

**Kopien der Stellungnahmen  
BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF NR. 642 A –  
„INNENSTADT; TEIL A“**

Stand 04.09.2025

**Archiviert:** Donnerstag, 3. März 2016 15:06:13

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Donnerstag, 3. März 2016 11:42:22

**An:** Staedtebau

**Betreff:** [Signatur ungueltig] Leitungsauskunft - Bebauungsplan Nr. 642 Innenstadt

**Wichtigkeit:** Normal

**Anhang:**

[REDACTED]

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH  
Betrieb / Projektierung  
Leitungen Bestandssicherung  
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender)  
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick, Dr. Klaus Kleinekorte  
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HR B 15940 - USt-IdNr. DE 8137 61 356

Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Erbacher Straße 46, 64720 Michelstadt

**Stadtverwaltung Offenbach**  
**Stadtplanung**  
**Berliner Straße 60**  
**63065 Offenbach am Main**

OF	Magistrat der Stadt Offenbach a.M. Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement				
	05. April 2016 <i>(Signature)</i>				
0	0.2	1	2	3	
4					

*Qrj60.823*

AZ. (bitte bei Antwortschreiben angeben)  
22 8000-TÖB

Nähere Auskunft gibt Ihnen: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ihre Nachricht vom 23.02.2016

Datum 01.04.2016

**Bauleitplanung der Offenbach**

**Bebauungsplan Nr. 8642 „Innenstadt“**

Beteiligung der Ämter für Bodenmanagement bei öffentlichen Planungsvorhaben

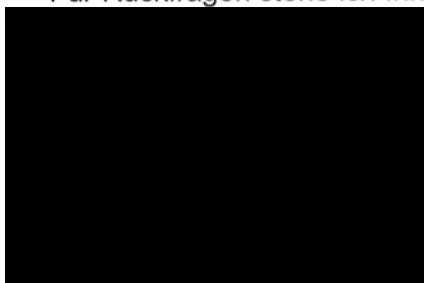
Ihr Schreiben vom 23.02.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:

Keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.



**Archiviert:** Donnerstag, 3. März 2016 15:05:10

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Dienstag, 1. März 2016 12:31:53

**An:** Staedtebau

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 642 "Innenstadt"

**Wichtigkeit:** Normal

**Anhang:**

160301 BBP-Nr. 642 Innenstadt-Stadtverwaltung Offenbach.pdf ;

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügte Unterlage erhalten Sie mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz  
und Dienstleistungen**

**der Bundeswehr**

Referat Infra I 3

Fontainengraben 200

53123 Bonn

[BAIUDBwTocB@bundeswchr.org](mailto:BAIUDBwTocB@bundeswchr.org)

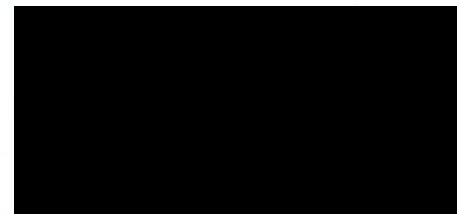


Stadtverwaltung Offenbach  
Stadtplanung  
Postfach  
63061 Offenbach

OF	Magistrat der Stadt Offenbach a.M. Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement				
	05. April 2016				
0	0.2	1	2	3	
4					

l 160 373

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Mitte  
Camberger Str.10  
60327 Frankfurt  
www.deutschebahn.com



31.03.2016

### **Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“**

Hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange - Ihr Schr. vom 23.02.16 - B642, St -

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

#### **Abgrenzung Geltungsbereich**

Innerhalb des Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes befindet sich das Flurstück 519, Flur 1 der DB Netz AG. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BE-VVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, Az. 9 A 3.06). Wir bitten daher, dass Flurstück 519 aus dem Geltungsbereich heraus zu nehmen.

#### **Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

### **Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

### **Einfriedung**

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

### **Oberleitung**

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

### **Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer**

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahnground abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

### **Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrs wegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen



3/3

**Abstimmung bei Baumaßnahmen**

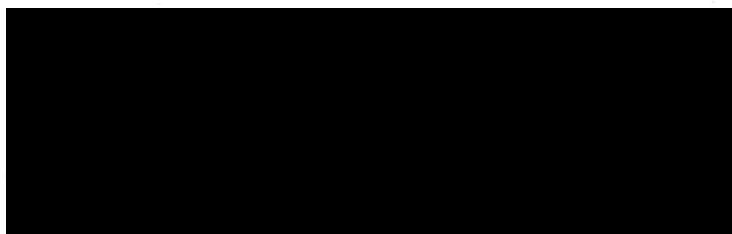
Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG



# Stellungnahme zu Belangen des Anlagenschutzes (§18a LuftVG)

Datum: 29.03.2016

Bezeichnung der Maßnahme: Stadt Offenbach: Bebauungsplan Nr. 642 "Innenstadt"  
Art der Maßnahme: Bebauungsplan

*Bauherr:*

Name:

Adresse:

E-Mail:

*Anfrage von:*

Aktenzeichen: B642, St

Datum: 23.02.2016

Name: Stadt Offenbach

Stadtverwaltung

Amt 60

Adresse: Berliner Straße 60

63065 Offenbach am Main

E-Mail: staedtebau@offenbach.de

*Objekt*

Dauer: unbefristet

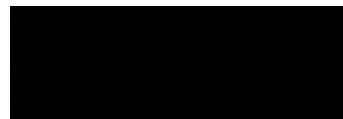
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Plangebiet liegt ca. 10,5 km von unserer Radaranlage Götzenhain entfernt. Aufgrund der Art der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Mit freundlichen Grüßen



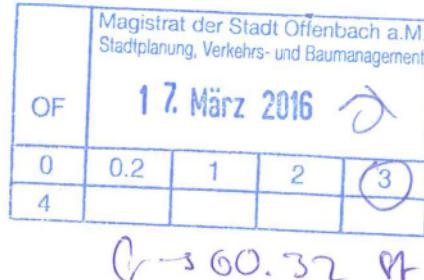
(Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig, freigegeben von Peter Hessler am 29.03.2016)

# avacon

Avacon AG · Watenstedter Weg 75 · 38229 Salzgitter

Stadt Offenbach am Main  
Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und  
Baumanagement

Berliner Straße 60  
63065 Offenbach am Main



Avacon AG  
Prozesse  
Watenstedter Weg 75  
38229 Salzgitter  
www.avacon.de

09. März 2016

**Lfd.-Nr.: 16-002222**

**Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“**

**Hier: Unterrichtung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB**

**Ihr Schreiben vom: 23.02.2016; Ihr Zeichen: B642, St**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.

Freundliche Grüße

Avacon AG

Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Dr. Thomas König

Vorstand:  
Michael Söhlke  
(Vorsitzender)  
Frank Aigner  
Dr. Stephan Tenge

Sitz: Helmstedt  
Amtsgericht Braunschweig  
HRB 100769

Wir sind für Sie nah.



EVO AG | Postfach 10 04 63 | 63004 Offenbach

Stadt Offenbach  
Stadtplanung, Verkehrs- & Baumanagement  
[REDACTED]  
Berliner Str. 60  
63065 Offenbach



Energieversorgung Offenbach AG  
Andréstraße 71  
63067 Offenbach  
Tel. 069/8060-0  
Fax 069/8060-445  
[www.evo-ag.de](http://www.evo-ag.de)

Abteilung/Unser Zeichen  
18.2 Netzoptimierung

Ansprechpartner/E-Mail-Adresse

Durchwahl 069/8060-

14.04.2016

### Stellungnahme Bebauungsplan 642, Innenstadt

Sehr geehrte [REDACTED]

prinzipiell bestehen von Seiten der Energieversorgung Offenbach als Eigentümer des Gas-, Strom- und Fernwärmenetzes keine Einwände gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans. Die Möglichkeit der Energieversorgung muss zu jedem Zeitpunkt vollumfänglich bestehen bleiben. Insbesondere müssen folgende Punkte weiterhin auch nach Wirksamkeit des Bebauungsplans gewährleistet bleiben:

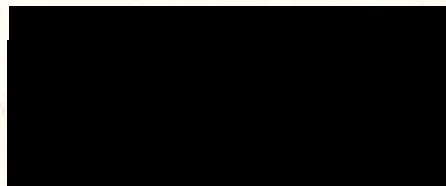
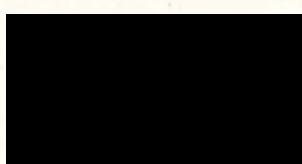
- Uneingeschränkte Zugänglichkeit aller Versorgungseinrichtungen, um Versorgungsanlagen zu inspizieren, zu warten und zu reparieren.
- Möglichkeit der Verlegung von Versorgungsleitungen in öffentlichem Boden, die beinhaltet insbesondere öffentliche Straßen, Gehwege und Grünanlagen (siehe z.B. auch §2 GebietsversorgungsV FW)
- Möglichkeit die Versorgungsanlagen zur sicheren Versorgung der Kunden im öffentlichen Raum zu erweitern (z. B.: zusätzliche Versorgungsleitungen und -kabel, Dimensionserweiterungen, neue Standorte für Stationen und Verteilerschränke)

Sollte es hierbei zu Interessenskonflikten mit dem geplanten Bebauungsplan geben, möchten wir Sie bitten, entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

Für mögliche Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Energieversorgung Offenbach AG



**Vorstand:**  
Heike Heim (Vorsitzende)  
Günther Weiß  
Aufsichtsratsvorsitzender:  
Dr. Georg Müller

**Sitz der Gesellschaft:**  
Offenbach a.M.  
Registergericht: Offenbach a.M., HRB 4593  
USt-Id.Nr.: DE 113 545 362  
Steuernummer: 035 232 252 49

**Bankverbindungen:**  
Städtische Sparkasse Offenbach  
BLZ 505 500 20, Kto. 18 295  
BIC HELADEF1OFF  
IBAN DE86 5055 0020 0000 0182 95

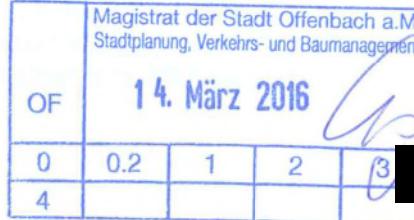
Sparkasse Langen-Seligenstadt  
BLZ 506 521 24, Kto. 1 990 001  
BIC HELADEF1SLS  
IBAN DE15 5065 2124 0001 9900 01



Fraport AG · 60547 Frankfurt (Briefpost) · 60549 Frankfurt (Paketpost)

Rechtsangelegenheiten und  
Verträge

Magistrat der Stadt  
Offenbach am Main  
Amt 60  
63061 Offenbach am Main



Ihr Zeichen  
23.02.2016 B642. St

Unser Zeichen  
RAV-AP vi-wi

Telefon

Datum  
02.03.2016

**Bauleitplanung der Stadt Offenbach am Main  
Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“**

**hier: Unterrichtung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie  
Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB**

Fraport AG  
Frankfurt Airport  
Services Worldwide  
60547 Frankfurt/Main  
Telefon +49 69 690-0  
Telefax +49 69 690-70081  
info@fraport.de  
www.fraport.de

Sitz der Gesellschaft:  
Frankfurt/Main  
Amtsgericht Frankfurt/Main  
HRB 7042

USt-IdNr.: DE 114150623

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Hess. Minister der Finanzen a.D.  
Karlheinz Weimar

Vorstand:  
Dr. Stefan Schulte  
(Vorsitzender)  
Anke Giesen  
Michael Müller  
Dr. Matthias Zieschang

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegerbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauabschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Das Plangebiet liegt hingegen zu einem großen Teil im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Tag-Schutzzone 2, in der Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen.

Commerzbank AG:  
S.W.I.F.T/BIC DRESDEFF  
BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR  
IBAN DE34 5008 0000 0330 0006 00  
BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD  
IBAN DE77 5008 0000 0330 0006 02

Deutsche Bank AG:  
S.W.I.F.T/BIC DEUTDEFF  
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR  
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD  
IBAN DE44 5007 0010 0200 8407 00  
Frankfurter Sparkasse:  
S.W.I.F.T/BIC HELADEF1822  
BLZ 500 502 01, Kto. 36814  
IBAN DE05 5005 0201 0000 0368 14

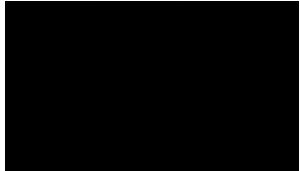
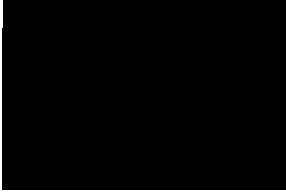
Landesbank Hessen-Thüringen:  
S.W.I.F.T/BIC HELADEF  
BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR  
IBAN DE09 5005 0000 0014 6900 02  
BLZ 500 500 00, Kto. 964333603 USD  
IBAN DE24 5005 0000 0964 3336 03

*Datum*  
02.03.2016

*Seite*  
2

Das Plangebiet liegt schließlich größtenteils innerhalb des im Regionalen Flächen-nutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrs-flughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitpla-nung nicht zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen





NetzDienste  
RheinMain

29

NRM Netzdiene Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60606 Frankfurt am Main

Stadtverwaltung Offenbach -Amt 60 –  
Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement

63061 Offenbach am Main



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
B642, St per Mail,  
03.03.2016

Unser Zeichen  
6507 - Sc

Telefon

NRM Netzdiene Rhein-Main GmbH  
Solmsstr. 38  
60486 Frankfurt am Main  
Telefon 069 213-05  
Internet [www.nrm-netzdienste.de](http://www.nrm-netzdienste.de)  
Fax, E-Mail  
[REDACTED]



Datum

04.03.2016

### Beschluss über die Aufstellung (Vorentwurf) des Bebauungsplans Nr. 642 "Innenstadt" der Stadt Offenbach am Main

Gashochdruckleitung Nr. 9501 DN 500 MOP 64 Walldorf - Dörnigheim, Ltg.-km 83,0

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte [REDACTED]

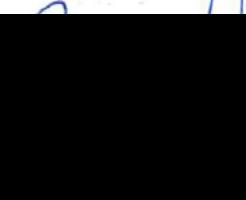
wir bestätigen den Erhalt des oben genannten Schreibens mit Planunterlagen.

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen konnten wir feststellen, dass die Interessen der **Gas-Union GmbH** von der Baumaßnahme nicht betroffen sind. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die o. g. Baumaßnahme gemäß eingereichter Planunterlagen.

Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die von uns betreuten Leitungen der **Gas-Union GmbH**, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.

Freundliche Grüße

Im Auftrag der Gas-Union GmbH  
NRM Netzdiene Rhein-Main GmbH  
Technisches Büro Gas-Union



**Archiviert:** Montag, 11. April 2016 09:17:17

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Donnerstag, 7. April 2016 11:43:35

**An:** [Staedtebau](#)

**Cc:** [REDACTED]

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 642 "Innenstadt"

**Wichtigkeit:** High

---

Stadt Offenbach am Main  
Amt für Stadtplanung, Verkehrs-  
und Baumanagement  
[REDACTED]

Berliner Str. 60  
63065 Offenbach am Main

Ansprechpartner/in: [REDACTED]

Projekt:

Ihre Nachricht vom: 23.02.2016

Unser Zeichen: By/Sch

**Bebauungsplan Nr. 642 "Innenstadt"**

**Unterrichtung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED] Abteilungsleiter



**Handwerkskammer  
Frankfurt-Rhein-Main**

**Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main**

**Hindenburgstraße 1**

**D-64295 Darmstadt**

**+49 69 97172-214 (Tel.)**

**+49 69 97172-5214 (Fax)**

**<mailto:bayer@hbk-rhein-main.de>**

**[www.hbk-rhein-main.de](http://www.hbk-rhein-main.de)**

---

Körperschaft des öffentlichen Rechts.

