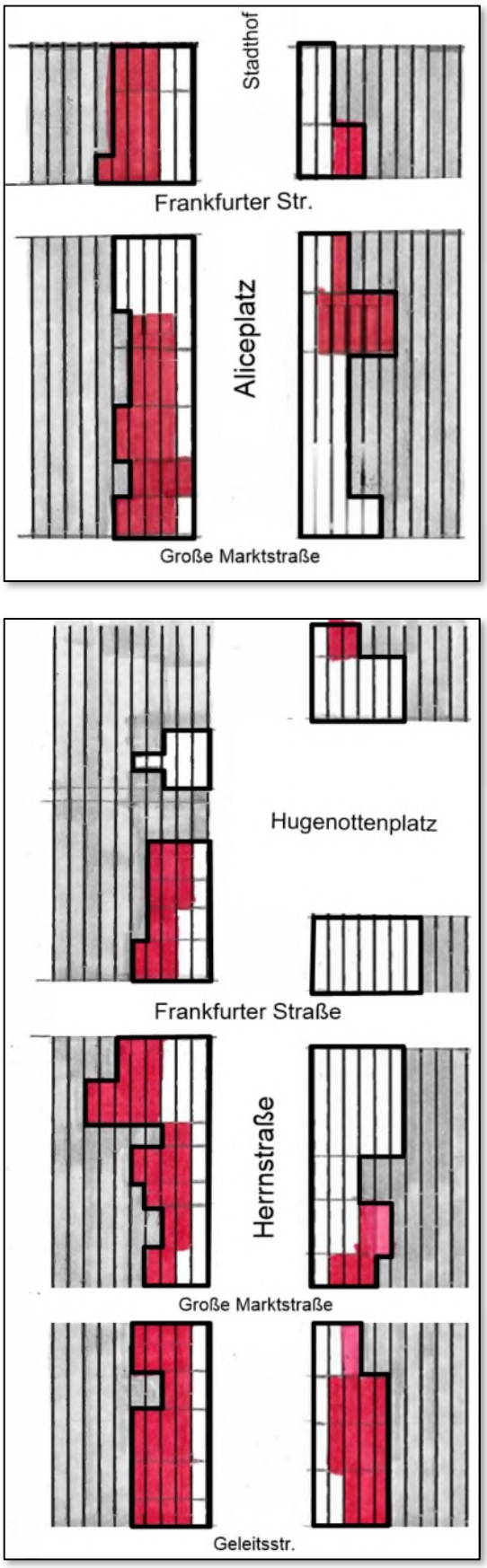


Abbildung 13: Schemaschnitt der geschossweisen Analyse der Wohnnutzung in der Innenstadt (Gebäude gespiegelt entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, Wohnen in rot; Stand 2025)

Eine geschossweise Betrachtung verdeutlicht den hohen Anteil an Wohnnutzung im Innenstadtbereich insbesondere im westlichen Teil der Frankfurter Straße sowie im südlichen Teil der Innenstadt. Abbildung 13 zeigt die die genehmigte Wohnnutzung entlang der zentralen Bereiche der Offenbacher Fußgängerzone (Frankfurter Straße, Aliceplatz / Stadthof, Herrnstraße). Die Teile der Gebäude in denen Wohnnutzung genehmigt ist sind rot dargestellt, in den weiß gekennzeichneten Geschossen befinden sich andere Nutzungen. Bei den anderen Nutzungen handelt es sich in der Regel um Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe.

Randbereiche der Innenstadt

In den übrigen Bereichen um die Kerninnenstadt schließen sich vorrangig Gebiete an, die sich gemäß nach § 34 BauGB als Mischgebiete i. S. d. § 6 BauNVO charakterisieren lassen. Neben Wohnnutzung lassen sich hier vor allem das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie kleinere Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke finden.
Der Übergang zu den innenstadtnahen Wohngebieten, in denen kaum eine andere Nutzung als Wohnnutzung vorhanden ist, ist in vielen Bereichen fließend.

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 642 A dient insbesondere der Steuerung der Art der baulichen Nutzungen im Innenstadtbereich, wo im Wesentlichen zwischen Kerngebieten, Urbanen Gebieten, Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten unterschieden wird. Als Grundlage für die Festsetzung der einzelnen Baugebiete wurde sowohl die Bestandsnutzung als auch die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB herangezogen und mit den städtebaulichen Zielsetzungen für die Innenstadt zusammengebracht. Um der Teils heterogenen Nutzungszusammensetzung und den nicht immer ganz eindeutigen Abgrenzungen besser Rechnung zu tragen, wird bei der Art der baulichen Nutzung auf alle Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO zurückgegriffen.
Dies umfasst zum einen das Festsetzen von Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO neben dem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO in der Kerninnenstadt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das Urbane Gebiet ist eine Gebietskategorie, die bei der Betrachtung nach § 34 BauGB nicht zur Anwendung kommt, in Bebauungsplänen jedoch festgesetzt werden kann. Die Kerngebiete wie auch die Urbanen Gebiete werden dabei in ihrer Eigenart herausgearbeitet und dementsprechend feingesteuert. Zum anderen werden die Möglichkeiten der BauNVO hinsichtlich der Gliederung des Baugebiets (nach § 1 Abs. 4 BauNVO) und der Feinsteuerung der Nutzungsarten (nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) auch in einzelnen Geschossen (nach § 1 Abs. 7 BauNVO) ausgeschöpft, um den Nutzungscharakter der Offenbacher Innenstadt im Bebauungsplan entsprechend abbilden zu können.
Ebenso hat der Bebauungsplan Nr. 642 A der Sicherung bestehender öffentlicher Grünstrukturen (öffentliche Grünflächen sowie Bestandsbäume) sowie der Umsetzung zukünftiger Begrünungsmaßnahmen (u. a. Dachbegrünung, Begrünung von Grundstücksfreiflächen) zum Ziel.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 642 A somit um einen einfachen Bebauungsplan, da die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB nicht in Gänze erfüllt sind. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist enthält ein qualifizierter Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Da der Bebauungsplan Nr. 642 A keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie auch keine überbaubaren Grundstücksflächen beinhaltet, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB.

Zum städtebaulichen Konzept der einzelnen Baugebiete, wie folgt:

7.1 Kerngebiet

Ein überwiegender Teil der Kerninnenstadt wird im Bebauungsplan Nr. 642 A als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, welches vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur dient. Im Kerngebiet sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit Verkaufsflächen größer 800 qm) allgemein zulässig, was für eine Großstadt wie Offenbach eine wichtige Grundlage darstellt. Vergnügungsstätten werden analog zu den Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Offenbach feingesteuert (siehe Kapitel 5).

Das Kerngebiet umfasst insbesondere die Bereiche:

- Frankfurter Straße zwischen Kaiserstraße und Marktplatz,
- Herrnstraße zwischen Mainstraße und Frankfurter Straße,
- rund um den nördlichen Teil des Marktplatzes,
- im Wesentlichen entlang der Berliner Straße sowie
- das Kaiserpalais (Kaiserstraße 39).

<u>Wohnen im Kerngebiet</u>
Im Kerngebiet soll zudem von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Wohnnutzung in bestimmten Bereichen des Kerngebiets und unter bestimmten Voraussetzungen auf Grundlage von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zuzulassen, um die Belebung der Innenstadt langfristig zu sichern, wie es auch das Zukunftskonzept Innenstadt vorsieht.
Damit trägt der Bebauungsplan der Bestandssituation Rechnung, wonach in den Obergeschossen im Stadtzentrum zwischen Berliner Straße, Marktplatz, Geleitsstraße und Kaiserstraße schon Wohnnutzung im Bestand vorhanden ist (*vgl. Abbildung 12*).

So wird in Teilen des als Kerngebiet festgesetzten Bereichs Wohnen ab den Obergeschossen allgemein zulässig sein, um die bereits vorhandene Nutzungsmischung zu sichern und trotzdem die typischen Funktionen einer Innenstadt zu stärken. Das Erdgeschoss ist und soll weiterhin anderen Nutzungen vorbehalten sein.
Durch den Ausschluss der Zulässigkeit von Wohnnutzung in anderen Teilen des im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiets wird der Gebietscharakter über das gesamte Kerngebiet gewahrt, so dass gemäß § 7 BauNVO das Gebiet vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

7.2 Urbanes Gebiet

In den vergleichsweise baustrukturell kleinteiligeren Bereichen der Innenstadt wird im Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, welches 2017 als neue Gebietskategorie in die BauNVO aufgenommen wurde, um die Schaffung von urbanem Wohnen zu erleichtern. Sie ermöglicht eine flexible Kombination verschiedener Nutzungen bei dichter Bebauung und unterstützt somit die nachhaltige Stadtentwicklung. Das Urbane Gebiet lässt eine Mischung aus Wohnnutzung, Gewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen zu, sofern die Wohnnutzung dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Eine quantitativ ausgeglichene Mischung von Wohnen und Gewerbe, wie es im Mischgebiet zwingend erforderlich ist, ist im Urbanen Gebiet nicht erforderlich. Diese Baugebietskategorie soll insbesondere in innerstädtischen Lagen ein funktionsgemischtes Gebiet der kurzen Wege ermöglichen. Es kann nicht als faktisches Baugebiet im Bereich des § 34 BauGB angewendet, sondern nur in einem Bebauungsplan als solches festgesetzt werden.

Als Urbanes Gebiet werden insbesondere die Bereiche festgesetzt, die direkt an das zentrale Kerngebiet anschließen und eine ähnliche Funktionsmischung, jedoch gleichzeitig einen höheren Wohnanteil haben, was wiederherum der allgemeinen Zielsetzung eines Kerngebiets widersprechen würde. Dies betrifft die Bereiche:

- Große Marktstraße und Kleiner Biergrund bis zum Salzgäßchen,
- Bieberer Straße zwischen Marktplatz und Salzgäßchen sowie der südliche Rand des Marktplatzes,
- südliche Herrnstraße zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße,
- Frankfurter Straße zwischen Kaiserstraße und Luisenstraße als funktionale Verlängerung der Fußgängerzone sowie
- zwischen Berliner Straße und Französisches Gäßchen teilweise.

Das Urbane Gebiet stellt zusammen mit dem Kerngebiet den innerstädtischen Kernbereich bzw. das Zentrum der Offenbacher Innenstadt dar.

7.3 Mischgebiet

Der Übergangsbereich zwischen dem innerstädtischen Kernbereich bzw. Zentrum (mit Kerngebieten und Urbanen Gebieten) und den innenstadtnahen Wohngebieten ist im Bestand durch eine Nutzungsmischung, die einem faktischen Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entspricht, geprägt. In diesen Bereichen lassen sich gemäß Zweckbestimmung sowohl Wohnnutzung als auch Gewerbebetriebe finden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Vergleich zum Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO muss im Mischgebiet ein gewisses Maß an Ausgewogenheit zwischen den beiden Hauptnutzungen des Mischgebiets (Wohnen und Gewerbe) bestehen.

Das Mischgebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 A in folgenden Bereichen festgesetzt:

Im nördlichen Teilbereich

- im westlichen Bereich der Kirchgasse,
- an der südlichen Ecke Französisches Gäßchen / Schloßstraße,
- im Block zwischen Schloßgrabengasse, Sandgasse, Ziegelstraße und Schloßstraße,
- nördlich der Ziegelstraße und östlich der Sandgasse teilweise sowie
- östlich des Großen Biergrunds zwischen Ziegelstraße und Berliner Straße.

Im östlichen Teilbereich

- im Block zwischen Kleiner Biergrund, Großer Biergrund, Bieberer Straße und Salzgässchen,
- südlich der Bieberer Straße östlich des Wilhelmsplatzes,
- rund um den Wilhelmsplatz sowie
- Waldstraße.

Im südlichen Teilbereich

- Bismarckstraße,
- Kaiserstraße südlich der Geleitsstraße teilweise,
- Geleitsstraße zwischen Groß-Hasenbach-Straße und Kaiserstraße,
- westlich der Groß-Hasenbach-Straße zwischen Geleitsstraße und Bleichstraße sowie
- im Block zwischen Geleitsstraße, Rathenaustraße und Luisenstraße.

Im westlichen Teilbereich

- im Block zwischen Frankfurter Straße, Kaiserstraße, Geleitsstraße und Luisenstraße (Grundstücke entlang der Frankfurter Straße ausgenommen),
- Frankfurter Straße zwischen Luisen- und Ludwigstraße,
- östlich der Luisenstraße zwischen Bahnhofstraße und Frankfurter Straße sowie
- Bahnhofstraße.

7.4 Allgemeines Wohngebiet

In der Innenstadt finden sich auch Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen und dementsprechend nach § 34 BauGB als Allgemeine Wohngebiete zu bezeichnen sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 A wurden diese Bereiche, wie folgt, festgesetzt:

Im nördlichen Teilbereich

- entlang der Glockengasse, Schulstraße und im östlichen Bereich der Kirchgasse
- die straßenbegleitende Bebauung entlang der Straßen Schöne Aussicht und Großer Biergrund bis zur Ziegelstraße

Im östlichen Teilbereich

- auf der nördlichen Seite der Bleichstraße östlich des Wilhelmsplatzes
- entlang der Friedrichstraße und Karlstraße
- entlang der Wilhelmstraße zwischen Bleich- und Bismarckstraße

Im südlichen Teilbereich

- im Block zwischen Bleichstraße, Groß-Hasenbach-Straße, Bismarckstraße und Mittelseestraße (westlich angrenzend an das im Bebauungsplan Nr. 514 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet)
- entlang der Mittelseestraße
- entlang der Hospitalstraße im östlichen Bereich
- die östliche Straßenseite der Luisenstraße südlich des Amtsgerichts

<u>Vergnügungsstätten</u>

Der Bebauungsplan Nr. 642 A dient – neben anderen Bebauungsplänen – auch der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts, das die Feinsteuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Offenbach vorsieht. Das Vergnügungsstättenkonzept wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main am 15.05.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit der Zielsetzung beschlossen, dass die Ergebnisse als Grundlage für weitere bauleitplanerische Entwicklungen im Stadtgebiet dienen.

Das Vergnügungsstättenkonzept unterteilt folgende Arten von Vergnügungsstätten in die Kategorien „Spiel“, „Freizeit“ und „Erotik“ (siehe linke Tabellenspalte):

	Art	Vergnügungsstätte	Gewerbe (Verein)
Spiel	Spielhallen/ Casinos	x	
	Wettbüros	x	
Freizeit	Diskotheken	x	
	Multiplexkinos	x	
	Bowlingcenter	x	(x)
	Billardclubs	x	(x)
	Nachtlokale	x	(x)
	Varietés	x	(x)
	Nacht-/Tanzbars	x	
	Hochzeitssäle	x	
Erotik	Stripteaselokale	x	
	Videoshows	x	
	Sexkinos	x	
	Swingerclubs	x	
	Bordelle		x
	Sexshops		x

Abbildung 14: Klassifizierung der Vergnügungsstätten gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenbach

Demnach sollen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ in Teilen des Stadtgebiets unter bestimmten Voraussetzungen allgemein zugelassen und im übrigen Stadtgebiet vollständig ausgeschlossen werden. Das Vergnügungsstättenkonzept sieht im Speziellen für den Innenstadtbereich vor, dass die Neben- und Randlagen von Vergnügungsstätten freizuhalten sind, wohingegen sie in der Hauptlage im Untergeschoss, in den Obergeschossen sowie im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden sollen.

Es findet somit eine Feinsteuerung von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans statt. Die Unterart „Spiel“ umfasst neben Spielhallen auch Wettbüros, die über reine Annahmestellen hinausgehen sowie Internetcafés, insofern eine Bereitstellung von Computern zu Spielzwecken erfolgt. Eine Steuerung der Unterart „Freizeit“ (u.a. Diskotheken, Bowling- und Billardcenter, Multiplexkinos, Festhallen und Hochzeitssäle) findet in Anlehnung an das Vergnügungsstättenkonzept nicht statt. Es besteht absehbar kein Steuerungsbedarf bei Vergnügungsstätten dieser Unterart.

Entgegen des im Jahr 2014 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzepts werden im Bebauungsplan Nr. 642 A auch Vergnügungsstätten der Unterart „Erotik“ (u.a. Stripteaselokale, Sexkinos und Swingerclubs) sowie Gewerbebetriebe der Unterart „Bordell“ feingesteuert. Dies wird vor allem mit großen Herausforderungen an die Innenstädte im Allgemeinen begründet, die aufgrund der Entwicklung insbesondere der vergangenen Jahre einem starken, strukturellen Wandel unterliegen und viele Städte aktuell mit hohen Leerständen umgehen müssen. Um einen trading-down-Effekt in der Innenstadt zu

verhindern, werden die genannten Nutzungen daher im Bebauungsplan Nr. 642 A analog zu den Zielen des Vergnügungsstättenkonzepts für die Unterart „Spiel“ feingesteuert.

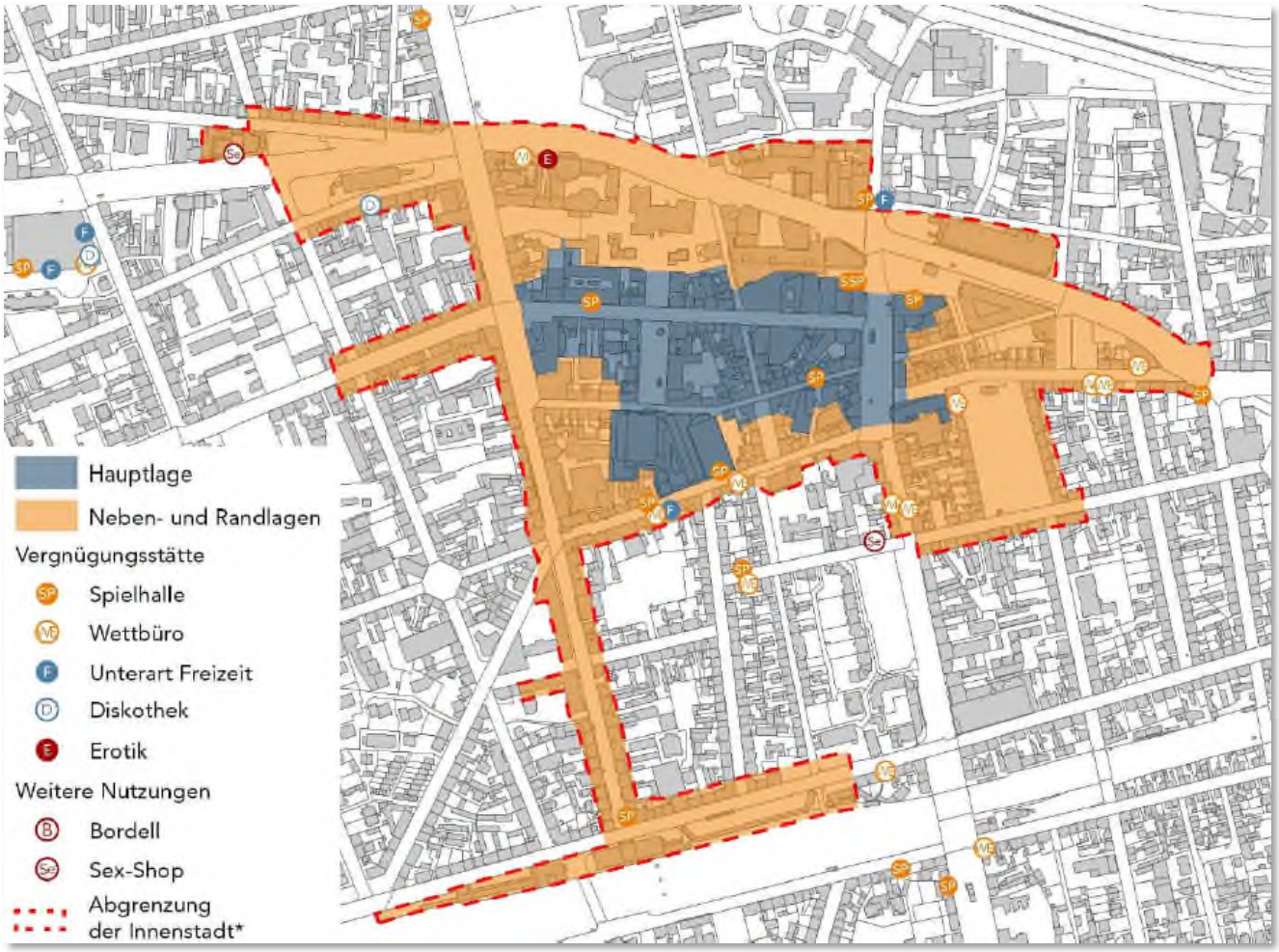


Abbildung 15: Haupt-, Neben- und Randlagen gemäß Vergnügungsstättenkonzept

Die Abgrenzung der Innenstadt im Vergnügungsstättenkonzept (vgl. Abbildung 15) erfolgte analog zur Abgrenzung der Innenstadt im Nahversorgungskonzept der CIMA aus dem Jahr 2009. Ebenso handelt es sich weitestgehend um das Programmgebiet der Aktiven Innenstadt Offenbach, auf dessen Grundlage das Integrierte Handlungskonzept im Jahr 2010 beschlossen wurde und anschließend Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt ergriffen wurden. Das Gebiet, das im Zukunftskonzept Innenstadt näher betrachtet wurde, liegt ebenfalls vollständig innerhalb dieses Abgrenzung.

<u>Umgang mit rechtskräftigen Bebauungsplänen im Plangebiet</u>

Innerhalb des Plangebiets des Gesamtgeltungsbereichs zum Bebauungsplan Nr. 642 befinden sich einige rechtswirksame, qualifizierte Bebauungspläne. Alle bestehenden rechtswirksamen Bebauungspläne sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 A ausgeschnitten.

Im Rahmen eines Gesamtnutzungskonzepts für die Innenstadt werden die Bebauungspläne Nrn. 115, 581 / 581B, 613 sowie 514 durch den Bebauungsplan Nr. 642 B hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in einem zweiten Verfahren überplant und entsprechend geändert. Dies erfolgt aufgrund der Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) als auch zur Feinsteuerung einzelner Nutzungsarten.

Der Bebauungsplan Nr. 650 A / B wird in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse der Verkehrsflächen in Teilen im Nachgang angepasst. Die Bebauungspläne Nr. 626 und 639 bleiben nach aktuellem Kenntnisstand unberührt, da sie sich sowohl auf die aktuell gültige BauNVO von 1990 beziehen, als auch in

den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung den städtebaulichen Zielsetzungen des planerischen Gesamtkonzepts entsprechen und somit kein zusätzlicher Steuerungsbedarf ausgelöst wird. Zudem gehen sie mit den Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Offenbach konform.

Regionaler Flächennutzungsplan

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet, Mischgebiet, Urbanes Gebiet, Allgemeines Wohngebiet) ist in den verschiedenen Plangebietsteilen im Wesentlichen aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) entwickelt. Aufgrund des größeren Maßstabs des Bebauungsplans (1:1.500) gegenüber dem RegFNP im Maßstab 1:50.000 erfolgt in der Regel lediglich eine an Grundstücksgrenzen orientierte Präzisierung der einzelnen Abgrenzung der Nutzungsarten. In folgenden Teilbereichen weicht der Bebauungsplan in darstellungsrelevanter, jedoch den RegFNP nicht in seinen Grundzügen beeinträchtigender Weise ab:

Herrnstraße 80-84 (Büsingpalais)

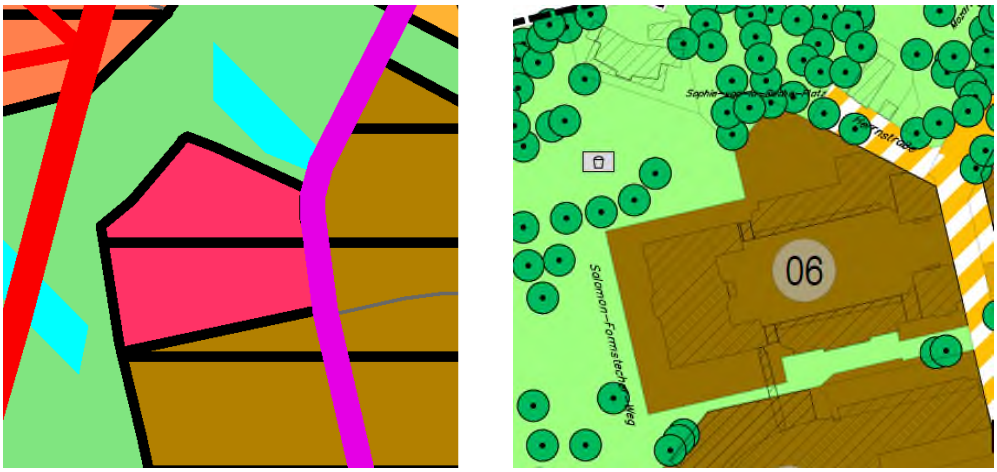


Abbildung 16: Büsingpalais - Ausschnitt RegFNP2010 (links, Gemeinbedarf) und B-Plan Nr. 642 A (rechts, Kerngebiet)

Das auf der Westseite des nördlichen Abschnitts der Herrnstraße gelegene Büsingpalais in der Herrnstraße 80-84, wird im RegFNP als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und im Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt. Es wird heute als Veranstaltungszentrum, angegliedert an das benachbarte Sheraton Hotel, genutzt, weshalb dort die gleiche Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Für die noch dort befindliche Stadtbücherei wurde seitens der Stadt die Liegenschaft des ehemaligen Kaufhos in der Frankfurter Straße 12-18 erworben, um dort die Bücherei mit neuem, zukunftsfähigem Konzept als „Station Mitte“ anzusiedeln und die Fußgängerzone zu beleben. Das Büsingpalais dient somit nicht nur dem Gemeinbedarf. Die Weiterführung des Kerngebiets im nördlichen Bereich der Herrnstraße ist auch stadtstrukturell wichtig, um die dort vorhandenen zentrumsrelevanten Nutzungen an das südliche Innenstadtzentrum anzubinden. Im Kerngebiet sind Anlagen für kulturelle Zwecke, wie das Klingspormuseum und die Stadtbücherei, gemäß § 7 Abs.2 Nr.4 BauNVO allgemein zulässig.

Ostseite Wilhelmsplatz und Südseite Bleichstraße

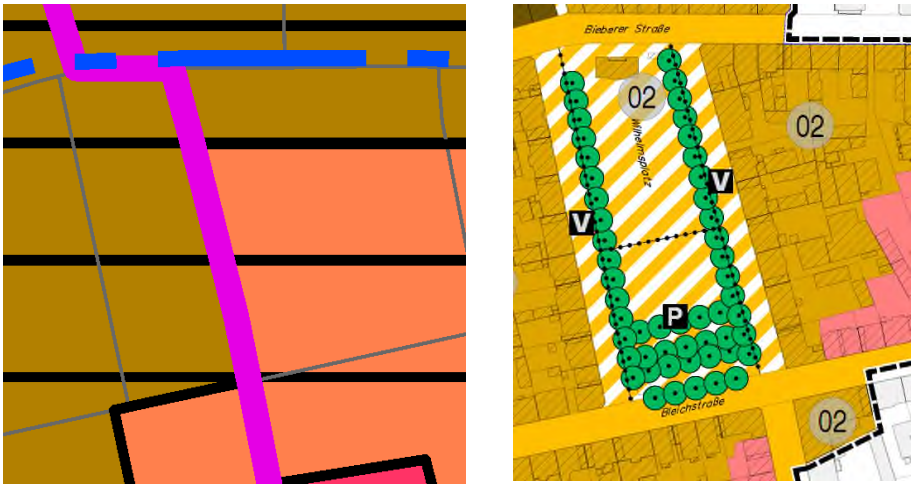


Abbildung 17: Ostseite Wilhelmsplatz und Südseite Bleichstraße - Ausschnitt RegFNP2010 (links) und B-Plan Nr. 642 A (rechts)

Die Ost- und Südseite des Wilhelmsplatzes ist analog zur Westseite durch Gastronomie im Erdgeschoss und vorrangig Wohnen in den Obergeschossen einheitlich geprägt. Im rückwärtigen Bereich des Blocks zwischen Bieberer Straße, Friedrichstraße, Bleichstraße und Wilhelmsplatz finden sich im Bestand auch Einzelhandelsnutzungen. Die östliche und südliche Seite des Wilhelmsplatzes wird im Bebauungsplan daher als Mischgebiet festgesetzt. Erst weiter östlich (entlang der Bleichstraße in Richtung Friedrichstraße) bzw. südlich (in Richtung Wilhelm- und Bismarckstraße) sieht der Bebauungsplan analog zu der Darstellung einer Wohnbaufläche im RegFNP ein Allgemeines Wohngebiet vor.