Präsident: Bernd Ehinger, Hauptgeschäftsführer: Dr. Christof Riess

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt.

Der Empfänger dieser Nachricht, der nicht Adressat, einer seiner Mitarbeiter oder sein Empfangsbevollmächtigter ist, wird hiermit davon in Kenntnis gesetzt, dass er deren Inhalt nicht verwenden, weitergeben oder reproduzieren darf.

To: staedtebau@offenbach.de

Cc: [REDACTED]



Wiesbaden

OF	Magistrat der Stadt Offenbach a.M. Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement				
	14. März 2016				
0	0.2	1	2	3	
4					

60.320

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Aktenzeichen 34c2\_BE 14.01.2 SL\_16-5651

Der Magistrat der Stadt Offenbach a.M.  
Amt 60 - Stadtplanung, Verkehrs- und  
Baumanagement  
Berliner Str. 60  
63065 Offenbach a. M.

Dst.-Nr. 0548

Bearbeiter/in

Telefonnummer

Telefax

E-Mail

Datum

08. März 2016

**Bebauungsplan Nr. 642 "Innenstadt"**

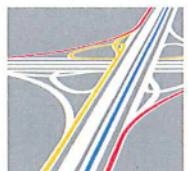
**Unterrichtung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange  
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2  
BauGB**

**Ihr Schreiben vom 23.2.16, Ihr Zeichen: B642, St**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen seitens Hessen Mobil keine  
Einwände.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



**Archiviert:** Freitag, 11. März 2016 14:17:44

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Donnerstag, 10. März 2016 08:39:18

**An:** Staedtebau

**Betreff:** Forstamt Langen/ Bplan\_642\_Innenstadt

**Wichtigkeit:** Normal

**Anhang:**

[Bplan\\_642\\_Innenstadt.pdf](#) ;

---

HessenForst, Forstamt Langen

Datum: 10. Mrz. 2016

Aktenzeichen: P 22

Sehr geehrte [REDACTED]

wir übersenden Ihnen beigefügt unser Schreiben zu Bplan Nr. 642 „Innenstadt“.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dieburger Straße 53  
D-63225 Langen  
[www.hessen-forst.de](http://www.hessen-forst.de)

Tel.: 06103 – 5009 23  
Fax: 06103 – 5009 40

Landesbetrieb nach § 26 der LHO  
USt-Id-Nr.: DE220549401  
Gerichtsstand Kassel

**hessenARCHÄOLOGIE** • Ida-Rhodes-Straße 1 • 64295 Darmstadt

Aktenzeichen

A 1.5 Da 250/2016

Stadtverwaltung Offenbach

Bearbeiter/in

Amt 60

Durchwahl

63 061 Offenbach am Main

Fax

OF	Magistrat der Stadt Offenbach a.M. Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement				
18. März 2016					
0	0.2	1	2	(3)	
4					

E-Mail

B624, St

Ihr Zeichen

23.02.2016

Ihre Nachricht

14.03.2016

Datum

6 - 00 32

### **Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“**

**Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB**

**Hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Entwurf des Bebauungsplans werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

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 des vorgelegten B-Plans 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.

Wir bitten daher, diesen Genehmigungsvorbehalt im Text des B-Planes rechtlich festzusetzen.

Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Offenbach zur Kenntnis.



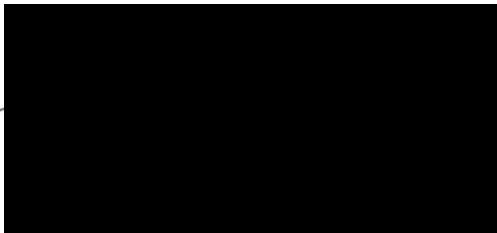
Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege  
Archäologieservice  
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum



Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert  
Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



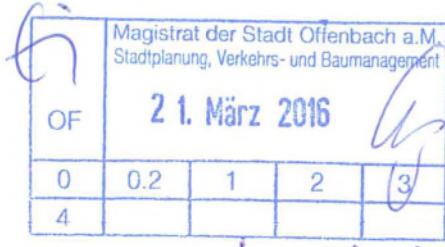
**HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS**  
**FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM**

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.



Magistrat  
der Stadt Offenbach am Main  
Referat Städtebau und Bauberatung (Amt 60)  
[REDACTED]

Berliner Straße 60  
63065 Offenbach am Main



16. März 2016

**Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“  
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbar-  
gemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 23.02.2016; Az.: B642, St

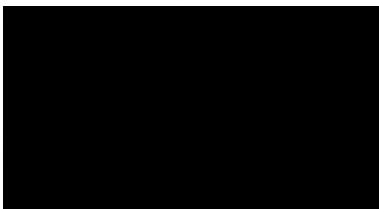
Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte [REDACTED]

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Stadtgebiet Offenbach vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgelegte Bebauungsplan-Entwurf Nr. 642 „Innenstadt“ der Stadt Offenbach am Main hat zum Ziel, den innerstädtischen Planbereich mit seiner differenzierten funktionalen Prägung zu erhalten, zu sichern und weiter zu entwickeln. Des Weiteren soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf Grundlage des städtischen Vergnügungsstättenkonzepts, welches am 15.05.2014 als städtebauliches Entwicklungs-Konzept gem. § 1 (6) 11 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, gesteuert werden.

Gemäß § 4 (1) 1 BauGB i. V. m. § 2 (4) BauGB sind zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad keine zusätzlichen Anregungen vorzubringen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass gem. Umweltbericht für die Umweltbelange voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Planaufstellung gem. § 4 (1) BauGB, sehe ich derzeit öffentliche Belange der Landwirtschaft bei dem Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 642 „Innenstadt“ als nicht berührt an.



Landratsamt  
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5  
61352 Bad Homburg v.d.H.

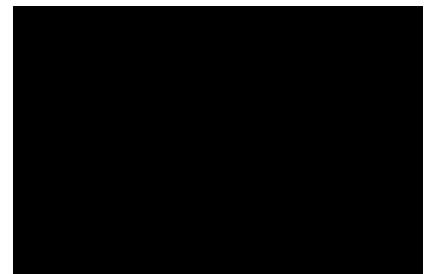
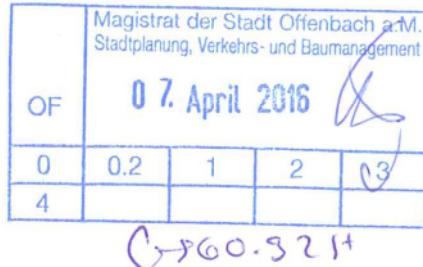
Taunus Sparkasse  
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605  
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05  
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse  
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660  
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60  
SWIFT-BIC: NASSDE55

Postbank  
BLZ 500 100 60 · Kto. 9 957 600  
IBAN: DE28 5001 0060 0009 9576 00  
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

IHK Offenbach am Main | Postfach 10 08 53 | 63008 Offenbach am Main

Stadtverwaltung Offenbach  
Amt 60  
Berliner Straße 60  
63065 Offenbach am Main

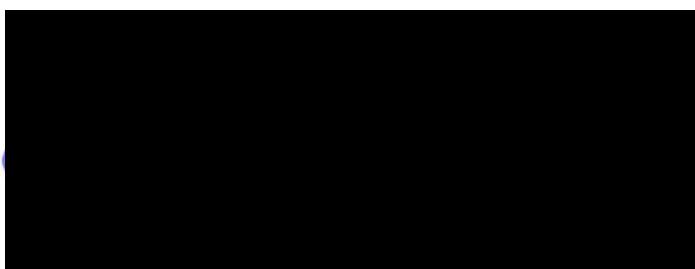


4. April 2016

**Bauleitplanung der Stadt Offenbach  
Bebauungsplan Nr. 642 "Innenstadt"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf als Ziel genannte Sicherung und Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion in der Offenbacher Innenstadt sowie die Option zur Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage in oberen Geschossen. Dies entspricht auch den im Masterplan Offenbach genannten Zielsetzungen. Die Umsetzung des „Vergnügungsstättenkonzepts“ im Bebauungsplan können wir nachvollziehen.

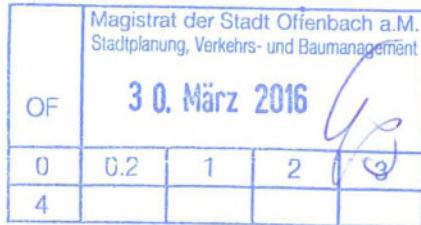




LBIH • Postfach 20 02 26 • 60606 Frankfurt am Main

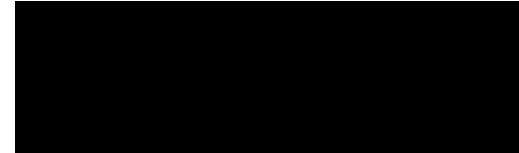
Stadt Offenbach am Main

Amt für Stadtplanung,  
Verkehrs- und Baumanagement  
Berliner Straße 60  
63065 Offenbach am Main



Niederlassung Rhein-Main

Geschäftszeichen



Ihr Zeichen B642, St  
Ihre Nachricht vom 23.02.16  
Datum 24.03.2016

U760.52 W

### Träger öffentlicher Belange (TÖB)

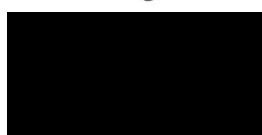
#### Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“

Unterrichtung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß <sup>3</sup> 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. <sup>3</sup> Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte [REDACTED]

bezüglich Ihrer Unterrichtung zu o.g. Bebauungsplan teile ich Ihnen mit, dass unsererseits nach Rücksprache mit unserer Planungsabteilung keine Bedenken bestehen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



**Archiviert:** Donnerstag, 3. März 2016 15:05:43

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Dienstag, 1. März 2016 15:03:23

**An:** Staedtebau

**Betreff:** Ihr Schreiben vom 23.02.2016 hier: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 642

"Innenstadt"

**Wichtigkeit:** Normal

---

Sehr geehrte [REDACTED]

wir danken Ihnen sehr herzlich, dass Sie uns die Möglichkeit eingeräumt haben, zur v. g. Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“ der Stadt Offenbach Stellung zu nehmen.

Nach Prüfung der Angelegenheit im Sportkreis teilen wir Ihnen hiermit mit, dass Belange des Sports durch den v. g. Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden.

Mit nochmals bestem Dank für die gute partnerschaftliche Zusammenarbeit, verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

LANDESSPORTBUND HESSEN e.V.

Geschäftsbereich Sportinfrastruktur

[REDACTED]

Landessportbund Hessen e.V.

Otto-Fleck-Schneise 4

60528 Frankfurt am Main

[REDACTED]

[umwelt@lsbh.de](mailto:umwelt@lsbh.de)

[www.landessportbund-hessen.de](http://www.landessportbund-hessen.de)

Präsident des Landessportbundes Hessen e.V.: Dr. Rolf Müller

Vizepräsidenten/innen: Rolf Hocke, Ralf-Rainer Klatt, Juliane Kuhlmann, Prof. Dr. Heinz Zielinski, Lutz Arndt, Helmut Meister, Dr. Susanne Lapp

Amtsgericht Frankfurt am Main Nr. VR 4427 • Umsatzsteuer-IdNr. DE114233847 • Finanzamt Frankfurt am Main III

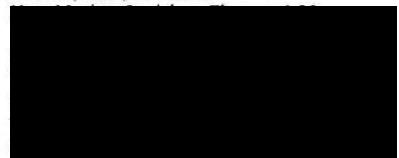
Der Inhalt dieser E-Mail ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weiterleitung des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen. Vielen Dank für Ihre Kooperation.



Stadt Dreieich • Postfach 10 20 20 • 63266 Dreieich

Stadt Dreieich • Der Magistrat

Fachbereich Planung und Bau  
Bauverwaltung und Liegenschaftsmanagement  
Ihr Ansprechpartner ist



Internet: <http://www.dreieich.de>

Stadt Offenbach  
Stadtplanung, Verkehrs- u. Baumanagement

Berliner Straße 60  
63065 Offenbach am Main



Ihr Schreiben vom: 23.02.2016  
Ihr Zeichen: 642, St  
Unser Zeichen: 03.01.02 sp /2  
Datum: 12. April 2016  
St.Nr. 035 226 06152  
USt.ID.-Nr. DE 1135 253 22

**Bauleitplanung der Stadt Offenbach  
Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“  
Unterrichtung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der  
Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB**

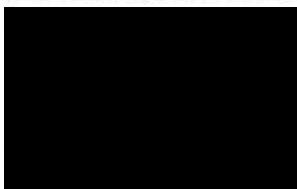
Sehr geehrte [REDACTED]  
sehr geehrte Damen und Herren,

das im Betreff genannte Vorhaben wurde am 04.04.2016 im Magistrat der Stadt Dreieich vorgestellt.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB werden von Seiten der Stadt Dreieich weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

Im Falle von Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen





STADT HEUSENSTAMM Der Magistrat Postfach 1563 63133 Heusenstamm

Stadtverwaltung Offenbach

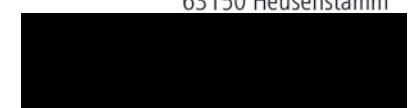
Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement

Berliner Str. 60  
63065 Offenbach

## DER MAGISTRAT

- Fachdienst Bauverwaltung/Stadtplanung -  
Im Herrngarten 1  
63150 Heusenstamm

www.heusenstamm.de



Finanzamt Offenbach STEUER-NR. 035 226 142 58

Ihr Zeichen  
B642, StIhre Nachricht  
23.02.2016  
E. 01.03.16Unser Zeichen  
FD3.1/Hau  
610.206:9

Sachbearbeiter

Durchwahl

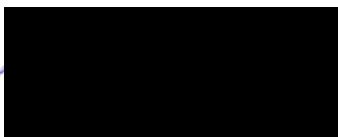
Datum  
09.03.2016Bitte bei Antwort und Zahlungen unbedingt  
angeben !