Westseite Großer Biergrund nördlich der Ziegelstraße

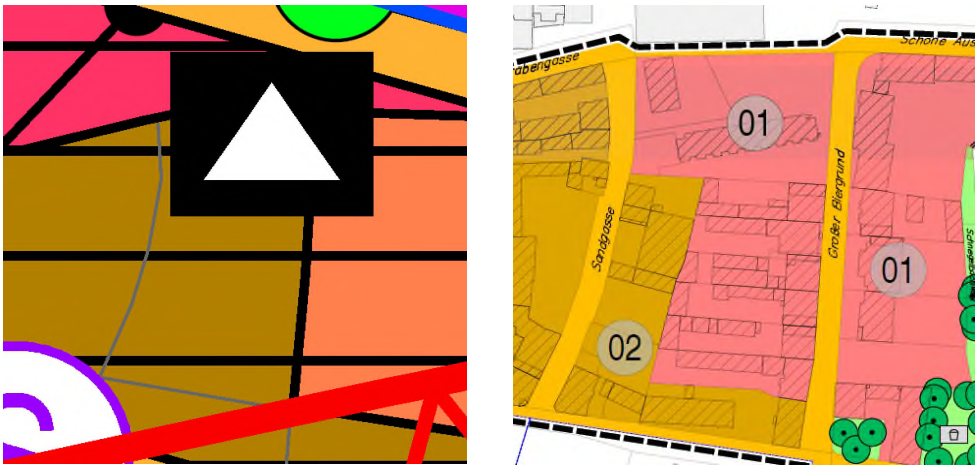


Abbildung 18: Westseite Großer Biergrund nördliche der Ziegelstraße - Ausschnitt RegFNP2010 (links) und B-Plan Nr. 642 A (rechts)

Im Bereich am nordöstlichen Ende der Innenstadt wurden in den letzten Jahren Werkstätten und andere gewerbliche Nutzungen aufgegeben und das Gebiet hat sich inzwischen in ein faktisches Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt. Die vom RegFNP abweichende Festsetzung manifestiert hier den Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten.

Glockengasse / Schulstraße

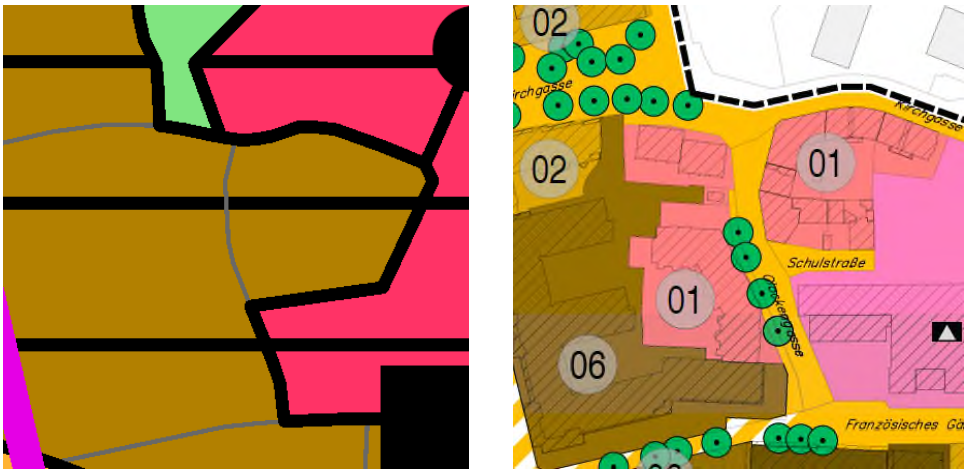


Abbildung 19: Glockengasse / Schulstraße - Ausschnitt RegFNP2010 (links) und B-Plan Nr. 642 A (rechts)

Der Bereich Glockengasse / Schulstraße ist im Bestand nahezu ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt und daher nach § 34 BauGB als faktisches Allgemeines Wohngebiet einzuschätzen. Dies enge Abfolge von Kerngebieten, Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten in unmittelbarer Nähe zueinander ist nicht ungewöhnlich für die Offenbacher Innenstadt und findet sich auch bspw. im Bereich Geleitsstraße und Mittelseestraße. Um die dort bereits vorhandene Wohnnutzung zu schützen, wird im Bebauungsplan abweichend vom RegFNP daher ein Allgemeines Wohngebiet sowie für die Rudolf-Koch-Schule in der Schloßstraße 50 als Fläche für Gemeinbedarf (Schule) festgesetzt.

Südseite Geleitsstraße und Westseite der nördlichen Groß-Hasenbach-Straße

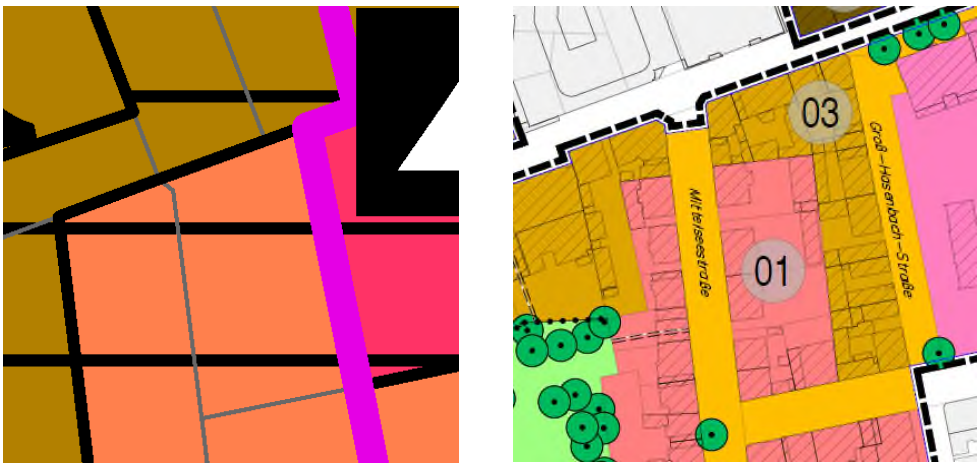


Abbildung 20: Südseite Geleitsstraße und Westseite der nördlichen Groß-Hasenbach-Straße - Ausschnitt RegFNP2010 (links) und B-Plan Nr. 642 A (rechts)

Die Geleitsstraße stellt im südlichen Teil der Innenstadt zum größten Teil den Übergang zwischen Kerngebiet / Urbanes Gebiet und Mischgebiet dar. Im RegFNP ist der Bereich südlich der Geleitsstraße bereits als Wohngebiet dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 642 A wird entlang der Geleitsstraße zu beiden Seiten als Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten Mischgebiet festgesetzt und erst weiter südlich beginnend ab der Mittelseestraße entsprechend der RegFNP Darstellung Allgemeines Wohngebiet übernommen.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für die vorgenannten Planflächen im Wesentlichen entsprochen wird. In der Gesamtbetrachtung widersprechen die abweichenden Bebauungsplan-Festsetzungen nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für dieses Gebiet. Eine Anpassung der Darstellung im RegFNP an die aktuellen Festsetzungen im Bebauungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Fortschreibung des RegFNP erfolgen.

8 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die vorhandenen, umliegenden Straßen, Wege und Plätze. Die Erschließungsqualität der Nahmobilität und des ÖPNV ist sehr gut und wird konsequent weiter gesteigert. Der motorisierte Individualverkehr erfordert weiterhin erhebliche Flächenanteile der Erschließungsanlagen.
Der ruhende Verkehr kann, wie im Bestand vorhanden, in Tiefgaragen, Parkhäusern und in Teilbereichen auch als oberirdische Stellplätze und Fahrradabstellplätze untergebracht werden. Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen Nutzungsmischung ist eine wesentliche Erhöhung des Stellplatzbedarfs – insbesondere in der Fußgängerzone – nicht zu befürchten. Hiermit konform geht auch die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach vom 30.11.2023, wonach in den Einzugsbereichen der S-Bahn-Haltestellen (in den sog. Sonderzonen) weniger Stellplätze nachgewiesen werden müssen, als in anderen Bereichen des Stadtgebiets.
Grundsätzliches Ziel ist es, die Fußgängerzone als attraktiven Aufenthaltsraum zu stärken, indem angesichts des Klimawandels Begrünungsmaßnahmen umgesetzt und größere Beeinträchtigungen durch den fließenden Verkehr – vor allem durch Anlieger-, Kunden- und Andienungsverkehr – vermieden werden.
Zur Reduzierung solcher Verkehre sieht das Zukunftskonzept Innenstadt als sog. Basic-Projekt ein Mobilitätssystem für die Innenstadt vor, bei dem bspw. ein effizientes Liefernetz mit Lastenrädern und Kleintransportern die Einzelhändler schnellstmöglich andient.
Zur Förderung der Nutzung des ÖPNV und zur Steigerung der Attraktivität des Fahrradverkehrs wurde in jüngster Vergangenheit ein Fahrradparkhaus im Untergeschoss des Vorhabens in der Berliner Straße 43-47 in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Station „Marktplatz“ errichtet.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Wasser und Energie erfolgt über die bestehende Infrastruktur in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt ebenfalls über das bestehende Trinkwassernetz.
Die Bebaubarkeit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan ermöglich somit keine zusätzlichen Flächen, die über die prägende Umgebungsbebauung hinausgehen.

Zur Reduzierung der Einleitung von Niederschlagswasser von baulichen Anlagen in die öffentliche Kanalisation gilt seit dem 13.06.2022 die Niederschlagswassersatzung der Stadt Offenbach (NiWaS).

10 GRÜNFLÄCHEN

Die im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen Grünflächen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Dies betrifft insbesondere den Büsing-Park mit Lilipark, der seit 2013 aus dem

Status des Landschaftsschutzgebiets ausgelöst wurde, die kleine Grünfläche an der Ecke Groß-Hasenbach-Straße / Bismarckstraße, die bis 1861 als jüdischer Friedhof diente und heute Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Südliche Stadterweiterung“ ist sowie die öffentliche Grünfläche rund um den Schnegelbachweg, die im Zuge des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ in den Jahren 2004 bis 2006 neu geschaffen wurde. Im Zuge der Städtebauförderung werden zwei weitere öffentliche Grünflächen im Bereich des heutigen Parkplatzes Hospitalstraße und des historischen Stellwerks an der Bismarckstraße neu entstehen. Für den Parkplatz Hospitalstraße wurde die öffentliche Grünfläche bereist übernommen. Im Bereich der Bismarckstraße (Durchgang zur Marienstraße) werden öffentliche Grünstrukturen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung neben dem Stellwerk umgesetzt.

Zudem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehende Baumstandorte auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zum Erhalt festgesetzt, da diese die öffentlichen Stadträume in der Innenstadt erheblich prägen und sich nachhaltig positiv aufs Stadtklima auswirken.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein Natura-2000-Gebiet, Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

<u>Begrünungsmaßnahmen aus dem Zukunftskonzept Innenstadt</u>
Die Stadt Offenbach hat in den letzten Jahrzehnten diverse Anstrengungen unternommen, die Innenstadt gestalterisch aufzuwerten. Seit einiger Zeit gibt es neue Herausforderungen, denen sich die Stadt – wie viele andere Städte auch – stellen muss: Dazu gehört auch der Klimawandel, der zu einer immer stärkeren Aufheizung der Innenstadt führt und die Arbeits-, Wohn- und Aufenthaltsqualität stark beeinträchtigt.
Ein zentraler Baustein, welcher bereits durch die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen des Zukunftskonzepts Innenstadt priorisiert wurde, stellt das „Grüne Band“ dar. Übergeordnete Zielsetzung ist die Verbesserung des lokalen Klimas sowie die Schaffung von mehr „grüne“ Aufenthaltsqualität. Einzelne Ziele und zu berücksichtigende Aspekte sind dabei insbesondere

- Nachhaltigkeit,
- ganzjährig erlebbares und vorrangig bodengebundenes Grün,
- Schaffung von Schatten, Kühlung sowie Lebensraum für Insekten,
- Entsiegelung und
- Regenwasserbewirtschaftung.

Die Begrünungsmaßnahmen umfassen die gesamte Fußgängerzone innerhalb der Verkehrsflächen Berliner Straße – Marktplatz – Geleitsstraße – Kaiserstraße. Der Schwerpunkt soll dabei auf dem sogenannten „Grünen Band“ liegen. Dieses erstreckt sich über die Platzfolge vom Marktplatz über den Hugenottenplatz und Stadthof bis zum Platz der Deutschen Einheit.
Neben den Maßnahmen auf öffentlichen Flächen werden diese Zielsetzungen durch die grünplanerischen Festsetzungen auf die privaten Freiflächen ausgeweitet. Durch die Festsetzungen zu Dach-, Fassaden und Freiflächenbegrünung soll so der weiteren Aufheizung der Innenstadt entgegengewirkt und ein lebenswertes Umfeld gesichert werden.

11 DENKMALSCHUTZ

Der historische Ortskern von Offenbach ist mindestens seit dem Mittelalter dauerhaft besiedelt und erlebte durch den Schloßbau im 15. Jahrhundert eine entsprechende Vergrößerung. Damit birgt der ursprüngliche Ortskern in seinem Boden zahlreiche archäologische Denkmäler.

Der Geltungsbereich tangiert in Teilen den Bereich des historischen Ortskerns. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem § 19 HDSchG, so dass sämtliche geplante Erdeingriffe deshalb einer Genehmigung gemäß § 16 HDSchG bedürfen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 A befinden sich gemäß dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) diverse Einzelkulturdenkmäler. Folgende denkmalgeschützte Gesamtanlagen liegen in Teilen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 642 A:

- Gesamtanlage III „Südliche Stadterweiterung“
- Gesamtanlage IV „Östliche Stadterweiterung“
- Gesamtanlage XV „Bahnhofstraße“

12 ALTLASTEN

Aufgrund der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung werden auf eine sonst übliche, umfangreiche, historische Recherche zu umweltrelevanten gewerblichen Nutzungen und ggf. weitere umwelttechnische Untersuchungen im Geltungsbereich verzichtet. Im Einzelfall kann es aufgrund der gewerblichen Nutzungen im Innenstadtbereich allerdings zu umweltrelevanten Boden- /Umweltbelastungen kommen. Ein entsprechender Hinweis zum Thema „Bodenverunreinigungen“ wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, der bei Bauvorhaben oder Gebäudeumnutzungen im Einzelfall eine Abfrage bei der Oberen Bodenschutzbehörde bzgl. Eintragungen in der Altflächendatei vorsieht.

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, in der Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen einige Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Insbesondere betrifft dies folgende Bereiche:

- Bieberer Straße 20: Altlastenverdachtsfall mit der Altisnr. 413.000.010-001.189
- Bieberer Straße 22: Altlastenverdachtsfall mit der Altisnr. 413.000.010-002.687
- Bieberer Straße 24: Grundwasserschadensfall mit der Altisnr. 413.000.010-001.253 und 413.000.000-001.031

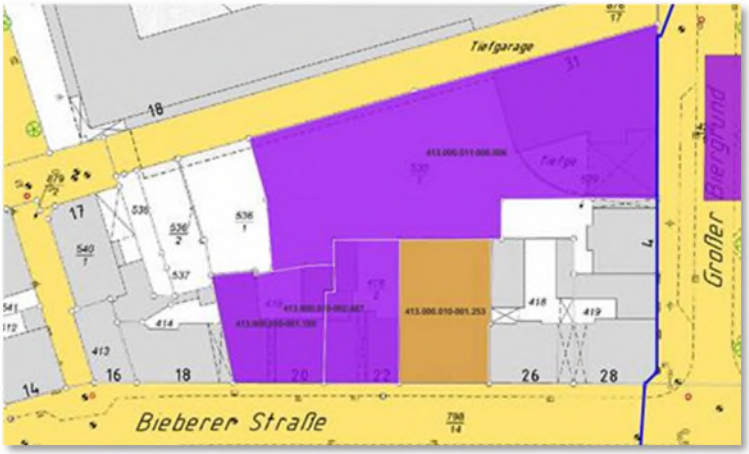


Abbildung 21: Übersicht Altlastenverdachtsfall in der Bieberer Straße 20-24

- Geleitsstraße 11: Altlastenverdachtsfall mit der Altisnr. 413.000.010-001.581
- Geleitsstraße 11: Grundwasserschadensfall mit der Altisnr. 413.000.000-001.031

Abbildung 22: Übersicht Altlastenverdachtsfall in der Geleitsstraße 11

13 KAMPFMITTEL

Das Bombenkataster des Vermessungsamtes der Stadt Offenbach am Main stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 A etliche Funde von Sprengbomben, Langzeitzündern, Blindgängern und Zerscheller dar und zeigt ehemalige Standorte von Bunkern, Löschwasserbecken und Splitterschutzgräben. Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ebenfalls ergeben, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Ein Hinweis, der zu entsprechender Vorsicht und Sorgfalt bei Erdarbeiten auffordert, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

14 IMMISSIONSSCHUTZ

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

Unabhängig davon sind die für den Immissionsschutz maßgeblichen Gesetze, Richtlinien und Vorschriften zu beachten. Hierunter fällt insbesondere das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) als auch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).
Gemäß § 6 FluLärmG ist die Errichtung von Wohnungen innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main nur möglich, sofern sie den nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen.
Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch (gewerbliche) Geräusche und setzt für die einzelnen Gebiete Immissionsrichtwerte fest.

Die Einhaltung dieser Vorschriften wird im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren überprüft und bei Bedarf (bspw. bei gastronomischen Nutzungen oder Vergnügungsstätten) als Auflage in die Baugenehmigung übernommen. Somit wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte auf Ebene eines Angebotsbebauungsplans gewährleistet. Dies ist rechtlich allgemein zulässig.

15 KLIMASCHUTZ

Im Bestand ist der hochverdichtete Innenstadtbereich mit seinen angrenzenden Gebieten stark klimatisch vorbelastet. Mit dem Klimawandel wird sich die aktuelle Situation weiter verschärfen, wenn keine gegenläufigen Maßnahmen ergriffen werden. Die aktuelle Situation zeigt u. a. die Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach aus dem Jahr 2021:

Abbildung 23: Auszug aus der Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach (2021)

Erste Erkenntnisse basieren bereits auf dem Klimaanpassungskonzept aus dem Jahr 2017. Demnach hat die bioklimatische Aufenthaltsqualität und die Versorgung mit Frischluft in Offenbach eine zunehmende Bedeutung, um negative gesundheitliche Auswirkungen für die Bewohnerinnen und Bewohner zu reduzieren.

In der Planungshinweiskarte mit ergänzenden Hinweisen zur Hitzebetroffenheit der Bevölkerung (siehe nachstehende Abbildung) liegt ein Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 642 A in einem sogenannten „Bioklimatischen Lastraum stark verdichteter Bebauung“ (rote Fläche). Zielsetzungen für das Stadtklima, die mit dem Bebauungsplan Nr. 642 A für diesen Bereich unterstützt werden, sind:

- Keine weitere Belastung aus stadtklimatischer Sicht,
- Reduzierung der starken Wärme- und lufthygienischen Belastung,

- Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen und Grünflächen,
- Erhöhung des Grünanteils zur Verdunstungskühle und Beschattung,
- Vernetzung von (kleineren) Grünflächen unter Berücksichtigung der Belüftungsfunktion,
- Versiegelung reduzieren.

Für den in der Planhinweiskarte mit „1“ gekennzeichneten Bereich besteht eine stark erhöhte Hitzebetroffenheit der Bevölkerung. Demnach erhalten die o. g. Zielsetzungen und deren Umsetzung eine verstärkte Bedeutung für den Innenstadtbereich, die Umsetzung von Maßnahmen ist hier zwingend erforderlich.

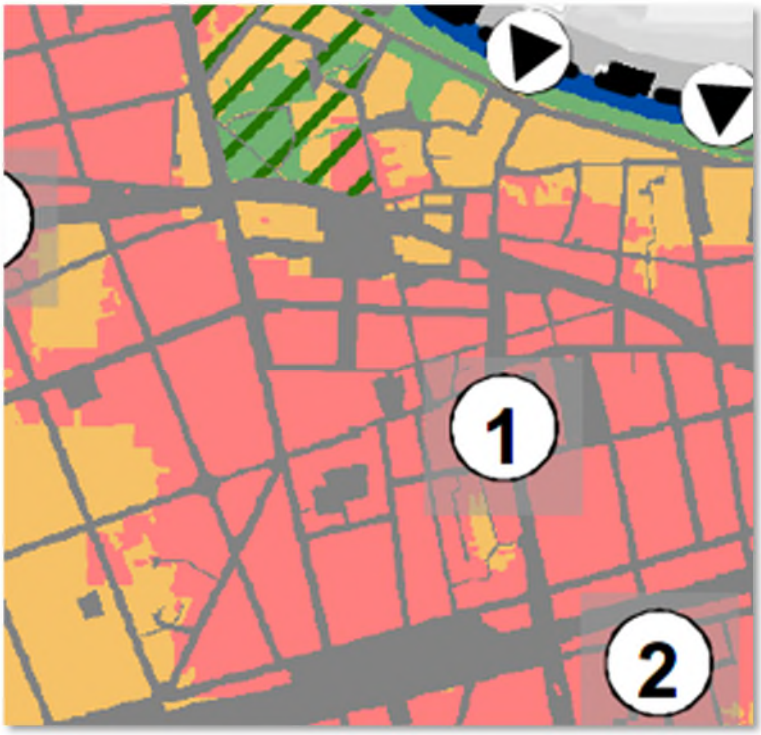


Abbildung 24: Auszug aus der Planhinweiskarte mit ergänzenden Hinweisen zur Hitzebetroffenheit der Bevölkerung der Stadt Offenbach (2021)

Mit dem im Dezember politisch beschlossenen Klimakonzept 2035 der Stadt Offenbach am Main bekennt sich die Stadt zu Klimaschutz und Klimawandel. Um auf die negativen Auswirkungen des Klimawandels, wie Hitze, Trockenheit und Starkregen präventiv gut vorbereitet zu sein, müssen Synergien ausgeschöpft werden. Hierzu sieht das Klimakonzept entsprechende Maßnahmen vor, die gemäß Handlungsfeld 3 des Klimakonzepts 2035 „Stadtentwicklung“ in Bebauungspläne überführt werden sollen. Der Bebauungsplan Nr. 642 A trifft Festsetzungen, die insbesondere aus dem Handlungsfeld 9 des Klimakonzepts 2035 unter

- 9.3 Begrünung des öffentlichen Raums
- 9.4 Begrünung und Entsiegelung von privaten Flächen und Gebäuden in der Stadt

zu finden sind.

Auszug aus Maßnahme 9.4 des Klimakonzepts 2035:
„Insbesondere im baulich hoch verdichteten innerstädtischen Raum ist angesichts der drohenden Überhitzung und der sinkenden Grundwasserpegel auf auch privaten Grundstücken zu prüfen, welche Versiegelung wirklich nötig und welche verzichtbar sind bzw. durchlässiger und grüner gestaltet werden können.“

16 EINZELHANDEL UND ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan verfolgt u. a. das Ziel, die Handels- und Dienstleistungsfunktion in der Innenstadt zu stärken. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan in zentraler Lage als Art der baulichen Nutzung analog zur bisherigen planungsrechtlichen Einschätzung nach § 34 BauGB Kerngebiet fest, um insbesondere die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO im Bestand zu sichern bzw. Neuansiedlungen in diesem Bereich zu ermöglichen.

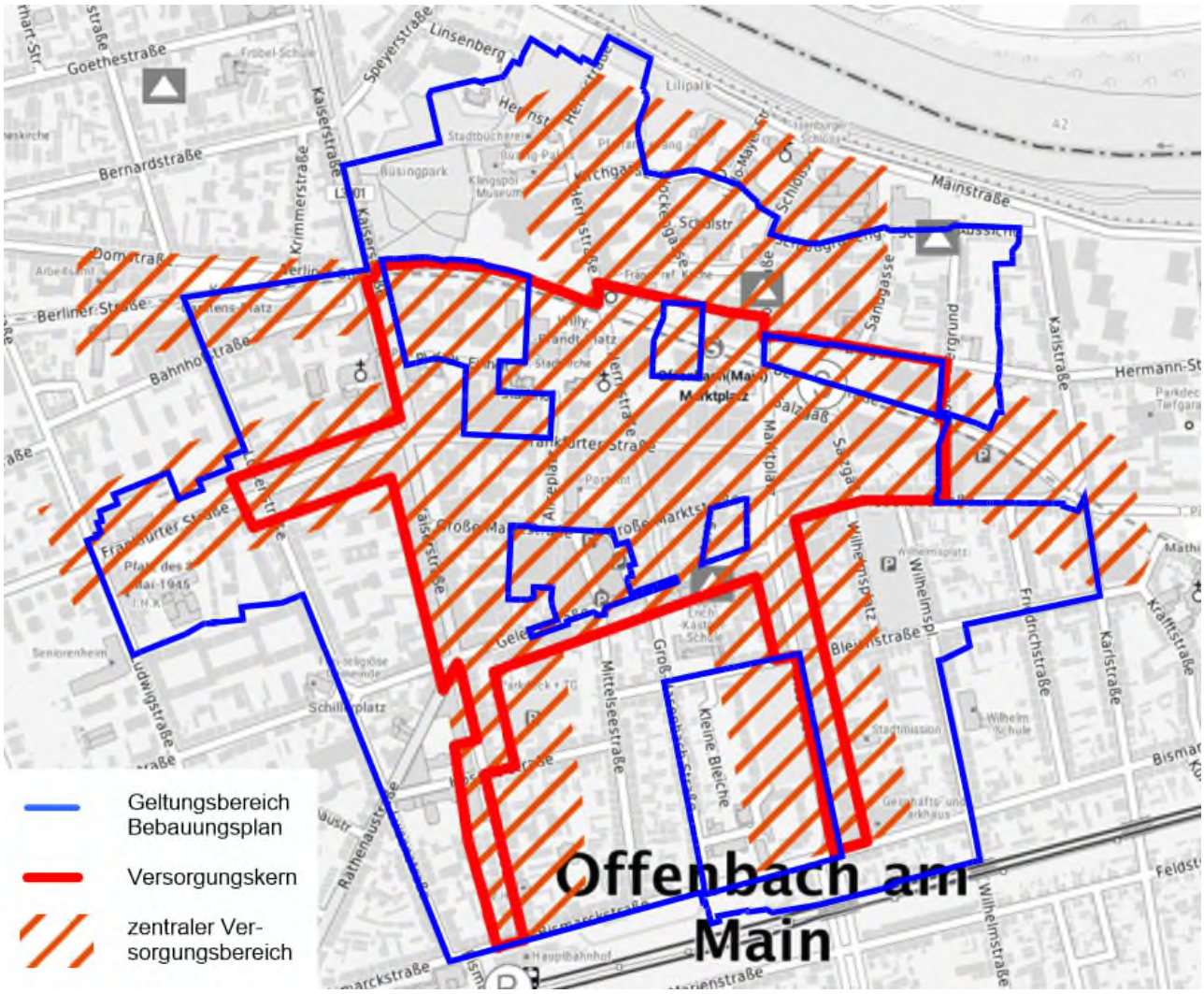


Abbildung 25: Auszug Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel" des Regionalplans Südhessen / RegFNP 2010 mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 642 A (Stand: 24.03.2015)

In der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel" des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist der Versorgungskern (vgl. Abbildung 25*, rote Umrandung)* sowie der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Offenbach am Main (vgl. Abbildung 25*, rote Schraffur)* dargestellt. Der zentrale Versorgungsbereich hat eine teilregionale Ausstrahlung und umfasst den Versorgungskern, der in Gänze im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 A liegt (vgl. Abbildung 25*, blaue Umrandung)*, vollständig. Der zentrale Versorgungsbereich hingegen geht teilweise über die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans Nr. 642 A hinaus. Die außerhalb des Geltungsbereich liegenden Teile des zentralen Versorgungsbereichs sind entweder bereits durch rechtswirksame Bebauungspläne beplant oder es handelt sich um Bereiche, in denen hauptsächlich kirchliche Einrichtungen und Bildungseinrichtungen angesiedelt sind (z. B. Isenburger Schloss / Hochschule für Gestaltung, Gewerblich-Technische Schule). Für die Liegenschaft Berliner Straße 170 besteht ein Städtebaulicher Vertrag. Das Vorhaben mit Einzelhandel, Hotel und Wohnen wurde erst vor wenigen Jahren umgesetzt. Für diese Flächen besteht kein Regelungsbedarf durch den Bebauungsplan Nr. 642 A.