**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 642 'Innenstadt' der Stadt Offenbach**  
**Unterrichtung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der**  
**Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte [REDACTED]

im Rahmen der Behördenbeteiligung werden zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 642 „Innenstadt“ der Stadt Offenbach am Main von Seiten der Stadt Heusenstamm keine Bedenken und Anregungen erhoben.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Bankverbindungen	BLZ	Kto-Nr.	IBAN	BIC
Sparkasse Langen-Seligenstadt	50652124	4030573	DE86506521240004030573	HELADEF1SLS
Vereinigte Volksbank Maingau	50561315	6002439	DE51505613150006002439	GENODE510BH
Postbank	50010060	21445608	DE33500100600021445608	PBNKDEFFXXX



## DER MAGISTRAT

Stadt Neu-Isenburg • Postfach 1764 • 63237 Neu-Isenburg

Stadt Offenbach am Main

Amt 60

63061 Offenbach am Main

OF	Magistrat der Stadt Offenbach a.M. Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement				
	29. März 2016 <i>U.S.</i>				
0	0.2	1	2	3	
4					

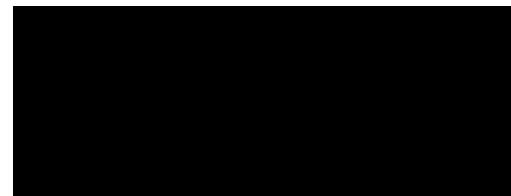
Ihr Schreiben vom:  
23.02.2016

Ihr Zeichen:  
B642, St

*25-6*

Unser Zeichen:  
II/61-Me

Datum:  
21.03.2016



### Stellungnahme der Stadt Neu-Isenburg zu:

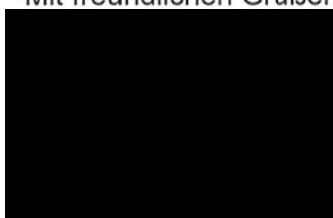
Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“ der Stadt Offenbach am Main

Unterrichtung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der Stadt Neu-Isenburg werden durch den Bebauungsplan der Stadt Offenbach am Main, Nr. 642 „Innenstadt“, nicht berührt. Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen





# Stadt Oberhausen

## Der Magistrat

Stadtverwaltung Oberhausen - Postfach 1168 - 63166 Oberhausen

Stadt Offenbach am Main  
Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und  
Baumanagement  
[REDACTED]

Berliner Straße 60  
63065 Offenbach am Main

Ansprechpartner Gerhard Biehrer  
Fachbereich Planen und Bauen  
Fachdienst Stadtplanung und Baurecht

OF	Magistrat der Stadt Offenbach a.M. Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement			
	15. April 2016			
0	0.2	1	2	3
4				

30  
30  
30

http://www.oberhausen.de

13.04.2016

G 60-3284

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
B642, St, 23.03.2016

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom  
RW/GB

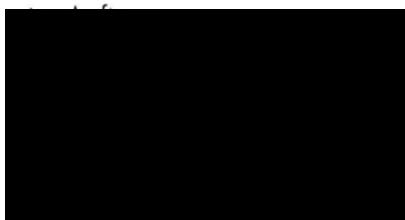
### Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“

Unterrichtung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte [REDACTED]

der Magistrat der Stadt Oberhausen hat in seiner Sitzung am 11.04.2016 über den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 642 der Stadt Offenbach am Main beraten und keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen



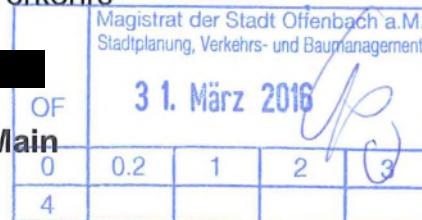


STADTPLANUNGSAMT

Stadtverwaltung (Amt 61), 60275 Frankfurt am Main

Stadtverwaltung Offenbach  
Amt für Stadtplanung, Verkehrs-  
und Baumanagement

Berliner Straße 60  
63065 Offenbach am Main



23. März 2016

60-324

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Offenbach am Main  
hier: Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 642 „Innenstadt“**

Sehr geehrte

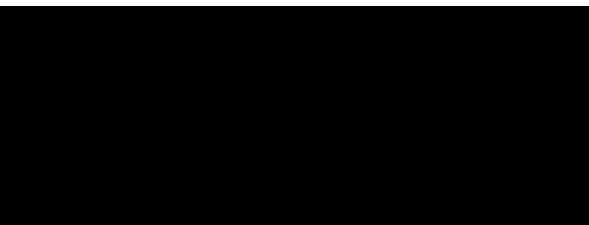
vielen Dank für Ihr Schreiben vom 23. Februar.

Zum oben genannten Bebauungsplan haben wir weder Anregungen noch Bedenken.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



SPORTMANAGEMENT			
25. Feb. 2016			
AL	Stv.AL	GZ	
KB1	KB2	KB3	KB4

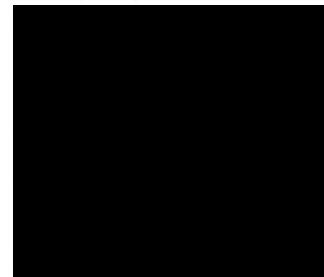


Der Magistrat

Stadtverwaltung Offenbach · Amt 60 · 63061 Offenbach am Main  
 Magistrat der Stadt Offenbach  
 Sportmanagement I/49.2  
 63061 Offenbach

Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement

Bereich Stadtentwicklung und Städtebau  
 Referat Städtebau und Bauberatung



Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom

Datum, unser Zeichen  
 23.02.16, B642, St

### Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“

Unterrichtung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main hat in ihrer Sitzung am 15.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 642 „Innenstadt“ beschlossen. Damit sollen die innerstädtischen Gebiete mit ihrer differenzierten funktionalen Prägung und einer für Offenbach typischen starken Durchmischung von insbesondere Einzelhandelsbetrieben, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sowie Wohnnutzung erhalten, gesichert und gestärkt werden. Zudem soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesteuert werden. Der Bebauungsplan dient somit auch der Umsetzung der Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts, das als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Der Magistrat der Stadt Offenbach hat am 27.01.2016 die Beteiligung auf der Basis des Vorentwurfs beschlossen. Die Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“ mit Sachstand Vorentwurf können Sie im Internet unter folgendem Link einsehen:

[www.offenbach.de/rathaus-aktuell/](http://www.offenbach.de/rathaus-aktuell/)

Gerne können wir Ihnen bei Bedarf eine schriftliche Ausfertigung zukommen lassen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bitten wir Sie um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

**Haus- und Paketanschrift:**  
 Berliner Straße 60  
 63065 Offenbach am Main

**Sprechzeiten:**  
 Nach Vereinbarung

**Bankverbindung:**  
 Städtische Sparkasse Offenbach  
 Bankleitzahl: 505 500 20 · Kontonummer: 10758

[www.offenbach.de](http://www.offenbach.de)

Bus und Bahn: Station Marktplatz,  
 S-Bahn: S1, S2, S8, S9  
 Bus: 101, 103, 104, 105, 106, 108, 120

IBAN: DE79 5055 0020 0000 0107 58  
 SWIFT/BIC: HELADEF1OFF

Ihre Äußerung erwarten wir spätestens bis zum

04.04.2016

an folgende Adresse

Stadt Offenbach am Main, Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement,  
[REDACTED] Berliner Straße 60, 63065 Offenbach am Main.

Wir weisen darauf hin, dass nicht fristgerecht eingehende Äußerungen im Rahmen der vorliegenden Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB erst im Rahmen der nachfolgenden Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB behandelt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.

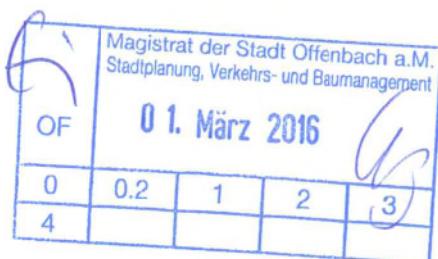


Zur Kenntnis genommen (keine Abfassung zum B'plan)

29.02.2016

U-J

Magistrat der Stadt Offenbach  
Amt für Kultur- & Sportmanagement  
Berliner Str. 60  
63065 Offenbach

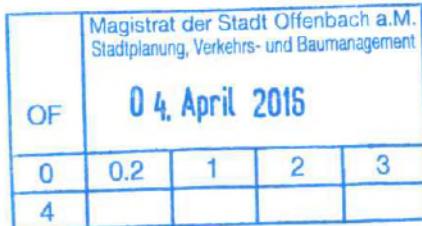




Der Magistrat

Stadtverwaltung Offenbach · Amt 62.2 · 63061 Offenbach am Main

An 60.3



Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom  
B642, St, 23.02.2016

Vermessungsamt

Amtsleiterin

Datum, unser Zeichen  
01.04.2016, 62.22-Ne-B642

Äußerung zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“

Sehr geehrte

im Rahmen der Unterrichtung der Behörden zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 642 „Innenstadt“ in der Fassung vom 15.01.2016 wird folgende Äußerung abgegeben:

**Bodenordnung.** Gemäß § 45 BauGB können im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zur Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke neu geordnet werden. Ebenfalls besteht gemäß § 61 BauGB die Möglichkeit, Rechte aufzuheben, zu ändern oder neu zu begründen. Mit der Aufstellung soll

- die Steuerung der Art der baulichen Nutzung im Innenstadtbereich,
  - die Erhaltung und Stärkung der Nutzungsprägungen in den einzelnen Innenstadtbereiche,
  - die Umsetzung von Zielen des Vergnügungsstättenkonzepts
- erreicht werden, daher besteht kein Bodenordnungsbedarf.

**Vermessung.** Aus Sicht der Vermessung gibt es keinen Handlungsbedarf.

**Bauleitplanung.** Die nachfolgenden Punkte sind zusätzlich in der Anlage markiert.

Planzeichnung

- Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs stimmt nicht mit der Beschreibung in der Begründung überein.

Planzeichenerklärung

- Unter „C) Bestandsangaben im Geltungsbereich“ sollten die Flurgrenzen und die Bezeichnung der Flur aufgenommen werden.

Hinweise Aktualität Planunterlage

- In der PlanZV wird hinsichtlich der verwendeten Planunterlage, hier die Stadtkaarte, auf deren Aktualität einschließlich der baulichen Anlagen hingewiesen. Das heißt für die Umsetzung, dass für die baulichen Anlagen ein Ortsvergleich durchzuführen ist, da möglicherweise nicht alles aktuell in der Stadtgrundkarte verzeichnet ist. Aufgrund der Größe des Gebietes kann es zu einem größeren Aufwand kommen.

**Haus- und Paketanschrift:**  
Berliner Straße 60  
63065 Offenbach am Main

[www.offenbach.de](http://www.offenbach.de)

**Sprechzeiten:**  
nach Vereinbarung

Bus und Bahn: Marktplatz  
S-Bahn: S1, S2, S8, S9  
Bus: 101, 103, 104, 105, 106, 108, 120

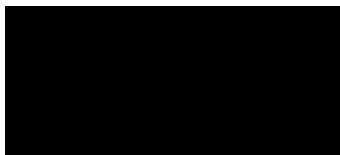
**Bankverbindung:**  
Städtische Sparkasse Offenbach  
IBAN: DE79 5055 0020 0000 0107 58  
SWIFT/BIC: HELADEF1OFF

- Die zu erhaltenen Bäume sind der Stadt karte entnommen, die Übereinstimmung des Datenbestands mit der Realität kann nur über Ortsvergleich sichergestellt werden. Die Stadt karte enthält grundsätzlich nur Bäume im öffentlichen Raum, so dass nicht alle Bäume dargestellt werden. Im Rahmen eines Ortsvergleichs können auch weitere Bäume erfasst werden, es ist nur infolge der Größe des Plangebiets mit größerem Aufwand zu rechnen.

Begründung

- Die Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs stimmt nicht mit der Planzeichnung überein

Mit freundlichen Grüßen



Anlage:

—  
Vorentwurf Planzeichnung Bebauungsplan 642 mit Anmerkungen

Vorentwurf Begründung Bebauungsplan 642 mit Anmerkungen

---

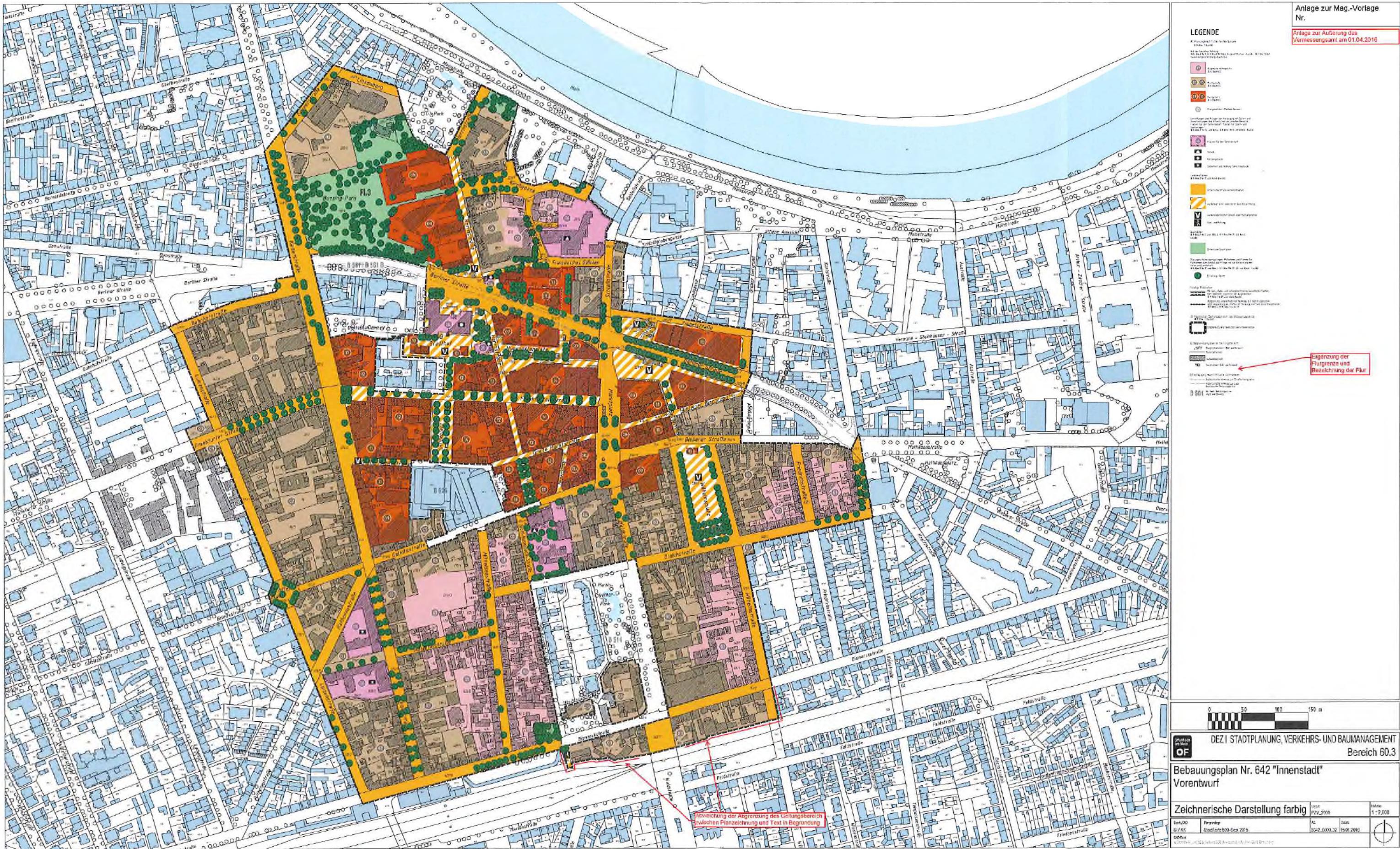
**Haus- und Paketanschrift:**  
Berliner Straße 60  
63065 Offenbach am Main

[www.offenbach.de](http://www.offenbach.de)

**Sprechzeiten:**  
nach Vereinbarung

Bus und Bahn: Marktplatz  
S-Bahn: S1, S2, S8, S9  
Bus: 101, 103, 104, 105, 106, 108, 120

**Bankverbindung:**  
Städtische Sparkasse Offenbach  
IBAN: DE79 5055 0020 0000 0107 58  
SWIFT/BIC: HELADEF1OFF





## Anlage 3 zur Mag. – Vorlage

Nr.