Großflächiger Einzelhandel im Kerngebiet
Gemäß Ziel 3.4.3.-4 des allgemeinen Textteils des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.
In der Begründung hierzu heißt es: „Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein zusammenhängender, städtebaulich integrierter Siedlungsbereich, in dem neben dem Einzelhandel auch weitere zentralörtliche Funktionen konzentriert sind. Regional bedeutsame, großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind daher nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Der Versorgungskern ist i. d. R. Teil eines zentralen Versorgungsbereiches. Es handelt sich um die Innenstadt, das Stadt-/Ortszentrum oder den Siedlungskern mit den Hauptgeschäftsstraßen/Fußgängerzonen. Hier konzentrieren sich die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen räumlich. Zum Schutz dieser integrierten Lagen dürfen von Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle keine schädlichen Auswirkungen auf den Versorgungskern in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein (vgl. § 34 Abs. 3 i. V. m. Abs. 3a BauGB).“
Alle im Bebauungsplan Nr. 642 A festgesetzten Kerngebiete liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Offenbach am Main *(*vgl. Abbildung 25*, rote Schraffur)*. Lediglich das festgesetzte Kerngebiet entlang der Herrnstraße nördlich der Berliner Straße liegt außerhalb des Versorgungskerns. In diesem Bereich befindet sich derzeit das Sheraton Hotel und das Büsing Palais, das als Veranstaltungszentrum dient und somit zentraler Bestandteil des innerstädtischen Kerngebiets ist.

17 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Ein Teil des Geltungsbereichs befindet sich im potentiellen Überschwemmungsbereich des Mains. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung sind bei Neubauvorhaben zu treffen, insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

18 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 642 A um einen einfachen Bebauungsplan handelt, werden lediglich Textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie Festsetzung zu Begrünungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 20 BauGB (Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und § 9 Abs. 25 BauGB (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) getroffen. Ergänzend finden sich allgemeine Hinweise, die standardmäßig in die Bebauungspläne der Stadt Offenbach aufgenommen werden. In der Planzeichnung sind darüber hinaus auch Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sowie die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 15 BauGB festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 642 A hat das Ziel, die verschiedenen Baugebiete in der Innenstadt und ihrer angrenzenden Bereiche festzusetzen und feinzusteuern. Daher finden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans neben Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO auch Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO, Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO und Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie Flächen für den Gemeinbedarf. Grundlage für die Festsetzung der einzelnen Baugebiete bilden die Nutzungen im Bestand i. V. m. der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB sowie die angrenzenden Bestands-, bzw. gemäß dem Gesamtkonzept zu überplanenden Bebauungspläne, die in Kapitel 5 beschrieben wurden. Zur Feinsteuerung der Vergnügungsstätten in den Kerngebieten, Urbanen Gebieten und Mischgebieten wurden die Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts für die Stadt Offenbach am Main übernommen bzw. fortgeführt.

18.1 Begriffsdefinitionen

Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“:
Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ umfassen solche gewerblichen Einrichtungen in denen der Spielleidenschaft (z.B. Glücksspiel) nachgegangen werden kann. Dies umfasst hauptsächlich Spielhallen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, die über reine Annahmestellen hinausgehen, sowie Internetcafés, insofern eine Bereitstellung von Computern zu Spielzwecken erfolgt.

Vergnügungsstätten der Unterart „Erotik“:
Angelehnt an die Definition aus dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenbach umfassen Vergnügungsstätten der Unterart „Erotik“ u.a. Stripteaselokale, Sexkinos und Swingerclubs. Diese „gewerblichen Einrichtungen, die der kommerziellen Freizeitgestaltung, Zerstreuung und Entspannung, (…) oder Bedienung der erotisch /sexuellen Interessen der Menschen dienen“ (Vergnügungsstättenkonzept 2015, S. 6) zeichnen sich i. d. R. durch eine gewisse Reichweite und eine gegenüber sensibleren Nutzungen (z. B. dem Wohnen) potentiell störenden städtebaulichen Wirkung, beispielsweise durch grelle Lichtwerbung oder zu erwartende Lärmbelästigung, aus.
Abgrenzend dazu sind Erotikshops, die lediglich dem Verkauf von Waren dienen, dem Einzelhandel zuzuordnen, soweit nicht auch andere Angebote (z.B. Videokabinen, etc.) vorhanden sind.

Gewerbebetriebe der Unterart „ Bordell“ sowie bordellartige Betriebe[1]:
„Unter dem klassischen Bordell werden Einrichtungen verstanden, in welchen eine prostitutive Dienstleistung erbracht wird und welche in Abgrenzung zum bordellartigen Betrieb eine erhebliche Größe aufweisen. Das klassische Bordell weist keine oder allenfalls eine untergeordnete Wohnnutzung auf.“
Bordellartige Betriebe sind wie Bordelle zu behandeln. „Der Begriff des „bordellartigen Betriebs“ stellt einen Auffangbegriff für solche prostitutiven Einrichtungen dar, die von Größe und Organisation her nicht dem klassischen Bordell entsprechen, sozusagen kleine Bordelle sind. Diese können mit Bezeichnungen wie z. B. Erotik-Massagesalon, erotische Modelwohnung, Sauna-Club, FKK-Club, Terminwohnung, in denen die prostitutive Leistung im Vordergrund steht, in Erscheinung treten.“
Für einen bordellartigen Betrieb ist kennzeichnend, dass Prostituierte dort nicht wohnen und sich regelmäßig nur eine kurze Zeit in der Stätte der Leistung aufhalten, um ihrem „Gewerbe” nachzugehen. Zum Teil werde in einer Terminwohnung auch nur der Prostitution nachgegangen und dort nicht übernachtet.

Sowohl Gewerbebetriebe der Unterart Bordell als auch bordellartige Betriebe werden in Mischgebieten nach der allgemeinen Rechtsprechung regelmäßig als wesentlich störende und deshalb planungsrechtlich unzulässige Gewerbebetriebe angesehen. (vgl. *BVerwG, Urteil vom 09.11.2021 - 4 C 5.20* und *BVerwG, Urteil vom 12.09.2013 - 4 C 8.12*)
Im Regelfall wird nur bei reiner Wohnungsprostitution (als eine Unterform bordellartiger Betriebe), wenn die gewerbliche Nutzung auch nach außen nur wohnähnlich in Erscheinung tritt und dem Gebäude, in dem sie stattfindet, nicht „das Gepräge gibt“, davon ausgegangen, dass sie in einem Mischgebiet zulässig sein könnte (vgl. *OVG Münster Urt. v. 4.10.2021 – 2 D 1/20.NE, BeckRS 2021, 33372, Rn. 54 ff.; OVG Berlin-Brandenburg Beschl. v. 14.11.2005 – OVG 10 S 3.05, BeckRS 2005, 15102; VGH München, Beschl. v. 19.5.1999 – 26 ZB 99.77, GewArch 1999, 495; Stühler BauR 2010, 1013 [1023]).*

---

[1] Nachfolgender Text aus: Zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sexueller Dienstleistungsangebote, Dr. jur. Kay-Uwe Rhein und Assessor jur. Dirk Zitzen, Mönchengladbach (NJOZ 2009, 267, beck-online) sowie Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 154. EL April 2024, BauNVO § 8 Rn. 24a, beck-online.

Das Störpotenzial von Wohnungsbordellen lässt sich nicht typisierend erfassen und bedarf vielmehr einer Einzelfallprüfung (*BVerwG Urt. v. 9.11.2021 – 4 C 5/20, NVwZ 2022, 416 [417 Rn. 11 ff.]*).

Untergeschoss:
Für den Begriff des Untergeschosses verweisen wir auf die Definition des Geschosses gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 der Hessischen Bauordnung (HBO, Fassung vom 28.05.2018) in der es heißt: „Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse“. Demnach sind Geschosse, die im Mittel bis maximal 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, Untergeschosse im Sinne der Festsetzung.

Bauliche Trennung:
Eine bauliche Trennung im Sinne des vorliegenden Bebauungsplans ist dann gegeben, wenn nicht nur die Nutzungseinheiten voneinander vollständig baulich getrennt sind, sondern auch die Erschließung zweier Einheiten (z.B. Wohnen – Vergnügungsstätte) getrennt voneinander erfolgt, beispielsweise durch getrennte Treppenhäuser bzw. Hauseingänge.

Rückwärtige Lage / rückwärtiger Gebäudeteil:
Eine rückwärtige Lage ist dann gegeben, wenn sich die Nutzung in einem rückwärtigen, von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teil des Gebäudes oder gar einem separaten, rückwärtigen Gebäude befindet und eine andere Hauptnutzung an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Damit wird sichergestellt, dass die Nutzung im Straßenraum selbst nicht wahrgenommen wird und lediglich durch Werbeanlagen in Erscheinung treten kann.

18.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 6, 6a und 7 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (Plangebietsteil 1)

1.1 Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete befinden sich im Bereich von Tempo-30-Zonen oder gar verkehrsberuhigten Bereichen. Auch wenn sie am Rande der Innenstadt liegen, handelt es sich hierbei um Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben Wohngebäuden lassen sich hier im Bestand vereinzelt Nutzungen finden, die der Versorgung des Gebiets dienen.

Die Festsetzungen zu den Allgemeinen Wohngebieten entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben der BauNVO, lediglich die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Bebauungsplan Nr. 642 A ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Tankstellen könnte zu einem erhöhten, störenden Verkehrsaufkommen führen und ist aufgrund der Klassifizierung der Verkehrsflächen als auch aufgrund der vorhandenen Baustrukturen gebietsunverträglich.
Auch sollen in innerstadtnahen Wohngebieten keine Nutzungen entstehen (wie bspw. Gartenbaubetriebe), die einen hohen Flächenverbrauch aufweisen und typischerweise eher in Randlagen von Stadtgebieten (mindestens jedoch außerhalb von Innenstädten) zu finden sind.

Mischgebiete nach § 6 BauNVO (Plangebietsteile 2 und 3)

1.4 Zulässig sind
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (siehe Einschränkung I 1.5) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe (ausgenommen I 1.6),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“ im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Festsetzungen zu den allgemein zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Analog zu der Feinsteuerung der Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten wurden die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (siehe Begründung unter Textfestsetzung 1.7) sowie im Sinne der Regelungen des Vergnügungsstättenkonzepts Vergnügungsstätten der Unterarten „Spiel“ und „Erotik“ ausgeschlossen (siehe Begründung unter Textfestsetzung 1.8) bzw. nur Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“ in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zugelassen.

1.5 Im Plangebietsteil 3 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur im Erdgeschoss zulässig.

Entlang der Geleitsstraße existiert bereits eine Vielzahl an Schank- und Speisewirtschaften, teilweise auch mehrere Einheiten in einem Gebäude. Aufgrund der direkt angrenzenden sowie rückwärtigen Lage zur Kerninnenstadt und der hohen Anzahl an Nutzungen, die auch in den Abendstunden geöffnet haben, lädt dieser Bereich besonders auch in den lärmsensiblen Nachtstunden zum Verweilen ein. Zum Schutz der umliegenden und in der Regel im selben Gebäude befindlichen Wohnnutzung sollen Schank- und Speisewirtschaften daher auf das Erdgeschoss beschränkt werden.

1.6 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sind nicht zulässig.

Analog zur Feinsteuerung von Vergnügungsstätten der Unterart „Erotik“ sollen gleichartige bzw. ähnliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans feingesteuert werden, um die Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts zu stärken und eine funktionierende und auf aktuelle Anforderungen anpassungsfähige Innenstadt zu sichern. Dies beinhaltet auch das Nebeneinander von im Bestand

vorhandener und die Innenstadt von Offenbach charakterisierende, urbane Wohnnutzung sowie die Innenstadt belebende und ergänzende Nutzungen.
Gemäß diverser Urteile (z. B. BVerwG, Urteil vom 12.09.2013 - 4 C 8.12 oder BVerwG, Urteil vom 09.11.2021 - 4 C 5.20) sind in einem festgesetzten Mischgebiet Bordelle „gemäß § 30 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich unzulässig, weil ein bordellartiger Betrieb – unabhängig davon, ob er als sonstiger Gewerbebetrieb im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO oder als Vergnügungsstätte im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO einzuordnen ist – mit der im Mischgebiet ebenfalls zulässigen Wohnnutzung unverträglich ist". Auch um die Wohnnutzung in den Mischgebieten vor Belästigungen oder Störungen zu schützen, werden Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle" somit ausgeschlossen.

1.7 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

In den innerstadtnahen Mischgebieten sollen keine Nutzungen entstehen, die einen hohen Flächenverbrauch aufweisen, den politischen Zielsetzungen für die Innenstadt zuwiderlaufen, Verkehr begünstigen und sich mit dem allgemein zulässigen Wohnen nur schwer in Einklang bringen lassen. Der Bebauungsplan schließt daher Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind, aus.

1.8 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel" und der Unterart „Erotik" sind nicht zulässig.

Das Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt, Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel" in den Randlagen und außerhalb der Innenstadt auszuschließen. Die festgesetzten Mischgebiete befinden sich allesamt außerhalb der für Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel" geeigneten Gebiete und sind daher nicht zulässig. Aufgrund aktueller Entwicklungen und zur Sicherung der Ziele des Zukunftskonzepts Innenstadt sind Vergnügungsstätten der Unterart „Erotik" analog dazu ebenfalls unzulässig. So sollen insbesondere die Randlagen der Innenstadt, die teilweise durch einen hohen Wohnanteil geprägt sind, in ihrer Funktion gestärkt werden.

1.9 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten entspricht den Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts *(vgl. Kapitel 7)*, wonach Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel" in Neben- und Randlagen *(vgl. Abbildung 15)* ausgeschlossen werden sollen.
Aufgrund des hohen Wohnanteils in den festgesetzten Mischgebieten insgesamt sowie deren räumlicher Lage in unmittelbarer Nähe zu den Allgemeinen Wohngebieten werden alle Arten von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in Teilbereichen der Mischgebiete ausgeschlossen, die nicht überwiegend durch Wohnen geprägt sind (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets). Zudem soll damit die Kerninnenstadt mit ihren festgesetzten Kerngebieten und Urbanen Gebieten gestärkt werden, die diese Nutzungen aufnehmen kann und soll.