Anlage zur Äußerung des  
Vermessungsamt am 01.04.2016

# **BEGRÜNDUNG – BEBAUUNGSPLAN NR. 642 – „INNENSTADT“ VORENTWURF**

Begründung mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB)  
Stand 15.01.2016

Fassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach  
§ 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



## Inhaltsverzeichnis

### I BEGRÜNDUNG

1	RECHTSGRUNDLAGEN	5
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	5
3	VERFAHREN	6
4	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS	6
5	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	9
6	STADTRÄUMLICHE SITUATION	15
7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	18
8	ERSCHLIESUNG	24
9	GRÜNFLÄCHEN	24
10	DENKMALSCHUTZ	25
11	ALTLASTEN	25
12	KAMPFMITTEL	25
13	IMMISSIONSSCHUTZ	25
14	EINZELHANDEL	26
15	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	27
16	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	27

### II UMWELTBERICHT

1	GESETZLICHE GRUNDLAGE	32
2	SCOPING	32
3	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPANS, BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES PLANS, BEDARF AN GRUND UND BODEN	35
4	UMFANG, DETAILLIERUNGSGRAD UND METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	35

### III BEGRÜNDUNG

17	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBLANGE UND DIE ABWÄGUNG	38
18	STÄDTEBAULICHE BILANZ	38
19	MATERIAL	38

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 642 gemäß Aufstellungsbeschluss	8
Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt .....	9
Abbildung 3: Fluchtlinienplan Nr. 22.....	10
Abbildung 4: Fluchtlinienplan Nr. 57.....	11
Abbildung 5: Fluchtlinienplan Nr. 185.....	11
Abbildung 6: Fluchtlinienplan Nr. 377.....	12
Abbildung 7: Fluchtlinienplan Nr. 390.....	13
Abbildung 8: Übersicht Bebauungspläne im Geltungsbereich .....	14
Abbildung 9: Ausschnitt Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzbereichsverordnung 2011	15
Abbildung 10: Wohnnutzung im Bestand in der Offenbacher Innenstadt (Stand 2015)	18
Abbildung 11: Haupt-, Neben- und Randlagen gemäß Vergnügungsstättenkonzept	20
Abbildung 12: Planzeichnung B-Plan Nr. 115.....	21
Abbildung 13: Planzeichnung B-Plan Nr. 514.....	22
Abbildung 14: Planzeichnung B-Plan Nr. 613.....	23
Abbildung 15: Ausschnitt RegFNP (links) und B-Plan Nr. 642 (rechts).....	24
Abbildung 16: Auszug Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des Regionalplans Südhessen / RegFNP 2010 mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 642 (Stand: 24.03.2015)	26
Abbildung 17: Plangebietsteile im Kerngebiet ohne Wohnnutzung.....	30
Abbildung 18: Plangebietsteile im Kerngebiet mit Wohnnützung .....	30
Abbildung 19: Überlagerung Stadtgrundrisse von 1945 (schwarz) und 2013 (rot)..	31
 Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden .....	35
Tabelle 2: Umfang der Umweltprüfung .....	36
Tabelle 3: Flächenbilanz .....	38

## I BEGRÜNDUNG

### 1 RECHTSGRUNDLAGEN

#### Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

#### Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

#### Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

(Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. S. 450) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. S. 270), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. I S. 218)

#### Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

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

### 2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Offenbach am Main beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 642 die planungsrechtliche Steuerung der Nutzungsarten im gesamten Innenstadtbereich.

Im Rahmen von Bauantragsverfahren bildet der Baugebietstyp nach §§ 2 – 11 BauGB die Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit von Einzelbauvorhaben. Im unbeplanten Innenbereich erfolgt die Einschätzung nach § 34 BauGB – also nach der Nutzungsprägung der näheren Umgebung. Insbesondere in verdichteten und zentrumsnahen Gebieten, wie der Offenbacher Innenstadt und deren Umfeld, liegen verschiedene Gebietstypen – wie Wohn-, Misch- und Kerngebiet – oftmals sehr nah beieinander. Die Abgrenzung erfolgt teilweise parzellengenau. Durch den stetigen Wandel – vor allem in den Randbereichen der Innenstadt – ist die 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 Kerngebiet nach § 7 BauNVO, zu dem der Bereich der Fußgängerzone in der Offenbacher Innenstadt nach § 34 BauGB gehört, ist gemäß BauNVO Wohnen ohne Betriebszugehörigkeit nur nach Maßgabe von Festsetzungen eines Bebauungsplans allgemein zulässig. Innerstädtisches Wohnen kann somit bauplanungsrechtlich 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 einem Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

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

### 3 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 642 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.

*[wird ergänzt]*

### 4 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS

Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird wie folgt umgrenzt:

#### **fehlende Übereinstimmung mit Planziechnung**

- Im Norden durch: eine gedachte Linie, die als Verlängerung der nördlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 3, Flurst. Nr. 600/4 (Linsenberg) auf die nordwestliche Grenze der Straßenparzelle Flur 3, Flurst. Nr. 605/3 (Speyerstraße) stößt; die nördliche Grenze der Straßenparzelle Flur 3, Flurst. Nr. 600/4 (Linsenberg) teilweise; eine gedachte Linie, die als Verlängerung der nordöstlichen Grenze des Grundstücks Flur 3, Flurst. Nr. 210/2 auf die nördliche Grenze der Straßenparzelle Flur 3, Flurst. Nr. 600/4 (Linsenberg) stößt; die nordöstlichen Grenzen der Grundstücke Flur 3, Flurst. Nrn. 210/2 und 208/1; eine gedachte Linie, die die östliche Ecke des Grundstücks Flur 3, Flurst. Nr. 208/1 sowie die nördliche Ecke des Grundstücks Flur 3, Flurst. Nr. 117/3 verbindet; die nordöstliche Grenze des Grundstücks Flur 3, Flurst. Nr. 117/3 (teilweise); die nordwestliche (teilweise) und nordöstliche Grenze der Straßenparzelle Flur 3, Flurst. Nr. 594/6 (Herrnstraße) teilweise; die südwestliche Grenze der Straßenparzelle Flur 3, Flurst. Nr. 555/4 (Mainstraße) teilweise; eine gedachte Linie, die eine Verlängerung der östlichen Grenze des Grundstücks Flur 3, Flurst. Nr. 9/1 darstellt und auf die südwestliche Grenze der Straßenparzelle Flur 3, Flurst. Nr. 555/4 (Mainstraße) stößt; die östlichen Grenzen der Grundstücke Flur 3, Flurst. Nrn. 9/1, 10/7 und 10/8 (teilweise); die nördliche und östliche Grenze der Straßenparzelle Flur 3, Flurst. Nr. 559/7 (Kirchgasse) teilweise; die südwestliche Grenze des Grundstücks Flur 3, Flurst. Nr. 2/2; die westliche Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 884/6 (Schloßstraße) teilweise; eine gedachte Linie, die als Verlängerung der nördlichen Grenze des Grundstücks Flur 2, Flurst. Nr. 702/7 auf die westliche Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 884/6 (Schloßstraße) stößt; die nördliche Grenze des Grundstücks Flur 2, Flurst. Nr. 702/7 teilweise; eine gedachte Linie, die um 15 m von der östlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 884/6 (Schloßstraße) parallel in östliche Richtung versetzt ist; die nördliche und östliche Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 887/12 (Ziegelstraße) teilweise
- Im Osten durch: die östliche Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 869/4 (Großer Biergrund); die nördliche und östliche Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 887/9 (Berliner Straße) teilweise; die westliche Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 872/17 (Berliner Straße); die östliche Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 420/8 (Großer Biergrund); die westliche Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 20/6 (Großer Biergrund); eine gedachte Linie, die als Verlängerung der westlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 20/6 (Großer Biergrund) senkrecht auf die südliche Grenze der Straßenpar-

zelle Flur 2, Flurst. 798/14 (Bieberer Straße) stößt; die südliche Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. 798/14 (Bieberer Straße) teilweise; die südliche und östliche Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. 872/16 (Berliner Straße) teilweise; eine gedachte Linie, die als Verlängerung der östlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 872/12 (Berliner Straße) auf die nordöstliche Ecke der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 775/3 (Karlstraße) stößt; die östliche Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 775/3 (Karlstraße); eine gedachte Linie, die als Verlängerung der östlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 775/3 (Karlstraße) auf die südliche Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 820/4 (Bleichstraße) stößt; die südliche Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 820/4 (Bleichstraße) teilweise; eine gedachte Linie, die um 15 m von der östlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 765/1 (Wilhelmstraße) parallel in östliche Richtung versetzt ist; eine gedachte Linie, die um 15 m von der südlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 820/4 (Bleichstraße) parallel in südliche Richtung versetzt ist; die östliche Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 765/1 (Wilhelmstraße) teilweise; eine gedachte Linie, die als Verlängerung der östlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. Nr. 765/1 (Wilhelmstraße) auf die südliche Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. 751/2 (Bismarckstraße) stößt

- Im Süden durch: die südliche Grenze der Straßenparzelle Flur 2, Flurst. 751/2 (Bismarckstraße) teilweise; eine gedachte Linie, die um 15 m von der östlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 1, Flurst. Nr. 663/7 (Waldstraße) parallel in östliche Richtung versetzt ist; die südliche Grenze der Straßenparzelle Flur 1, Flurst. Nr. 663/7 (Waldstraße); eine gedachte Linie, die um 15 m von der westlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 1, Flurst. Nr. 663/7 (Waldstraße) parallel in westliche Richtung versetzt ist; die südliche Grenze der Straßenparzelle Flur 1, Flurst. Nr. 621/13 (Bismarckstraße) teilweise
- Im Westen durch: eine gedachte Linie, die als Verlängerung der westlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 1, Flurst. Nr. 598/2 (Luisenstraße) auf die südliche Grenze der Straßenparzelle Flur 1, Flurst. Nr. 621/13 (Bismarckstraße) stößt; die westliche Grenze der Straßenparzelle Flur 1, Flurst. Nr. 598/2 (Luisenstraße); eine gedachte Linie, die als Verlängerung der westlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 1, Flurst. Nr. 598/2 auf die südwestliche Ecke der Straßenparzelle Flur 1, Flurst. Nr. 596/2 (jeweils Luisenstraße) stößt; die westliche Grenze der Straßenparzelle Flur 1, Flurst. Nr. 596/2 (Luisenstraße); die südwestliche, westliche und nordwestliche Grenze der Straßenparzelle Flur 1, Flurst. Nr. 603/1 (Schillerplatz); die westliche Grenze der Straßenparzelle Flur 1, Flurst. Nr. 593/1 (Luisenstraße) teilweise; eine gedachte Linie, die um 15 m von der südlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 1, Flurst. Nr. 535/7 (Frankfurter Straße) parallel in südliche Richtung versetzt ist; die südwestliche Grenze des Grundstücks Flur 1, Flurst. Nr. 36 teilweise; eine gedachte Linie, die als Verlängerung der südwestlichen Grenze des Grundstücks Flur 1, Flurst. Nr. 36 bis in eine Tiefe von 15 m ab der nördlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 1, Flurst. Nr. 535/7 (Frankfurter Straße) in nördliche Richtung verläuft; eine gedachte Linie, die um 15 m von der nördlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 1, Flurst. Nr. 535/7 (Frankfurter Straße) parallel in nördliche Richtung versetzt ist; die westliche Grenze der Straßenparzelle Flur 3, Flurst. Nr. 642/1 (Luisenstraße) teilweise; eine gedachte Linie, die zwischen der nordwestlichen Ecke der Straßenparzelle Flur 3, Flurst. Nr. 642/1 (Luisenstraße) und der südöstlichen Ecke des Grundstücks Flur 3, Flurst. Nr. 360/2 verläuft; die nördliche Grenze der Straßenparzelle Flur 3, Flurst. Nr. 639/2 (Bahnhofstraße) teilweise; die westliche Grenze der Straßenparzelle Flur 3, Flurst. Nr. 618/2 (Kaiserstraße) teilweise; eine gedachte Linie, die als Verlängerung der nordwestlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 3, Flurst. Nr. 605/3 (Speyerstraße) auf die westliche Grenze der Straßenparzelle Flur 3, Flurst. Nr. 618/2 (Kaiserstraße) stößt; die nordwestliche Grenze der Straßenparzelle Flur 3, Flurst. Nr. 605/3 (Speyerstraße) teilweise

Das Plangebiet befindet sich in zentraler, innerstädtischer Lage der Stadt Offenbach am Main und umfasst eine Fläche von ca. 66 ha.

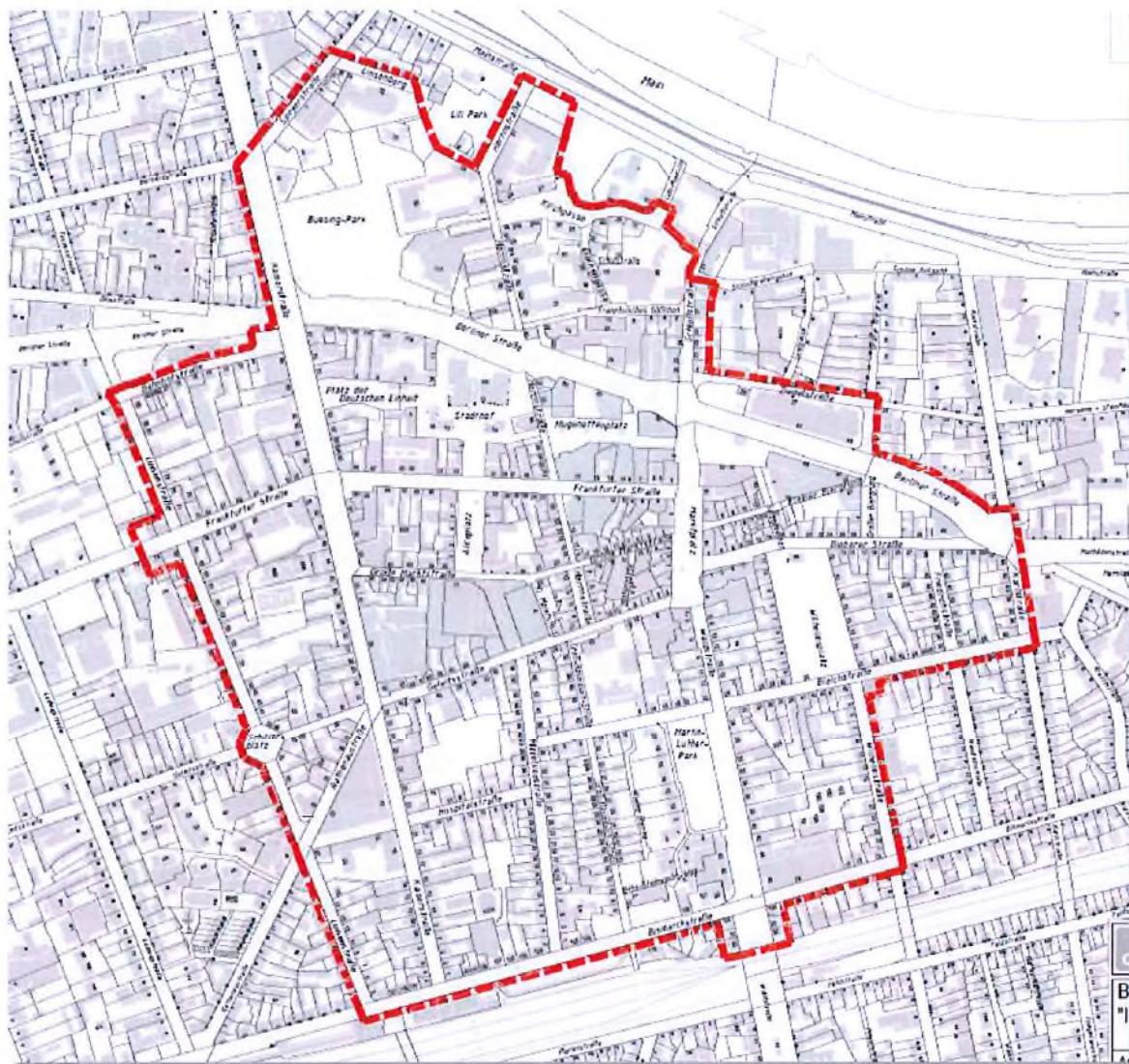


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 642 gemäß Aufstellungsbeschluss

## 5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### Regionaler Flächennutzungsplan

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

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind 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.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was mit den Festsetzungen im Bebauungsplan im Wesentlichen erfüllt wurde.

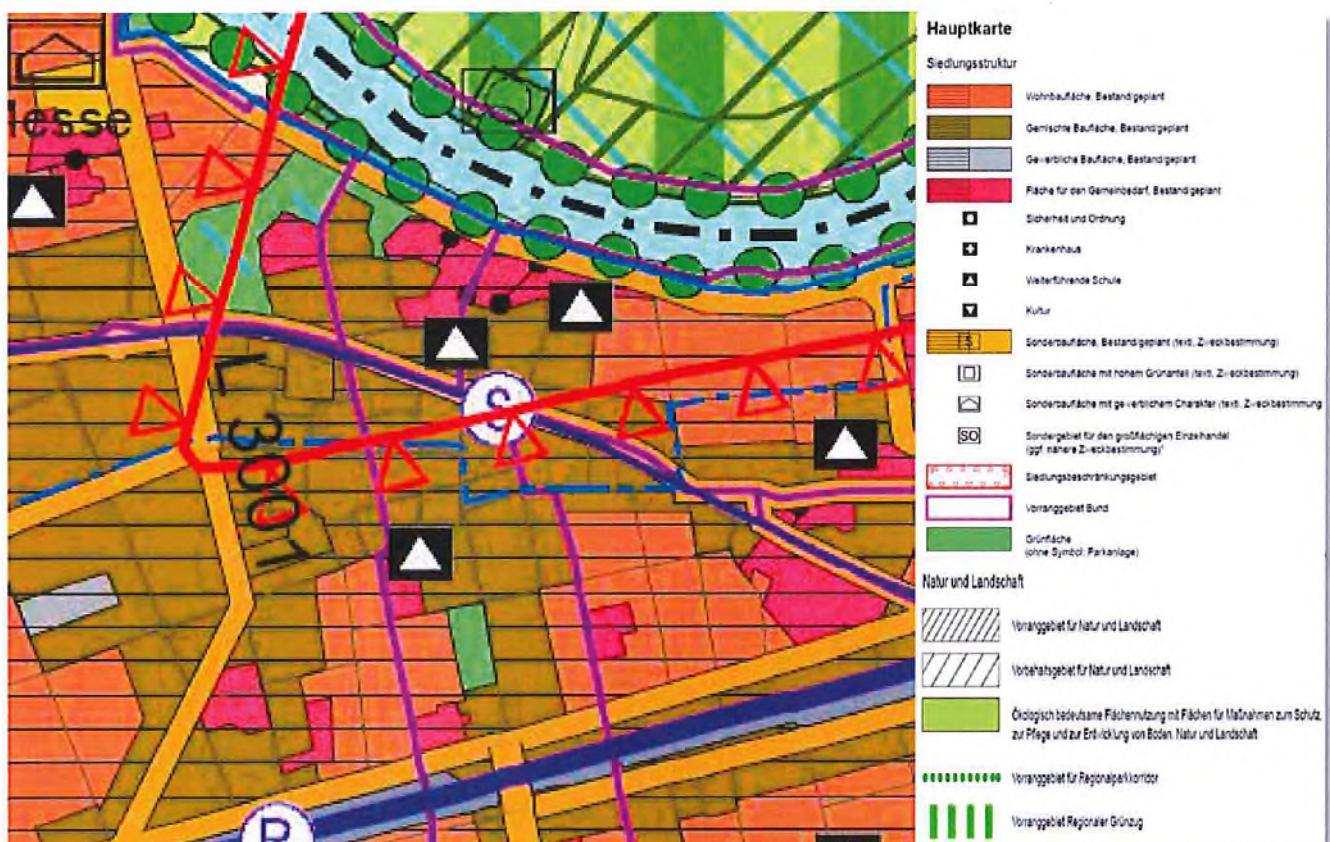


Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt

### Örtliche Planung

Bislang wird der Rahmen zur Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich durch die Maßgabe des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile) i.V.m. den Fluchlinienplänen Nr. 22, 57, 185, 377 (teilweise) und 390 definiert.