Übersicht über die Feinsteuerung der einzelnen Nutzungen im Mischgebiet nach Plangebietsteil:
(rot = Nutzung nicht zulässig, gelb = Nutzung eingeschränkt zulässig, grün = Nutzung zulässig)

§ 6 BauNVO	Plangebietsteile	
	2	3
Allgemein zulässig nach Abs. 2		
1. Wohngebäude		
2. Geschäfts- und Bürogebäude		
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes		Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften nur im EG
4. sonstige Gewerbebetriebe	Unterart „Bordelle“ nicht zulässig	
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke		
6. Gartenbaubetriebe		
7. Tankstellen		
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	Unterart „Spiel“ und „Erotik“ nicht zulässig	

Tabelle 1: Zulässigkeit von Nutzungen im Mischgebiet (§6 BauNVO)

Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO (Plangebietsteile 4 und 5)

1.10 Zulässig sind

- *Wohngebäude (siehe Einschränkung I 1.11),*
- *Geschäfts- und Bürogebäude,*
- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige Gewerbebetriebe (ausgenommen I 1.12),*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Kategorie des Urbanen Gebiets insbesondere in den Bereichen angewandt, die unmittelbar an Kerngebiete angrenzen, teilweise entlang der innerstädtischen Fußgängerzone liegen und fast immer eine hohe Wohnnutzung aufweisen. Die Feinsteuerung zu Wohngebäuden und sonstigen Gewerbebetrieben erfolgt daher unter Berücksichtigung der spezifischen Lage.

1.11 Die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzung ist i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss an der Straßenseite nicht zulässig.

Um die Erdgeschosszone in der innerstädtischen Fußgängerzone Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern vorzubehalten, ist Wohnnutzung in diesem Bereich nicht zulässig. So wird gleichzeitig ein Mindestmaß an Nutzungsmischung, wie es die Baunutzungsverordnung im Urbanen Gebiet ermöglicht, gewährleistet.

1.12 Die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe der Unterart „Bordell“ sind nur im Untergeschoss, ab dem 1. Obergeschoss und in rückwärtiger Lage zulässig.

Um die Erdgeschosszone in der innerstädtischen Fußgängerzone Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern vorzubehalten und der Gefahr eines „Trading down“-Effekts entgegenzuwirken, sind Gewerbebetriebe der Unterart „Bordell“ in den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Erdgeschossen nicht zulässig. Diese Steuerung erfolgt analog zur Zielsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts für

Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“. Dies dient insbesondere der Schaffung einer hochwertigen, attraktiven Gestaltung und Belebung des innerstädtischen Kernbereichs von Offenbach am Main als Aufenthaltsort sowie der Weiterentwicklung und dem Erhalt der Einzelhandelsstruktur und der Vermeidung von Verdrängungseffekten.

1.13 Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“ können zugelassen werden, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

1.14 Im Plangebietsteil 4 sind die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und der Unterart „Erotik“ nur im Untergeschoss und ab dem 1. Obergeschoss zulässig, wenn Vergnügungsstätten und Wohnen baulich voneinander getrennt sind und sich in unterschiedlichen Geschossen befinden. Sie sind ausnahmsweise auch im Erdgeschoss in rückwärtiger Lage bzw. rückwärtigen Gebäudeteilen zulässig, wenn eine andere erdgeschossige Hauptnutzung an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

Im Plangebietsteil 4 des Urbanen Gebiets im Zentrum der Fußgängerzone der Offenbacher Innenstadt sind Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und der Unterart „Erotik“ analog zu den Festsetzungen im Kerngebiet und den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzepts im Erdgeschoss nur in rückwärtiger Lage bzw. rückwärtigen Gebäudeteilen oder im Untergeschoss oder ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Befinden sich Vergnügungsstätten und Wohnnutzung im selben Gebäude, sind diese Nutzungen zum Schutz des Wohnens baulich voneinander zu trennen.
Dies dient insbesondere der Schaffung einer hochwertigen, attraktiven Gestaltung und Belebung des innerstädtischen Kernbereichs von Offenbach am Main als Aufenthaltsort. Die Zunahme von Spielhallen im Stadtgebiet, insbesondere in der Innenstadt, kann zu „Trading Down“-Effekten mit Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen führen. Die Steuerung dieser Unterarten von Vergnügungsstätten in bestimmten Lagen der Innenstadt ist daher notwendig. Zudem stehen diese Nutzungen im Konflikt mit der laut Bebauungsplan zulässigen und im Bestand vorhandenen Wohnnutzung, insbesondere in Bezug auf die für ihre Nutzung typischen Öffnungszeiten, wodurch für die Wohnnutzung auch in den lärmsensiblen Nachtstunden erhebliche Störungen entstehen können.

1.15 Im Plangebietsteil 5 sind die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und der Unterart „Erotik“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ entspricht den Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts *(vgl. Kapitel 7)*, wonach diese Vergnügungsstätten in Neben- und Randlagen *(vgl. Abbildung 15)* ausgeschlossen werden sollen. Analog dazu werden auch die Vergnügungsstätten der Unterart „Erotik“ feingesteuert.

1.16 Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen zugelassen werden.

In den innerstadtnahen Gebieten sollen keine Nutzungen entstehen, die einen hohen Flächenverbrauch aufweisen. Der Bebauungsplan lässt daher Tankstellen nur in Verbindung mit Parkhäusern und Großgaragen zu.

Übersicht über die Feinsteuerung der einzelnen Nutzungen im Urbanen Gebiet nach Plangebietsteil:
(rot = Nutzung nicht zulässig, gelb = Nutzung eingeschränkt zulässig, grün = Nutzung zulässig)

§ 6a BauNVO	Plangebietsteile	
	4	5
Allgemein zulässig nach Abs. 2		
1. Wohngebäude	Wohnungen nicht im EG straßenseitig	
2. Geschäfts- und Bürogebäude		
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes		
4. sonstige Gewerbebetriebe	Unterart „Bordell“ nur im Untergeschoss, ab dem 1. OG und in rückwärtiger Lage zulässig.	
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke		
Ausnahmsweise zulässig nach Abs. 3		
1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,	Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und der Unterart „Erotik“ nur im Untergeschoss, ab dem 1. OG und in rückwärtiger Lage zulässig, wenn Vergnügungsstätten und Wohnen baulich voneinander getrennt sind und sich in unterschiedlichen Geschossen befinden.	
	Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“	
2. Tankstellen	i. V. m. Parkhäusern und Großgaragen	
Kann festgesetzt werden nach Abs. 4		
1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist	Wohnungen im Erdgeschoss an der Straßenseite nicht zulässig	

Tabelle 2: Zulässigkeit von Nutzungen im Urbanen Gebiet (§6a BauNVO)

Kerngebiet (Plangebietsteile 6, 7, und 8)

1.17 Zulässig sind

- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“,*
- *sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- *Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.*

1.18 Im Plangebietsteil 6 sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und der Unterart „Erotik“ nicht zulässig.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten entspricht den Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts (vgl. Kapitel 7), wonach Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ in Neben- und Randlagen (vgl. Abbildung 15) ausgeschlossen werden sollen. Analog dazu werden auch die Vergnügungsstätten der Unterart „Erotik“ feingesteuert.

1.19 In den Plangebietsteilen 7 und 8 sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und der Unterart „Erotik“ nur im Untergeschoss, ab dem 1. Obergeschoss und ausnahmsweise auch in rückwärtiger Lage, bzw. in rückwärtigen Gebäudeteilen zulässig, wenn eine andere erdgeschossige Hauptnutzung an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

In den Plangebietsteilen 7 und 8 sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ sowie Vergnügungsstätten der Unterart „Erotik“ gemäß den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzepts im Erdgeschoss nur in rückwärtiger Lage bzw. rückwärtigen Gebäudeteilen oder im Untergeschoss oder ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
Dies dient insbesondere der Schaffung einer hochwertigen, attraktiven Gestaltung und Belebung des innerstädtischen Kernbereichs von Offenbach am Main als Aufenthaltsort. Die Zunahme von Spielhallen im Stadtgebiet, insbesondere in der Innenstadt, kann zu „Trading Down“-Effekten mit Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen führen. Die Steuerung dieser Unterarten von Vergnügungsstätten in bestimmten Lagen der Innenstadt ist daher notwendig.
Zudem stehen diese Nutzungen im Konflikt mit der laut Bebauungsplan teilweise zulässigen und im Bestand vorhandenen Wohnnutzung, insbesondere in Bezug auf die für ihre Nutzung typischen Öffnungszeiten, wodurch für die Wohnnutzung auch in den lärmsensiblen Nachtstunden erhebliche Störungen entstehen können. Der Gebietscharakter, der gemäß § 7 BauNVO durch die vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur geprägt ist, wird weiterhin gewahrt und nachhaltig gestärkt.

1.20 Die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das festgesetzte Kerngebiet liegt größtenteils an den innerstädtischen Fußgängerzonen. Dort sollen keine Nutzungen entstehen, die einen hohen Flächenverbrauch aufweisen und bei denen Emissionen zu befürchten sind, die sich negativ auf die stadträumliche Situation auswirken können. Die im Kerngebiet allgemein zulässigen Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen werden nicht ausgeschlossen, um potentielle auf das Stadtgebiet verteilte Standorte (hier insbesondere im Stadtzentrum) grundsätzlich zu ermöglichen.

Wohnnutzung im Kerngebiet

Die Innenstadt von Offenbach weist im Bestand bereits teilweise einen hohen Wohnanteil auf, in mehreren Bereichen ist Wohnnutzung bereits ab dem 1. oder 2. Obergeschoss vorhanden (*vgl. Abbildung 12*). Da es sich um Bereiche des zentralen Versorgungskerns mit vielfach zentrentypischen Nutzungen handelt, werden die Wohnungen gemäß den Regelungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesteuert und insbesondere im Kern der Innenstadt reglementiert, um den Gebietscharakter zu wahren. Andere Bereiche wurden daher im Bebauungsplan nicht als Kerngebiet sondern als Urbanes Gebiet ausgewiesen.

In Teilen der Kerninnenstadt, die sich sowohl südlich der Berliner Straße im Bereich der Fußgängerzone als auch nördlich der Berliner Straße entlang der Herrnstraße befindet, sollen Bereiche für die typischen Nutzungen einer Großstadt bzw. eines Oberzentrums gefestigt werden. Eventuell konkurrierende bzw. einschränkende Nutzungen, insbesondere Wohnnutzung, sollen in diesem Bereich daher reglementiert bzw. in Teilen ausgeschlossen werden. Dies trägt somit der Ausrichtung eines Kerngebiets Rechnung, das vorwiegend für die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vorgesehen ist und berücksichtigt auch die spezifische stadträumliche wie auch nutzungsbedingte Struktur des Offenbacher Zentrums (siehe hierzu auch Kapitel 6). Während sich insbesondere südlich der Berliner Straße / westlich der Herrnstraße

Wohnnutzung in den Obergeschossen finden lässt, ist im Bereich des festgesetzten Kerngebiets nördlich der Berliner Straße entlang der Herrnstraße nahezu keine Wohnnutzung zu finden. Die unterschiedliche Nutzungsmischung in Verbindung mit einem hohen oder geringen Wohnanteil lässt sich auch an den Gebäudestrukturen ablesen: Dies wird insbesondere entlang der Frankfurter Straße westlich der Herrnstraße mit kleinteiligen Blockrandbebauungen im Gegensatz zu den großflächigen, sehr tiefen Baukörpern zwischen Herrnstraße und Marktplatz (Frankfurter Straße 1-17) deutlich.

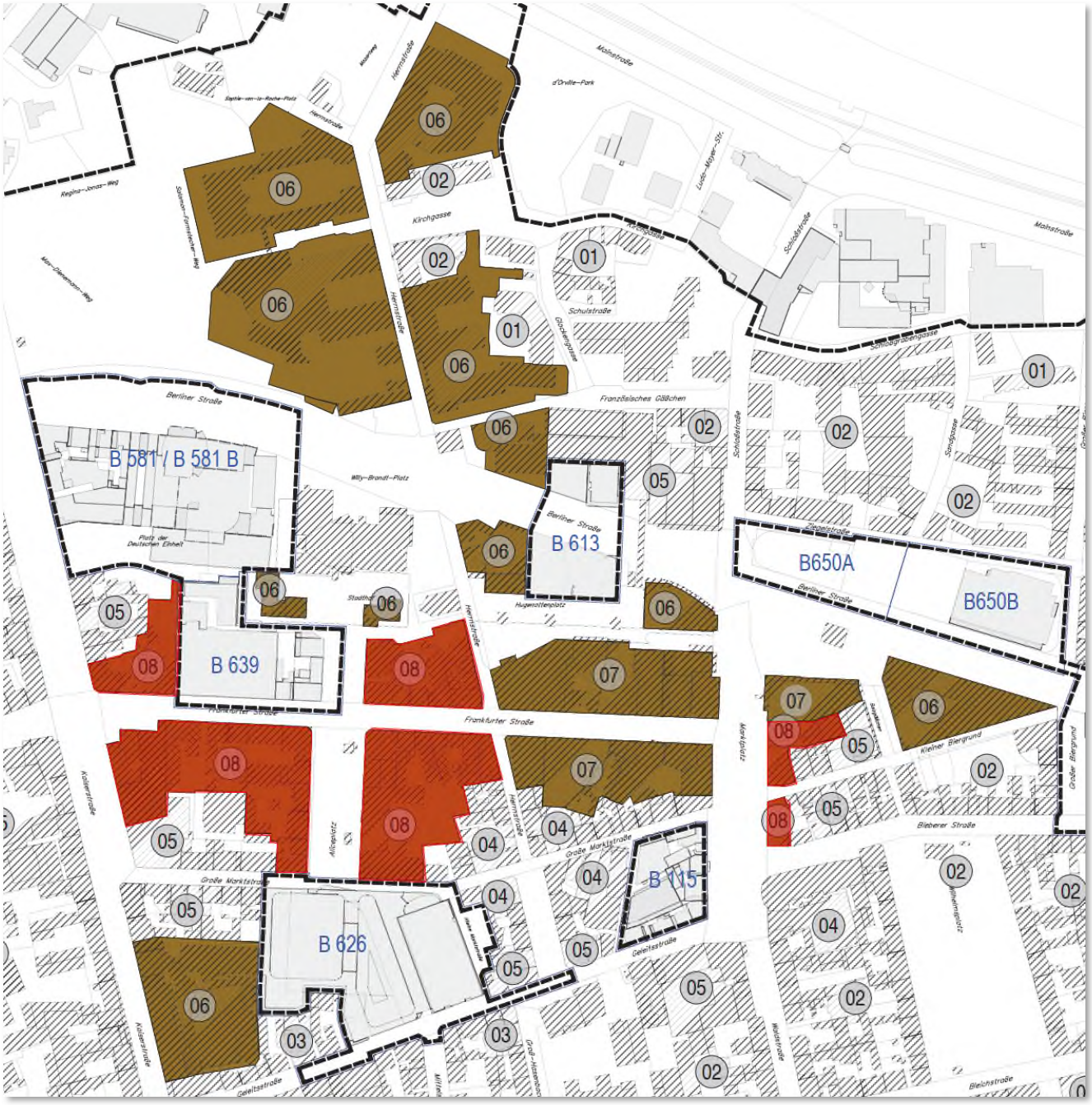


Abbildung 26: Im Bebauungsplan Nr. 642 A festgesetzte Plangebietsteile im Kerngebiet ohne (braun) / mit (rot) Wohnnutzung

1.21 Im Plangebietsteilen 8 sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen, sonstigen Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss zulässig, wenn Vergnügungsstätten und Wohnen baulich voneinander getrennt sind und sich in unterschiedlichen Geschossen befinden.