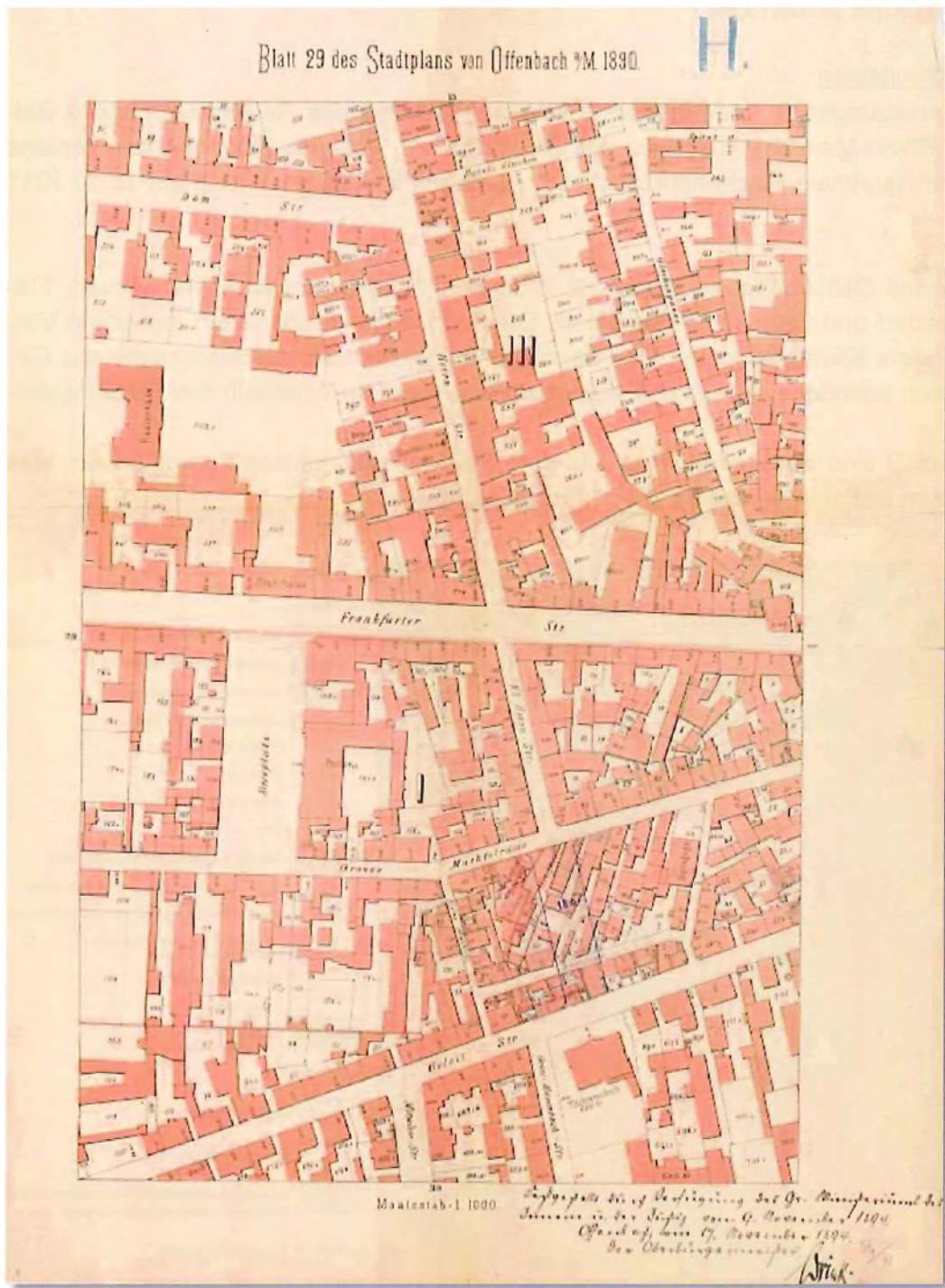


Abbildung 3: Fluchtenlinienplan Nr. 22

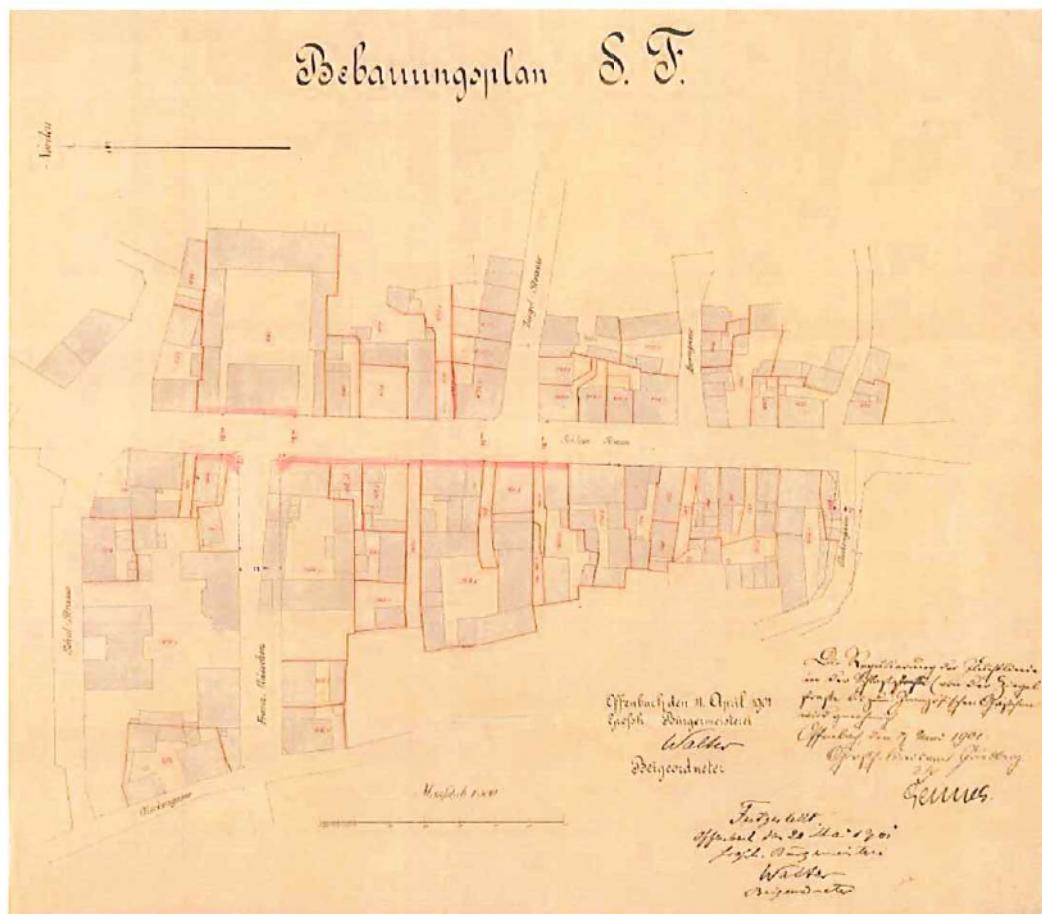


Abbildung 4: Fluchlinienplan Nr. 57

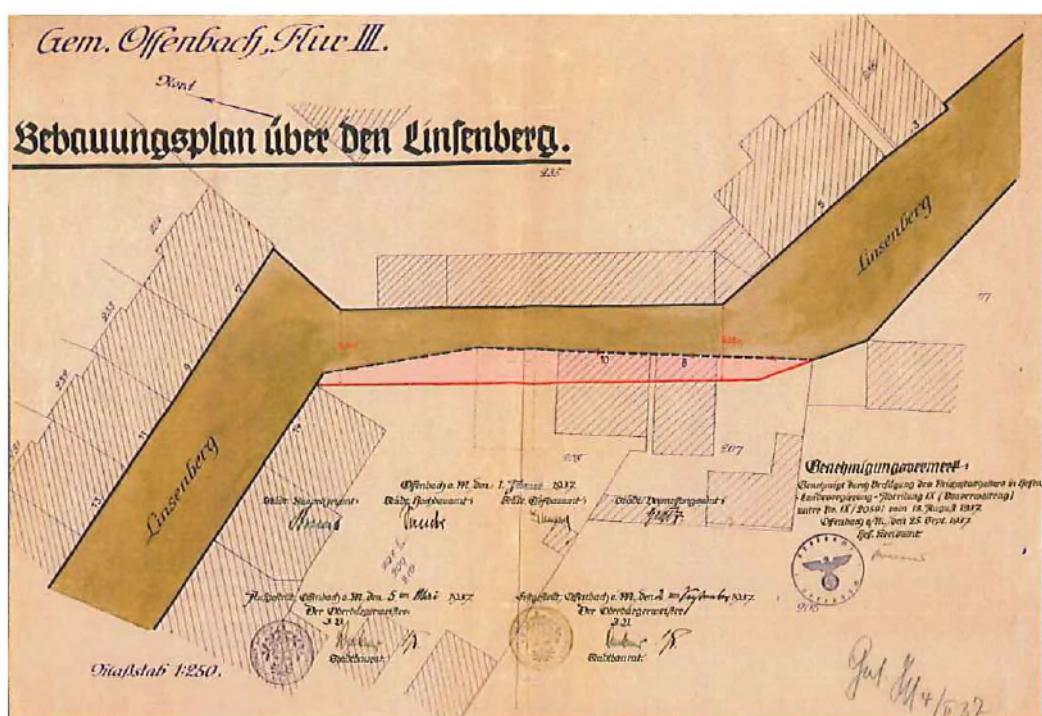


Abbildung 5: Fluchlinienplan Nr. 185

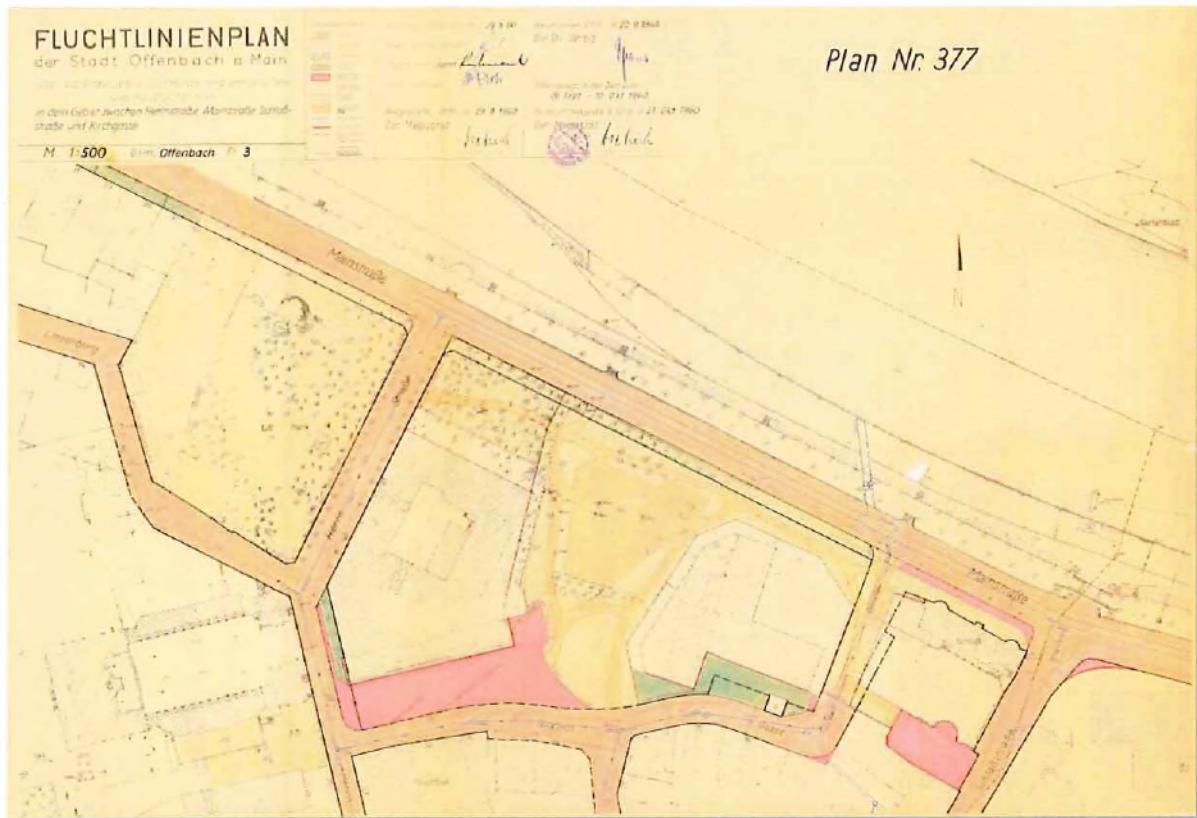


Abbildung 6: Fluchlinienplan Nr. 377

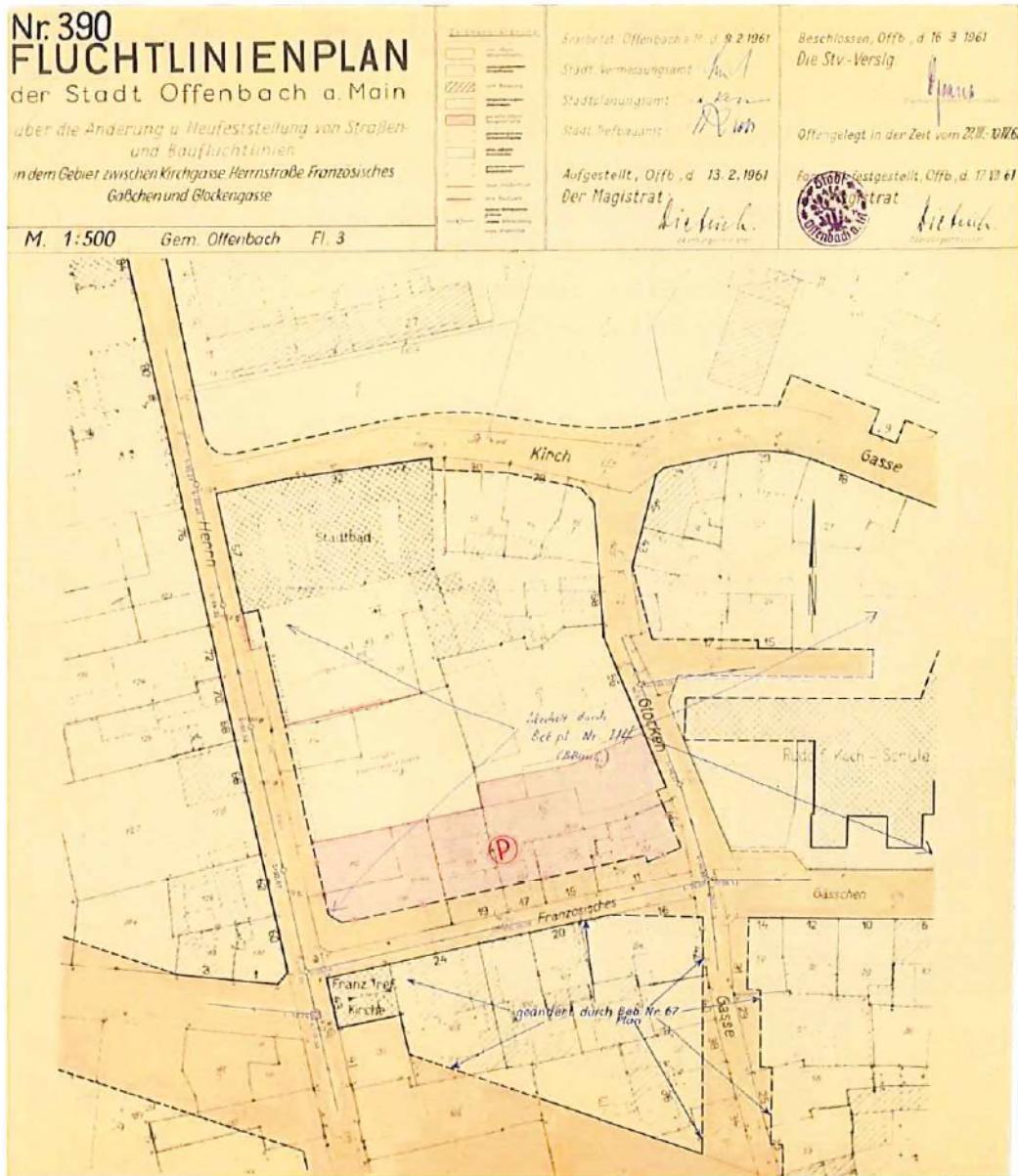


Abbildung 7: Fluchtlinienplan Nr. 390

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 642 sollen die Fluchtlinienpläne Nr. 22, 57 und 185 aufgehoben werden, da die genannten Fluchtlinienpläne zum größten Teil umgesetzt oder andernfalls funktionslos sind. Die Fluchtlinienpläne Nr. 377 und 390 bleiben bestehen. Neben verschiedenen Baufluchten zur Gliederung der Stadträume im Bereich der Kirchgasse und zur Erhaltung einer Vorgartenzone entlang der Mainstraße werden im Fluchtlinienplan gemäß Legende „vorhandene öffentliche Grünflächen“ übernommen. Der Fluchtlinienplan Nr. 390 setzt auch eine noch heute gültige Fluchtlinie im Bereich des Französischen Gäßchens fest.

Zudem gibt es folgende, rechtskräftige Bebauungspläne, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 642 liegen:

- 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

## Begründung – Aufstellung Bebauungsplan Nr. 642

- 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

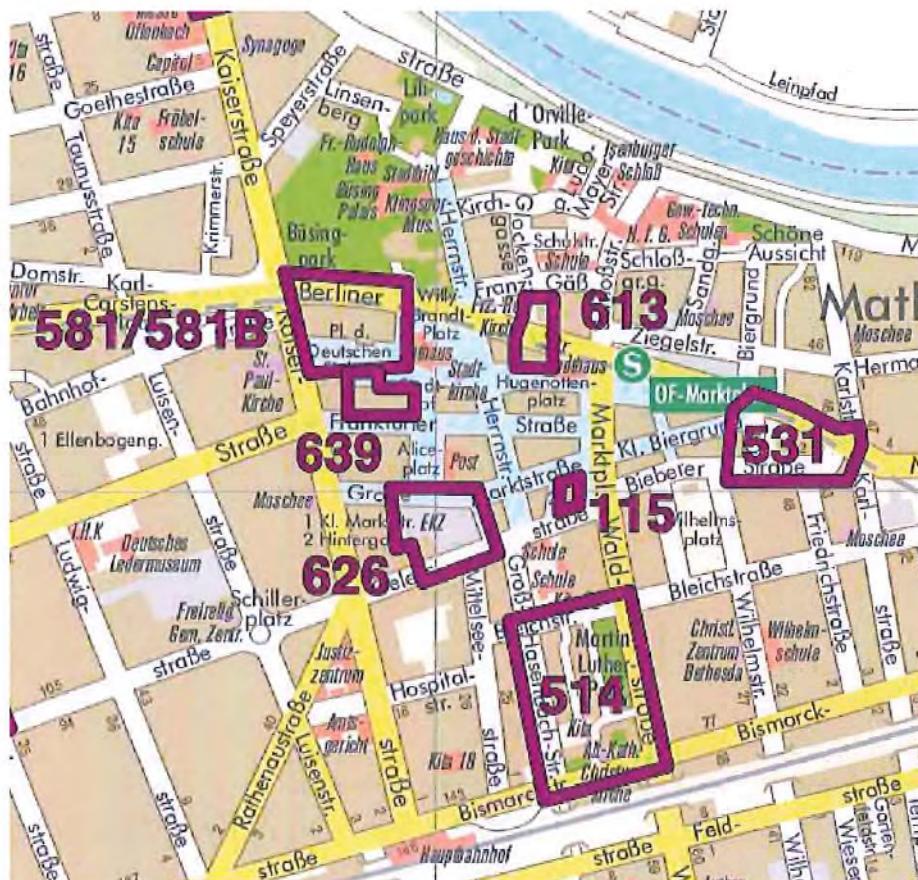


Abbildung 8: Übersicht Bebauungspläne im Geltungsbereich

Die Bebauungspläne Nr. 115 und 613 sowie Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 514 werden durch den Bebauungsplan Nr. 642 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung überplant und entsprechend geändert. Die Bebauungspläne Nr. 531, 581/581B, 626 und 639 werden durch den Bebauungsplan Nr. 642 nicht berührt und aus dessen Geltungsbereich ausgeschnitten (vgl. Kapitel 7).

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

#### Fluglärmgesetz / Lärmschutzbereichsverordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 liegt zu einem großen Teil innerhalb der Tag-Schutzzonen 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-Schutzzonen 2 nur errichtet werden, sofern sie den nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen.

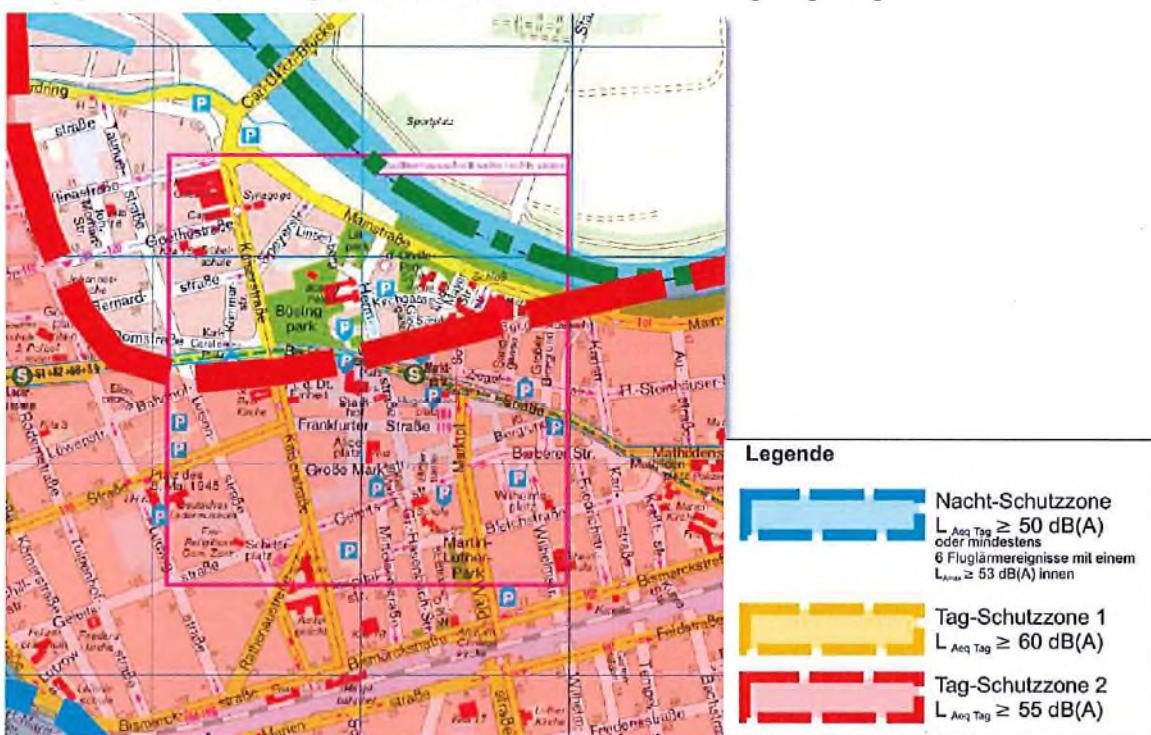


Abbildung 9: Ausschnitt Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzbereichsverordnung 2011

Die Festsetzung der im Bebauungsplan Nr. 642 vorgesehenen Kern-, Misch- und 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 umfasst neben dem innerstädtischen Zentrum zwischen Berliner Straße im Norden, dem Marktplatz im Osten, der Geleitsstraße im Süden sowie der Kaiserstraße im Westen auch die Randbereiche der Innenstadt mit ihren Wohn- und Mischgebieten und ihren unterschiedlichen Nutzungsprägungen und Gebietscharakteren.

### Kerngebiet

Als faktisches Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur dient, kann nach § 34 BauGB fast das gesamte Stadtzentrum zwischen Berliner Straße, Marktplatz, Geleitsstraße und Kaiserstraße eingeschätzt werden. Es ist hauptsächlich durch großflächige Einzelhandelsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden geprägt. Auch das Rathaus der Stadt Offenbach steht in diesem Bereich. In den Obergeschossen lassen sich schon im Bestand nicht nur vereinzelt Wohnungen finden.

Die Bebauungspläne Nr. 581/581B, 613 sowie 639 tragen dieser Situation bereits Rechnung und setzen in ihrem Geltungsbereich Kerngebiete fest, ermöglichen Wohnungen aber in vielen Plangebietsteilen in den Obergeschossen. Die ebenfalls im Stadtzentrum verorteten Bebauungspläne Nr. 115 sowie 626 hingegen setzen für Ihren Geltungsbereich zwar ebenfalls Kerngebiet fest, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 aus dem Jahr 1976 sind aber lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 zielen vollständig auf die Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums ab. Wohnungen sind hier in keiner Form zulässig.

Das Kerngebiet setzt sich stadträumlich vom Stadtzentrum aus nach Norden und Osten hin teilweise fort: In nördlicher Richtung befinden sich auf der Westseite 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. Auf der Nordseite der Berliner Straße gegenüber des Hugenotten- und Marktplatzes ist im Bestand u.a. die Volkshochschule Offenbach und das Toys'R'us-Gebäude mit diversen Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistern, einem Kindergarten sowie mehreren oberirdischen Parkgeschossen vorhanden. Auch dieser Bereich ist nach § 34 BauGB als faktisches Kerngebiet anzusehen bzw. als solches durch den Bebauungsplan Nr. 613 in Teilen festgesetzt.