Im Plangebietsteil 8 (östlicher Marktplatz sowie entlang der Frankfurter Straße westlich der Herrnstraße) ist Wohnnutzung unter bestimmten Voraussetzungen ab dem 2. Obergeschoss allgemein zulässig. Voraussetzung für die Zulässigkeit ist die Trennung der Wohnnutzung von den im Plangebiet auch zulässigen Vergnügungsstätten, um Störungen oder Belästigungen für die Wohnnutzung bzw. nichtgebietstypische Einschränkungen für die Vergnügungsstätten zu verhindern.
Somit werden die Vorteile innerstädtischen Wohnens (u. a. Deckung von Wohnungsbedarfen in verkehrlich sehr gut angebundener Lage, Belebung der Innenstadt auch nach Geschäftsschluss) mit der Zweckbestimmung eines Kerngebiets in Einklang gebracht. Zwar ermöglicht der Bebauungsplan in seinen Kerngebieten einen gewissen Anteil an Wohnnutzung, allerdings bleibt der Gebietscharakter im Gesamtzusammenhang des innerstädtischen Kerngebiets mit dem Ausschluss von Wohnnutzung in einzelnen Plangebietsteilen qualitativ und quantitativ gewahrt.

1.22 Im Plangebietsteilen 8 sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen, ab dem 1. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn Vergnügungsstätten und Wohnen baulich voneinander getrennt sind, sich in unterschiedlichen Geschossen befinden und das Grundstück an eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) angrenzt.

Im Plangebietsteil 8 werden Wohnungen feingesteuert und sind ab dem 1. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die bauliche Trennung der Wohnnutzung von den im Plangebiet auch zulässigen Vergnügungsstätten, um Störungen oder Belästigungen für die Wohnnutzung bzw. nichtgebietstypische Einschränkungen für die Vergnügungsstätten zu verhindern. Desweitern muss das Grundstück an eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) angrenzen. Dies betrifft den Bereich der Frankfurter Straße westlich der Herrnstraße, wo Wohnungen bereits ab dem 1. Obergeschoss im Bestand vielfach vorhanden sind. Der östliche Marktplatz ist aufgrund der verkehrlichen Situation von der ausnahmsweisen Zulässigkeit ausgenommen.
Somit werden die Vorteile innerstädtischen Wohnens (u. a. Deckung von Wohnungsbedarfen in verkehrlich sehr gut angebundener Lage, Belebung der Innenstadt auch nach Geschäftsschluss) mit der Zweckbestimmung eines Kerngebiets in Einklang gebracht. Zwar ermöglicht der Bebauungsplan in seinen Kerngebieten einen gewissen Anteil an Wohnnutzung, allerdings bleibt der Gebietscharakter im Gesamtzusammenhang des innerstädtischen Kerngebiets mit dem Ausschluss von Wohnnutzung in einzelnen Plangebietsteilen qualitativ und quantitativ gewahrt.

1.23 In den Plangebietsteilen 6 und 7 sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans

Im Kerngebiet können Wohnungen entweder nach Maßgabe von Festsetzungen eines Bebauungsplans auf Grundlage von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oder ausnahmsweise nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden. Da sich das festgesetzte Kerngebiet bereits im Bestand in Bereiche unterteilen lässt, in denen Wohnnutzung vorhanden ist und Bereiche, in denen Wohnen nur untergeordnet oder gar nicht vorhanden ist, wird Wohnen in Teilen der Hauptgeschäftslage (östliche Frankfurter Straße und teilweise Marktplatz) sowie der nördlichen Herrnstraße nicht zugelassen, auch nicht als Ausnahme. Diese Bereiche sollen den Kernnutzungen eines Kerngebiets vorbehalten bleiben und vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO dienen. Im Bestand sind überwiegend diese Nutzungen vorhanden und prägen die entsprechenden Bereiche stark.
Der Gebietscharakter im Gesamtzusammenhang des innerstädtischen Kerngebiets bleibt mit dem Ausschluss von Wohnnutzung in diesen Plangebietsteilen insgesamt gewahrt.

1.24 Änderungen und Erneuerungen an genehmigten Bestandswohnungen sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig.

Genehmigte Wohnnutzung im Kerngebiet werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt. Änderungen oder bauliche Erneuerungen sind zulässig. Dies betrifft bspw. auch die Teilung oder das Zusammenlegen von Wohneinheiten. Lediglich können keine neuen Flächen, die zuvor nicht als Wohnnutzung genehmigt waren, für Wohnen hinzugenommen werden, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

Übersicht über die Feinsteuerung der einzelnen Nutzungen im Kerngebiet nach Plangebietsteil:
(rot = Nutzung nicht zulässig, gelb = Nutzung eingeschränkt zulässig, grün = Nutzung zulässig)

§ 7 BauNVO	Plangebietsteile		
	6	7	8
Allgemein zulässig nach Abs. 2			
1. Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude			
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten			
	Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und der Unterart „Erotik“ nicht zulässig	Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und der Unterart „Erotik“ nur im Untergeschoss, ab dem 1. OG und in rückwärtiger Lage zulässig.	
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe			
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke			
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen			
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter			
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans			Sonstigen Wohnungen ab dem 2. OG zulässig, wenn Vergnügungsstätten und Wohnen baulich voneinander getrennt sind und sich in unterschiedlichen Geschossen befinden.
Ausnahmsweise zulässig nach Abs. 3			
1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 fallen			
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen			ab dem 1. OG ausnahmsweise zulässig, wenn Vergnügungsstätten und Wohnen baulich voneinander getrennt sind, sich in unterschiedlichen Geschossen befinden und das Grundstück an eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) angrenzt.

Tabelle 3: Zulässigkeit von Nutzungen im Kerngebiet (§7 BauNVO)

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

Der Klimawandel wird sich in der Stadt Offenbach neben einer Erhöhung der Jahresdurchschnittstemperatur v. a. durch häufigere Extremwetterereignisse wie Hitzetage, Trockenheit und Starkregen auswirken. Die Versiegelung von Flächen verstärkt die Überwärmung der Siedlungsbereiche zusätzlich (Wärmeinseleffekt) und verhindert, dass Niederschlagswasser versickert. Um Bewohnerinnen und Bewohner und Nutzerinnen und Nutzer der Innenstadt zu schützen, mögliche Schäden durch den Klimawandel zu reduzieren und Folgekosten zu minimieren, sind werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

2.1 Dachbegrünung

Bei Neubauten, Aufstockungen von Bestandsgebäuden oder Dachneubauten sind Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zu mindestens 50 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

Insbesondere im eng bebauten und hochversiegelten Innenstadtbereich kann eine Begrünung von Dächern signifikant zur Verbesserung des Mikroklimas und somit zu einer verbesserten Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität beitragen. In der Regel sind alle Dacharten bis zu einer Dachneigung von 15 Grad auch ohne zusätzliche konstruktive Maßnahmen für eine extensive Dachbegrünung geeignet. Ab 15 Grad Dachneigung können konstruktive Maßnahmen gegen das Abrutschen des Begrünungsaufbaus erforderlich sein.
Technik- und andere Aufbauten (u. a. Terrassen) sind folglich analog dazu auf maximal 50% der Dachfläche zu begrenzen. Eine Kombination von Dachbegrünung und der Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik) wird grundsätzlich empfohlen.
Bei einem Dachneubau werden - anders als bspw. bei Dachsanierungen - Änderungen an der tragenden Konstruktion vorgenommen. Damit wird sichergestellt, dass erst bei grundlegenden Änderungen an bestehenden Dächern eine Dachbegrünung zwingende erfolgen muss.

2.2 Fassadenbegrünung

Bei Neubauten sind Außenwände mit fensterlosen Fassadenflächen größer als 60 m² und ab einer Höhe von mindestens 6,0 m mit Ausnahme von transparenten Flächen (z. B. Glas) oder Flächen zur Gewinnung von Energie (z. B. Photovoltaikanlagen) dauerhaft jeweils mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % zu begrünen, insofern bauordnungsrechtliche Vorgaben nicht zwingend entgegenstehen. Dabei ist je angefangene 2,0 m Wandlänge mindestens eine Rank- bzw. Kletterpflanze nach Liste III 1.4 vorzusehen. Je Pflanze ist eine offene Bodenfläche von mind. 0,5 m² vorzusehen, wenn nicht ein durchgängiger Pflanzstreifen von mind. 0,5 m Breite geplant ist.

Ausgenommen von der Festsetzung zur Fassadenbegrünung im Allgemeinen sind fensterlose Fassadenflächen an seitlichen Grundstücksgrenzen (sog. Brandwände).

Ausgenommen von der Festsetzung zur Größe der Bodenfläche sind Fassadenbegrünungen an Fassadenflächen, die unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Hier kann durch alternative Ausführungen sichergestellt werden, dass die Fassadenbegrünung dauerhaft erhalten bleibt.

2.3 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 80 cm zzgl. Filter- und Drainageschichten betragen. Im Bereich geplanter Baumstandorte ist die Stärke des durchwurzelbaren Substrats auf 1,20 m - im Radius von 2,50 m um den Baum - zu erhöhen. Anschlüsse an das angrenzende Gelände sind niveaugleich auszuführen.

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Nicht zuletzt aus diesem Grund werden vorhandene Grundstücke vermehrt baulich genutzt, insbesondere Grundstücke in bestehenden Siedlungslagen

nahe dem Zentrum oder in Innenstadtlagen stark nachverdichtet. Zeitgleich trägt der Klimawandel dazu bei, dass sich diese Lagen insbesondere in den Sommermonaten stark aufheizen. Mit den Festsetzungen zu Dach- und Tiefgaragenbegrünungen sollen die Folgen minimiert und mit deren Umsetzung vor allem in hochverdichteten Innenstadtlagen u. a. verschiedene Vorteile erzielt werden:
- Die Umgebungsluft wird gekühlt, Luftschadstoffe werden gefiltert und Regenwasser wird gespeichert und daher bei Starkregenereignissen zurückgehalten.
- Begrünungen bieten verschiedenen Tier- und Pflanzenarten Lebensräume.
- Durch Dachbegrünung kann die Lebensdauer des Dachs erhöht werden.
- In Kombination mit Dachbegrünungen erhöht sich aufgrund kühlerer Umgebungstemperatur die Leistungsfähigkeit von Photovoltaikanlagen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und der Verwendung von erneuerbaren Energien (beispielsweise Photovoltaik) wird empfohlen.

2.4 Wasserdurchlässige Befestigungen

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte 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. Hierzu ist im Vorfeld zu prüfen, ob auf den vorgesehenen Flächen ein Altlastenverdacht besteht. Regelungen zur Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen.

Die Ausführung notwendiger befestigter Flächen, wie z. B. Wege und Stellplätze, mit versickerungsfähigem Baumaterial oder in offener Bauweise trägt zur Minderung der Aufheizung, zur Versickerung von Niederschlagswasser und auch zur Reduzierung des Aufheizpotenzials des Untergrundes bei. Sollte eine solche Ausführung aufgrund von zwingenden Vorgaben zur Barrierefreiheit und / oder bestehenden Altlasten nicht möglich sein, kann von der Festsetzung abgewichen werden. Bei eventuellem Altlastenverdacht können Auskünfte bei der Oberen Bodenschutzbehörde eingeholt werden.

2.5 Private Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Vegetationsflächen umfassen daher alle Flächen, die nicht durch Hauptanlagen (i. d. R. Gebäude) und notwendige Nebenanlagen (Wege und Zufahrten, oberirdische Stellplätze, Müllaufstellflächen, etc.) überbaut sind. Die Flächen für Nebenanlagen sollen sich auf das Nötigste beschränken, um eine größtmögliche Begrünung zu ermöglichen. Zur Ausgestaltung der Vegetationsflächen ist das Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) in seiner aktuellen Fassung zu beachten.

Die Begrünung von Grundstücksfreiflächen ist ebenso in der Hessischen Bauordnung (HBO) in § 8 verankert. Dort heißt es in Abs. 1: „*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. Wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und 2. Zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“* Die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 642 A dient der Stärkung der Regelung der Landesbauordnung und enthält zusätzlich den Hinweis auf die Vorgaben des HeNatG.

2.6 Baumpflanzungen

Je angefangene 100 qm nicht durch Hauptanlagen überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mindestens 3. Ordnung (Kleinbaum) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwei Bäume 3. Ordnung können durch einen Baum 2. Ordnung (mittelgroßer Baum) ersetzt werden bzw. drei Bäume 3. Ordnung durch einen Baum 1. Ordnung (Großbaum). Bei der Auswahl sind möglichst heimische, vor allem jedoch standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume anderen Baumarten vorzuziehen (siehe Pflanzliste unter III).

Das Anpflanzen von (klimaangepasster) Vegetation dient insbesondere der Beschattung von Freiflächen und Gebäuden und trägt zur Kühlung der Umgebungsluft bei. Dies ist insbesondere in der hochverdichteten Innenstadt essenziell, um einer übermäßigen Erhitzung entgegenzuwirken. Orientierung

hinsichtlich der Klimaresilienz bieten die Empfehlungen auf der Homepage der Gartenamtsleiterkonferenz unter www.galk.de.
Bei der Pflanzung ist darauf zu achten einen ausreichend großen Wurzelraum zu schaffen und ggf. einen Bodenaustausch durchzuführen, wenn der Untergrund nicht als Baumstandort geeignet ist.

19 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBLANGE UND DIE ABWÄGUNG

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main hat den Bebauungsplan Nr. 642 A „Innenstadt; Teil A“ in seiner Sitzung am xx.xx.20xx unter Berücksichtigung folgender Sachverhalte beschlossen:

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

20 STÄDTEBAULICHE BILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 A	**605.583 m²**
Kerngebiet	72.008 m²
Urbanes Gebiet	47.249 m²
Mischgebiet	186.748 m²
Allgemeines Wohngebiet	74.524 m²
Gemeinbedarf	35.270 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	150.308 m²
Öffentliche Grünflächen	39.476 m²

Tabelle 4: Flächenbilanz

21 MATERIAL

- Regionalverband Frankfurt / RheinMain: Regionaler Flächennutzungsplan, Rechtskraft 17.10.2011
- Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Offenbach am Main, April 2014
- Zukunftskonzept Innenstadt, Februar 2020
- Klimakonzept 2035 der Stadt Offenbach am Main, Dezember 2020

II UMWELTBERICHT

22 GESETZLICHE GRUNDLAGE

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dies geschieht in Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie im Vorfeld in Form eines Scopings (siehe Kapitel 19).

Die frühzeitige Beteiligung und das Scoping wurden für den Bereich des Gesamtplangebiets des Bebauungsplans Nr. 642 „Innenstadt“ durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung dienen daher jeweils als Basis für die (Teil-)Bebauungspläne Nr. 642 A (bisher nach § 34 BauGB beurteilte Bereiche) und Nr. 642 B (zu überplanende, rechtswirksame Bebauungspläne).

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

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

23 SCOPING

Der Scopingtermin zum Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“ fand am 20.02.2015 mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt, des Regionalverbands Frankfurt, dem städtischen Amt für Umwelt und Klima (vormals Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem städtischen Amt für Planen und Bauen (vormals Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement) im Stadthaus, Berliner Straße 60 in Offenbach statt. Die Ergebnisse wurden in einem Protokoll schriftlich festgehalten und allen Gesprächsteilnehmern zugesandt.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden im Rahmen des Scopings folgende Punkte *(in kursiv)* angesprochen (Abteilung IV, Dezernat 41.3 Kommunales Abwasser und Gewässergüte):

Ermöglicht der Bebauungsplan die Ausweisung von weiteren Bauflächen?

Gegenüber der Bestandssituation gemäß § 34 BauGB ergeben sich durch den Bebauungsplan hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen keine Änderungen. Es werden keine weiteren Bauflächen ausgewiesen.

Ergänzendes Schreiben vom 17.02.2015 der Abteilung III, Dezernat 31.2 Regionalplanung:

Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vielfältig dargestellt: überwiegend als gemischte Baufläche, Bestand bzw. Vorranggebiet Siedlung, Bestand,

im Norden teilweise als Grünfläche, eine kleine Fläche als Gemeinbedarfsfläche, beides Vorranggebiet Siedlung, Bestand. Zudem schneidet das Siedlungsbeschränkungsgebiet den Planbereich zumindest an. Die Grünfläche ist überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Eine überörtliche Fahrradroute durchschneidet das Gebiet. In Beikarte 2 zum RPS/RegFNP 2010 ist der Planbereich überwiegend als zentraler Versorgungbereich bzw. Versorgungskern gekennzeichnet. Schließlich liegt der Planbereich zu einem großen Teil in der Tagschutzzone 2 nach Fluglärmschutzgesetz.
Bei den geplanten Festsetzungen ist auf die diesbezüglichen Aussagen und Ziele des RPS/RegFNP 2010 im Einzelnen abzustellen. Eine konkrete planerische Steuerung, wie bislang in den Unterlagen angekündigt, ist grundsätzlich zu begrüßen. Eine weiterführende Stellungnahme bleibt dem weiteren Verfahren vorbehalten.

Die Hinweise wurden in die Begründung des Bebauungsplans übernommen.

Seitens des Regionalverbands Frankfurt wurden im Rahmen des Scopings folgende Punkte *(in kursiv)* angesprochen:

Der Bebauungsplan entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen des Regionalen Flächennutzungsplans. Abweichungen sind im Bereich südlich der Speyerstraße / des Linsenbergs (Mischgebiet statt Wohnbaufläche) und im Bereich Büsingpalais (Kerngebiet statt Gemeinbedarfsfläche). Wenn die beide Flächen zusammen unter 0,5 ha bleiben, ist die Darstellungstiefe des RegFNP nicht betroffen.

Im Nachgang zum Termin wird der Sachverhalt seitens der Stadtplanung geprüft. Die Fläche südlich der Speyerstraße / des Linsenbergs entfällt (außerhalb des endgültigen Geltungsbereichs). Der Bereich des Büsingpalais ist kleiner als 0,5 ha.

Ergänzendes Schreiben vom 17.03.2015:

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielsetzung, die Handels- und Dienstleistungsfunktion in der Innenstadt zu stärken, wird begrüßt.
Zur Abgrenzung des Geltungsbereiches weise ich darauf hin, dass die Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches in der Beikarte 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS/RegFNP 2010) über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 642 teilweise hinausgehen bzw. dahinter zurückbleiben (siehe Anlage). Ich empfehle Ihnen, aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes und angesichts des beabsichtigten Planungszieles diese Abweichungen in der Begründung zu thematisieren.
Die von Ihnen beabsichtigten Baugebiets- und Textfestsetzungen liegen mir nicht vor. Dem Gesprächsvermerk ist zu entnehmen, dass Sie „im Wesentlichen Kerngebiet“ festsetzen möchten. Im Kerngebiet ist großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO grundsätzlich möglich. Ich rege an, Kerngebiete nur im Bereich der tatsächlichen gegenwärtigen Haupteinkaufslagen oder in einem unmittelbaren städtebaulich sinnvollen Anschluss daran festzusetzen. Alternativ sollte auf anderen Kerngebietsflächen großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen werden. Andernfalls könnte sich bei Investorenplanungen außerhalb der sinnvollen Standortbereiche das von Ihnen verfolgte Ziel, die Handels- und Dienstleistungsfunktion in der Innenstadt zu stärken, nicht umsetzen lassen oder gar ins Gegenteil verkehren. Denn nicht jede großflächige Handelsnutzung im Innenstadtbereich ist städtebaulich sinnvoll oder betriebswirtschaftlich erfolgreich (siehe z.B. aktuell das Liliencarré in Wiesbaden). Und eine Nachjustierung der Einzelhandelsansiedlung durch eine spätere Änderung des B-Plans könnte an der Planungsschaden-Problematik scheitern.

Schließlich sind in Kerngebieten Vergnügungsstätten und sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Hierunter fallen auch solche Nutzungen, die üblicherweise als Trading-Down-Effekte angesehen werden. Ich rege an, über den Ausschluss solcher Nutzungen in den Haupteinkaufslagen nachzudenken.

Die Stellungnahme wurde bei der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Seitens des Amtes für Umwelt und Klima wurden im Rahmen des Scopings folgende Punkte *(in kursiv)* angesprochen:

Der Bebauungsplan sollte auch die Sicherung der öffentlichen Grünflächen zum Planungsziel haben. Dies betrifft insbesondere den Lilipark und D'Orville-Park im nördlichen Bereich, die den Status als Landschaftsschutzgebiete verloren haben. Es wird angeregt, den Geltungsbereich nach Norden hin zu erweitern.

Zur Sicherung der öffentlichen, zusammenhängenden Grünflächen existiert bereits der Fluchtlinienplan Nr. 377, der sowohl den Büsing-, wie auch den Lili- und D'Orvillepark als öffentliche Grünfläche festsetzt. Da der Büsing-Park im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 liegt, wird dieser hier ebenfalls als öffentliche Grünfläche dargestellt.
Die nördliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 642 erfolgte unter Berücksichtigung des erforderlichen Steuerungsbedarfs und lässt Bereiche unberücksichtigt, die einen erhöhten Steuerungsbedarf erfordern, als es in einem einfachen Bebauungsplan vorgesehen ist.

Der Landschaftsplan sollte durch den Bebauungsplan stärker aufgegriffen werden. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen von Baumstandorten auf den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Festsetzung von Baumstandorten auf öffentlichen Verkehrsflächen geht mit der Regelungstiefe eines einfachen Bebauungsplans konform. Die vorhandenen Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen wurden in die Planzeichnung übernommen.

Der Parkplatz in der Hospitalstraße hat eine wichtige Funktion für das Kleinklima und einen wertvollen Gehölzbestand. Der Bereich sollte nachhaltig gesichert werden, bspw. durch die Festsetzung des Baumbestands und einer Grünfläche in einem Teilbereich.

Der Bereich des Parkplatzes kann heute nach § 34 BauGB grundsätzlich bebaut werden. Allerdings wurden in den Jahren 1991 und 1992 Fördermittel aus dem Förderprogramm „Einfache Stadterneuerung" bereitgestellt, um den begrünten, öffentlichen Parkplatz herzustellen. Die Mittelbindungsfrist dazu ist mittlerweile abgelaufen.
Im Jahr 2024 beschloss die Stadtverordnetenversammlung den „Erweiterten Grundsatzbeschluss über die Entwicklung des Blockinnenbereichs Hospitalstraße / Mittelseestraße" (Sozialer Zusammenhalt (ehem. HEGISS) – Südliche Innenstadt / Senefelder-Quartier), in dem u. a. eine Reorganisation der Parkplätze und die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche angestrebt wird.
Gegenüber der momentanen Situation nach § 34 BauGB, nach der der Bereich als Mischgebiet einzuschätzen ist, sieht der Bebauungsplan entsprechend des Grundsatzbeschlusses im westlichen Teil weiterhin ein Mischgebiet vor, der östliche Teil wird als öffentlicher Park festgesetzt. Die Bestandsbäume in diesem Bereich werden ebenfalls gesichert.

Wie wird mit dem Thema Lärm umgegangen, wenn der Bebauungsplan vorsieht, im Kerngebiet Vergnügungsstätten (insbesondere im Fall von Diskotheken i. V. m. dem Nachweis an Stellplätzen) in Teilbereichen zuzulassen?

Der Bebauungsplan eröffnet hinsichtlich von Vergnügungsstätten keine weitere Möglichkeit, die in der Bestandssituation nicht bereits zulässig wäre. Kerngebiete dienen gemäß der Baunutzungsverordnung allgemein der Unterbringung solcher Nutzungen. Das Thema Lärm ist daher auf der Ebene des Bauantragsverfahrens zu lösen.

Im Bereich der Friedrichsstraße verläuft ein verrohrtes Gewässer (Schnegelbach). Aufgrund der fehlenden Gewässereigenschaften ist gem. Schreiben v. 02.03.2015 eine zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan nicht erforderlich. Ein Teil des Geltungsbereichs befindet sich in einem potentiellen Überschwemmungsgebiet.

Ein entsprechender Hinweis zum Überschwemmungsgebiet wurde in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Ein Hinweis auf die Grünschutzsatzung sollte im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Hierzu gibt es bereits eine Standardformulierung als Hinweis in Bebauungsplänen zur Beachtung von örtlichen Satzungen. Sie ist in den Textlichen Festsetzungen unter „Örtliches Satzungsrecht“ enthalten.

24 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS, BEDARF AN GRUND UND BODEN

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 642 dient der Steuerung der Art der baulichen Nutzungen in der Offenbacher Innenstadt. Ziele des Bebauungsplans sind darüber hinaus die Sicherung und Stärkung der der Handels- und Dienstleistungsfunktion in der Innenstadt, die Umsetzung von Zielen das Vergnügungsstättenkonzepts sowie des Zukunftskonzepts Innenstadt und die Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf Grundlage des Klimakonzepts 2035.

Der Bebauungsplan Nr. 642 A „Innenstadt; Teil A“ setzt für seinen Geltungsbereich folgende Flächen fest:

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 A	**605.583 m²**
Kerngebiet	72.008 m²
Urbanes Gebiet	47.249 m²
Mischgebiet	186.748 m²
Allgemeines Wohngebiet	74.524 m²
Gemeinbedarf	35.270 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	150.308 m²
Öffentliche Grünflächen	39.476 m²

Tabelle 5: Bedarf an Grund und Boden

Da der einfache Bebauungsplan vor allem die Art der baulichen Nutzung steuert, ist kein zusätzlicher, durch den Bebauungsplan ausgelöster Bedarf an Grund und Boden (Versiegelung) zu erwarten.

25 UMFANG UND DETAILLIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG

Zur Festlegung des Umfangs der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“ ist zu prüfen, für welchen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange voraussichtliche erhebliche Auswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten sind.

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

§ 1a Abs. 3	Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	nein	nein

Tabelle 6: Umfang der Umweltprüfung

Aus der Übersicht zum Umfang der Umweltprüfung ist zu entnehmen, dass für keinen Umweltbelang voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, daher werden keine Angaben zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erforderlich.

26 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Durch den Bebauungsplan Nr. 642 A sind nicht nur *keine erheblichen* Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, sondern aufgrund der Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans vornehmlich zu Steuerung der Art der baulichen Nutzungen unter Berücksichtigung der Bestandssituation sind *keine* Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Vergleich zur vormals bestehenden planungsrechtlichen Situation auf Grundlage von § 34 BauGB werden sogar Nutzungen, die insbesondere in den Nachtstunden Lärmemissionen hervorrufen können (bspw. Vergnügungsstätten der Unterarten „Spiel“ und „Erotik“), auf Grundlage des Bebauungsplans feingesteuert und von Wohnnutzung getrennt.

Zusätzlich werden im Bebauungsplan Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, wie folgt, festgesetzt:

- Extensive Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zu mindestens 50 %;
- Fassadenbegrünung von Außenwänden mit fensterlosen Fassadenflächen größer als 60 m² und ab einer Höhe von mindestens 6,0 m;
- Begrünung von Tiefgaragendecken;
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Herstellung von Wegen, Zufahrten und sonstigen befestigten Grundstücksfreiflächen;
- Umsetzung von Vegetationsflächen bei nicht überbauten, privaten Grundstücksfreiflächen;
- Baumpflanzungen.

Damit sollen insbesondere in der baulich hoch verdichteten Innenstadt und deren angrenzenden Bereiche kleinteilige Maßnahmen umgesetzt werden, die sich positiv auf das Klima, den Wasserhaushalt und die Luftqualität auswirken. Dies dient neben einer höheren Aufenthaltsqualität insbesondere auch der Erhöhung der Wohnbevölkerung in der Innenstadt bzw. deren Randlagen.