Östlich des Marktplatzes in den Blockbereichen zwischen Berliner Straße, Bieberer Straße (u.a. City Center) bzw. Kleiner Biergrund (Sparkasse Offenbach) und Salzgässchen sind im Bestand ebenfalls kerngebietstypische Nutzungen – wie großflächige Einzelhandelsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie eine kerngebietsspezifische Vergnügungsstätte – vorhanden.

Der Bebauungsplan Nr. 531 setzt entlang der Berliner Straße Kerngebiet – als Fortführung des westlich angrenzenden, innerstädtischen Kerngebiets fest. Im Bereich der Bieberer Straße und dem Großen Biergrund sieht der Bebauungsplan Mischgebiet vor.

### Mischgebiet

Unmittelbar an das innerstädtische Kerngebiet angrenzend lassen sich gemäß § 34 BauGB ausschließlich Gebiete finden, die in ihrem Charakter einem Mischgebiet i.S.v. § 6 BauNVO entsprechen und sowohl Wohnnutzung als auch Gewerbebetriebe beinhalten, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Bereiche trennen somit das Kerngebiet von den innenstadtnahen Wohngebieten mit ihrer vorwiegenden Wohnfunktion und finden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642:

#### Im nördlichen Teilbereich

- die Bebauung entlang der Speyerstraße und des Linsenbergs
- auf der östlichen Seite der Herrnstraße (u.a. Stadtforum und Bernhardbau)
- zu beiden Seiten der Schloßstraße

### Im östlichen Teilbereich

- im Block zwischen Kleiner Biergrund, Großer Biergrund, Salzgässchen und Bieberer Straße
- die straßenbegleitende Bebauung auf der Südseite der Bieberer Straße östlich des Wilhelmsplatzes
- rund um den Wilhelmsplatz mit seiner Vielzahl an gastronomischen Nutzungen im Erdgeschoss
- die straßenbegleitende Bebauung auf der Südseite der Bleichstraße östlich der Waldstraße
- entlang der Waldstraße

### Im südlichen Teilbereich

- im Block zwischen Geleitsstraße, Waldstraße, Bleichstraße und Groß-Hasenbach-Straße (ausgenommen Erich-Kästner-Schule und Eichendorffschule)
- im westlichen Teil der Geleitsstraße zu beiden Seiten
- auf der westlichen Straßenseite der Groß-Hasenbach-Straße
- im westlichen Teil der Bismarckstraße im direkten Umfeld des Hauptbahnhofs
- die straßenbegleitende Bebauung auf der Ostseite der Kaiserstraße zwischen Bismarckstraße und Geleitsstraße

### Im westlichen Teilbereich

- der gesamte Bereich westlich der Kaiserstraße (ausgenommen Amtsgericht)

Der Bebauungsplan Nr. 514 „für das Gebiet zwischen Bleichstraße, Waldstraße, Bismarckstraße und Groß-Hasenbach-Straße“ setzt unmittelbar entlang der Waldstraße ebenfalls Mischgebiet fest, im westlichen Teilbereich zu beiden Seiten der Kleinen Bleiche sieht der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet vor.

### Allgemeines Wohngebiet

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

### Im nördlichen Teilbereich

- entlang der Glockengasse, Schulstraße und westlichen Bereich der Kirchgasse

### Im östlichen Teilbereich

- auf der nördlichen Seite der Bleichstraße östlich des Wilhelmsplatzes
- entlang der Friedrichstraße und Karlstraße

### 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

## 7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 642 dient der Steuerung der Art der baulichen Nutzungen im Innenstadtbereich, wo insbesondere zwischen Kerngebieten, Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten unterschieden werden soll. Als Grundlage für die Festsetzung der einzelnen Baugebietstypen wurde der bauliche Bestand und die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB herangezogen. Die Mischgebiete wie auch insbesondere die Kerngebiete wurden dabei in ihrer Eigenart herausgearbeitet und dementsprechend feingesteuert.

## Wohnen

Im Kerngebiet soll zudem von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Wohnnutzung in bestimmten Bereichen und unter bestimmten Voraussetzungen allgemein zuzulassen, um zur Belebung der Innenstadt beizutragen. Damit trägt der Bebauungsplan der Bestandssituation Rechnung, wonach in den Obergeschossen im Stadtzentrum zwischen Berliner Straße, Marktplatz, Geleitsstraße und Kaiserstraße oftmals schon Wohnnutzung im Bestand vorhanden ist.

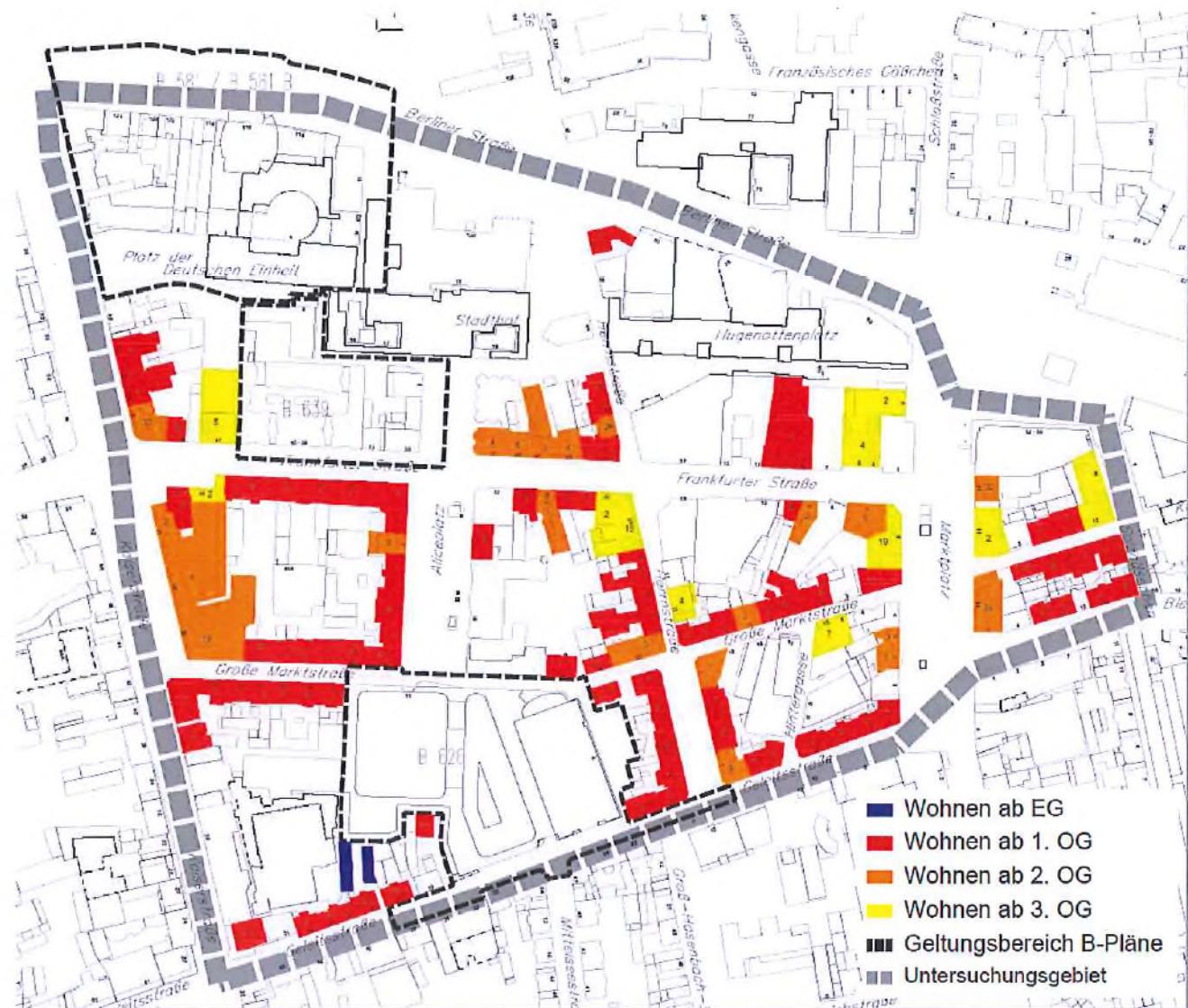


Abbildung 10: Wohnnutzung im Bestand in der Offenbacher Innenstadt (Stand 2015)

In einigen Bereichen ist Wohnnutzung flächendeckend bereits ab dem 1. Obergeschoss zu finden. Bei einer Bebauung, die im Durchschnitt zwischen drei und vier Obergeschossen (ohne Erdgeschoss) aufweist, überwiegt die Wohnnutzung bereits im Bestand in einzelnen Bereichen (vgl. Abbildung 10). 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.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnnutzung in den Obergeschossen nur in Teilen des Kerngebiets, in denen im Bestand Wohnen bereits vorhanden ist, wird der Gebietscharakter gewahrt, wonach Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen.

### Vergnügungsstätten

Der Bebauungsplan Nr. 642 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.

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 (vgl. Abbildung 11).

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 und Kultur“ (u.a. Diskotheken, Bowling- und Billardcenter, Multiplexkinos, Festhallen und Hochzeitssäle) sowie der Unterart „Erotik“ (u.a. Nachtlokale, Sexshops, Erotikkinos und Swingerclubs) findet in Anlehnung an das Vergnügungsstättenkonzept nicht statt. Es besteht absehbar kein Steuerungsbedarf bei Vergnügungsstätten der Unterarten „Freizeit und Kultur“ und „Erotik“.

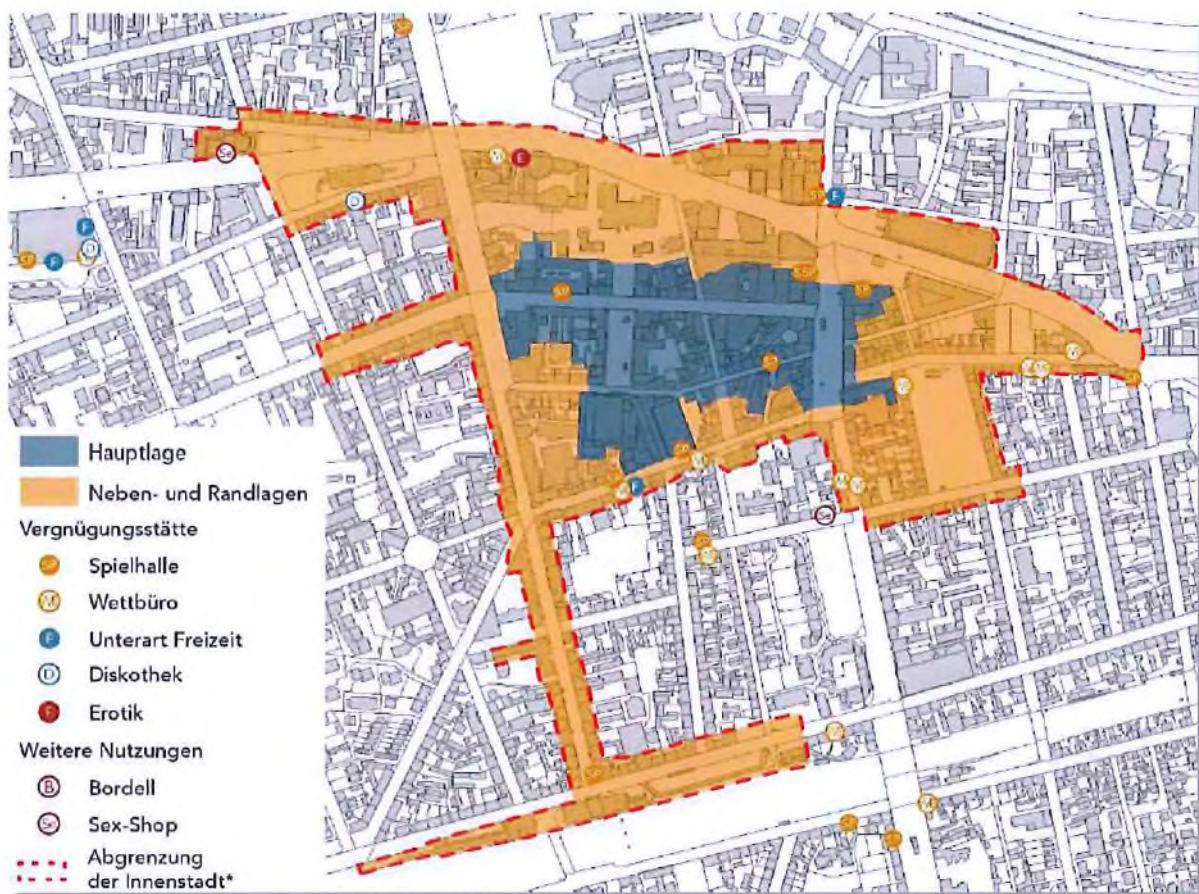


Abbildung 11: Haupt-, Neben- und Randlagen gemäß Vergnügungsstättenkonzept

Erläuterung zur Abgrenzung der Innenstadt im Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Offenbach am Main: Die Abgrenzung der Innenstadt (vgl. Abbildung 11) erfolgte analog zur Abgrenzung der Innenstadt im Nahversorgungskonzept der CIMA aus dem Jahr 2009. Ebenso handelt es sich um das Programmgebiet der Aktiven Innenstadt Offenbach, auf dessen Grundlage das Integrierte Handlungskonzept im Jahr 2010 beschlossen wurde und seitdem Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt ergriffen werden.

### Rechtskräftige Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 642 befinden sich einige rechtskräftige Bebauungspläne. Während die Bebauungspläne Nr. 115 und 613 sowie Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 514 durch den Bebauungsplan Nr. 642 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung überplant und entsprechend geändert werden, bleiben die Bebauungspläne Nr. 531, 581/581B, 626 und 639 unberührt. Sie sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 ausgeschnitten, 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 Bebauungsplans Nr. 642 entsprechen und somit keiner neuen Regelung bedürfen. Zudem gehen sie mit den Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Offenbach konform.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 115, 514 und 613 erfolgt durch die Plangebietsteile mit dem Zusatz „a“, so dass

- das Plangebietsteil 3a die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 514,
- das Plangebietsteil 7a die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 613 und
- das Plangebietsteil 8a und 11a die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 115 darstellt.

#### Bebauungsplan Nr. 115

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 umfasst den Block zwischen Marktplatz, Geleitsstraße, Hintergasse und Große Marktstraße. Der seit dem 24.08.1976 rechtskräftige Bebauungsplan setzt in seinem gesamten Geltungsbereich Kerngebiet als Art der baulichen Nutzung fest. Dort sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 der von 1968 anzuwendenden BauNVO allgemein zulässig. Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ sollen zukünftig in den Neben- und Randlagen der Innenstadt – hier entlang der Geleitsstraße (Plangebietsteil 11a) – aufgrund von Trading-Down-Effekten ausgeschlossen und in der Hauptlage (Plangebietsteil 8a) feingesteuert werden, um die Innenstadt als Einkaufs-Wirtschafts- und Verwaltungsstandort zu stärken. Des Weiteren sind im Plangebietsteil 11a zukünftig, wie im Bestand nahezu flächendeckend vorhanden, dann auch Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.

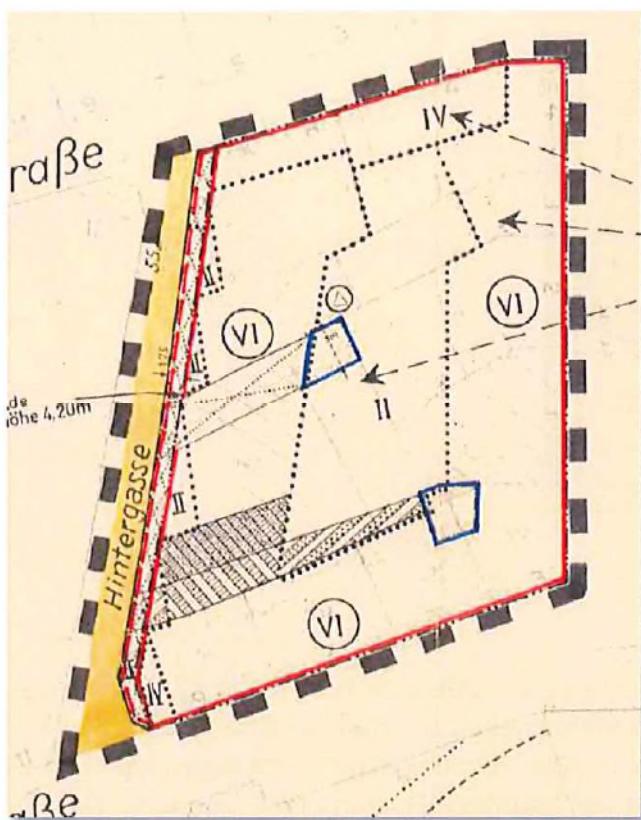


Abbildung 12: Planzeichnung B-Plan Nr. 115

#### Bebauungsplan Nr. 514

Der Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Bleichstraße, Waldstraße, Bismarckstraße und Groß-Hasenbach-Straße erlangte am 01.06.1984 Rechtskraft. Der Bebauungsplan sieht in den Baufenstern entlang der Waldstraße Mischgebiet vor. Gemäß der anzuwendenden BauNVO aus dem Jahr 1977 sind nichtkerngebietsspezifische Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe im Mischgebiet allgemein zulässig. Da das Vergnügungsstättenkonzept den Ausschluss von Vergnügungsstätten in Neben- und Randlagen der Innenstadt vorsieht, wird der Bebauungsplan Nr. 514 in den Teilbereichen, in denen er Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung festsetzt, durch den Plangebietsteil 3a entsprechend geändert und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

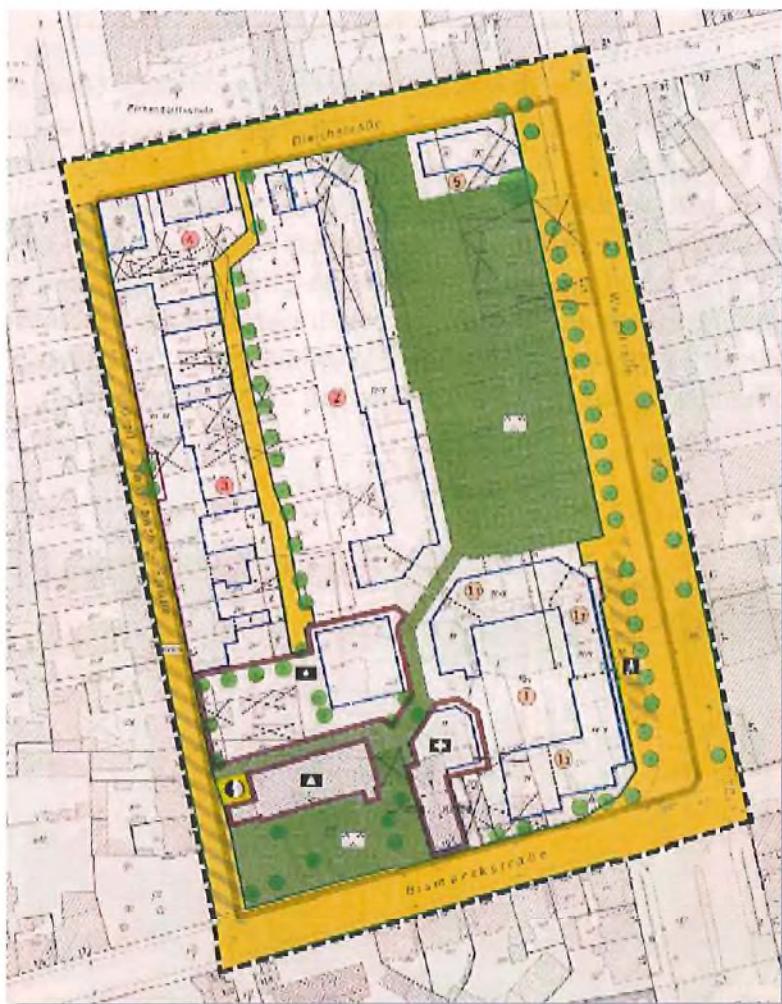


Abbildung 13: Planzeichnung B-Plan Nr. 514

Bebauungsplan Nr. 613

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 613 umfasst die Gebäude Berliner Straße 73-75 und 76, ein bisher ungenutztes Baufenster östlich des Bestandsgebäudes Berliner Straße 80 sowie die angrenzenden öffentlichen Räume. Der seit dem 08.10.2000 rechtskräftige Bebauungsplan setzt in seinem gesamten Geltungsbereich Kerngebiet als Art der baulichen Nutzung fest. Dort sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 BauNVO allgemein zulässig. Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ sollen zukünftig in den Neben- und Randlagen der Innenstadt – hier entlang der Berliner Straße (Plangebietsteil 7a) – ausgeschlossen werden, um die Innenstadt als Einkaufs- Wirtschafts- und Verwaltungsstandort zu stärken.

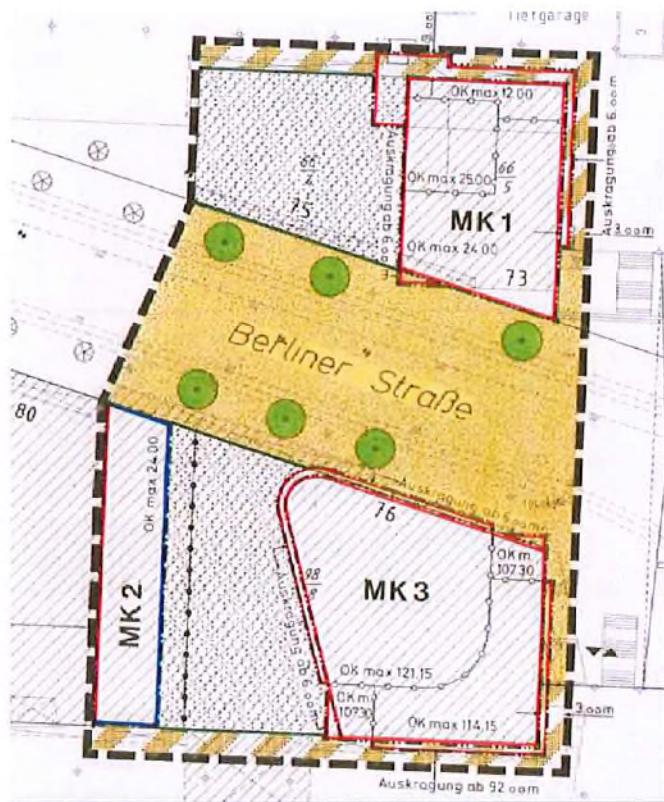


Abbildung 14: Planzeichnung B-Plan Nr. 613

### Regionaler Flächennutzungsplan

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet, Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet) ist in den verschiedenen Plangebietsteilen im Wesentlichen aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) entwickelt. Aufgrund des größeren Maßstabs des Bebauungsplans (1:2.000) gegenüber dem RegFNP im Maßstab 1:50.000 erfolgt lediglich eine Präzisierung der einzelnen Abgrenzung der Nutzungsarten.

Ausnahme bildet zum Einen das auf der Westseite des nördlichen Abschnitts der Herrnstraße gelegene Büsing Palais, das im RegFNP als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und im Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt wird, da es heute als Veranstaltungszentrum, angegliedert an das benachbarte Sheraton Hotel, genutzt wird. Zum Anderen ist das Plangebiet südlich der Speyerstraße und des Linsenbergs von verschiedenen Nutzungen – wie ein Bürogebäude, gewerblich genutzte Hallen und Wohngebäude – geprägt und entspricht somit eher einem Mischgebiet als einer Wohnbaufläche gemäß RegFNP.



Abbildung 15: Ausschnitt RegFNP2010 (links) und B-Plan Nr. 642 (rechts)

### 8 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die umliegenden Straßen sowie über die innerstädtische Fußgängerzone.

Der ruhende Verkehr kann, wie im Bestand vorhanden, in Tiefgaragen, Parkhäusern und in Teilbereichen auch als oberirdische Stellplätze 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, 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 und größere Beeinträchtigungen durch fließenden Verkehr – vor allem durch Anlieger-, Kunden- und Andienungsverkehr – zu vermeiden.

-wird ergänzt-

### 9 GRÜNFLÄCHEN

Die im Geltungsbereich vorhandenen und dem Maßstab angemessenen, öffentlichen Grünflächen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Dies betrifft insbesondere den Bösing-Park, der seit 2013 aus dem Status des Landschaftsschutzgebiets ausgelöst wurde sowie 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.

Zudem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehende Baumstandorte auf öffentlichen Verkehrsflächen zum Erhalt festgesetzt, da diese die öffentlichen Stadträume in der Innenstadt erheblich prägen.

## 10 DENKMALSCHUTZ

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

- Gesamtanlage II „Mainstraße – Speyerstraße“
- Gesamtanlage III „Südliche Stadterweiterung“
- Gesamtanlage IV „Östliche Stadterweiterung“
- Gesamtanlage XV „Bahnhofstraße“

## 11 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.

## 12 KAMPFMITTEL

Das Bombenkataster des Vermessungsamtes der Stadt Offenbach am Main stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 etliche Funde von Sprengbomben, Langzeitzündern, Blindgängern und Zerscheller dar und zeigt ehemalige Standorte von Bunkern, Löschwasserbecken und Splitterschutzgräben. Ein Hinweis, der zu entsprechender Vorsicht und Sorgfalt bei Erdarbeiten auffordert, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 13 IMMISSIONSSCHUTZ

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der im Wesentlichen nur die Art der baulichen Nutzung in der Offenbacher Innenstadt steuert und 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 Flulärm (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 eines Baugenehmigungsverfahrens überprüft und bei Bedarf (bspw. bei gastronomischen Nutzungen oder Vergnügungsstätten) als Auflage in die Baugenehmigung übernommen. Somit wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet.

14 EINZELHANDEL

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

In der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist der Versorgungskern (vgl. Abbildung 16, *rote Umrandung*) sowie der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Offenbach am Main (vgl. Abbildung 16, *rote Schraffur*) dargestellt. Der zentrale Versorgungsbereich hat eine teilregionale Ausstrahlung und umfasst den Versorgungskern, der in Gänze im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 liegt (vgl. Abbildung 16, *blaue Umrandung*), vollständig. Der zentrale Versorgungsbereich hingegen geht teilweise über die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans Nr. 642 hinaus.

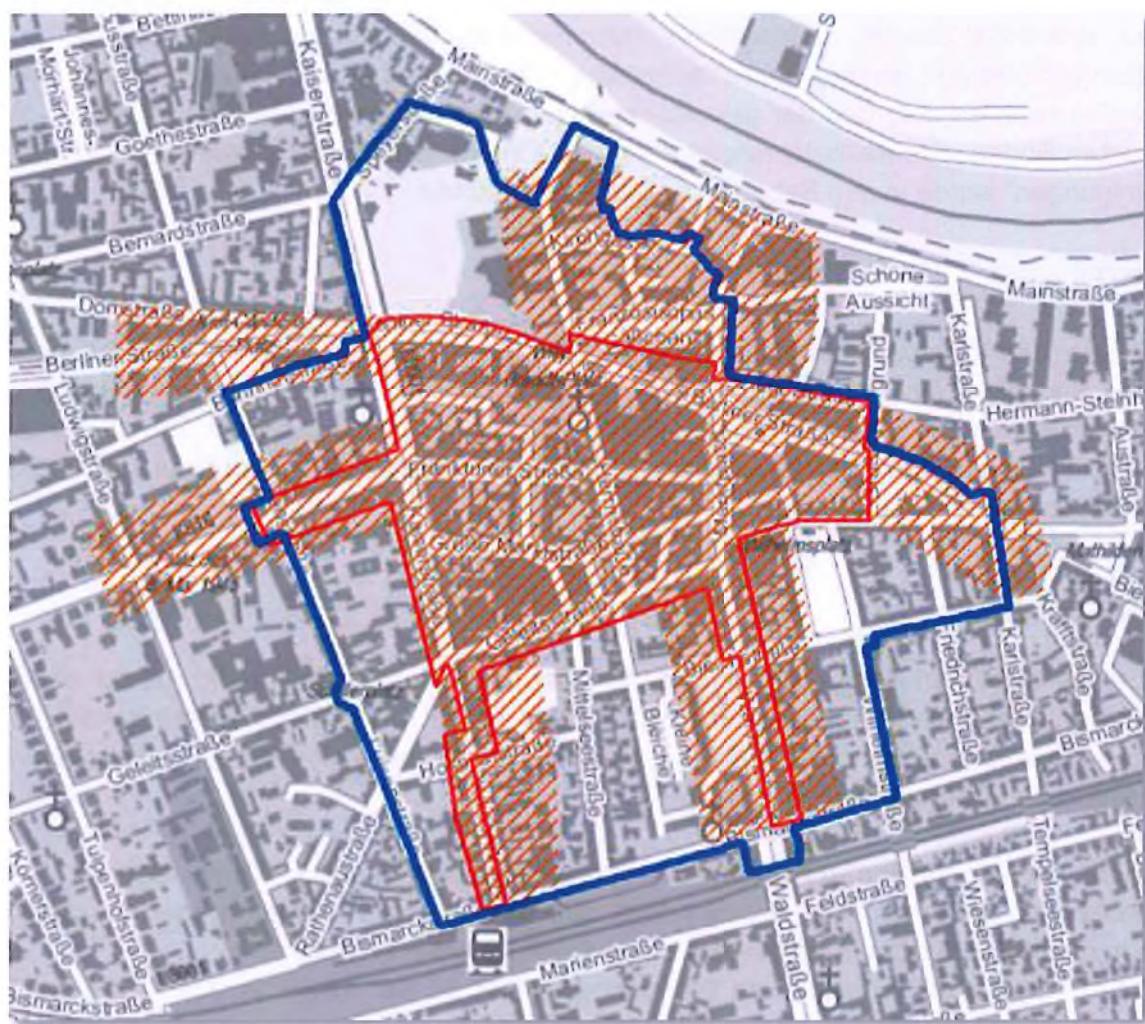


Abbildung 16: Auszug Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des Regionalplans Südhessen / RegFNP 2010 mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 642 (Stand: 24.03.2015)

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

In der Begründung hierzu heißt es: „Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein zusammenhängender, städtebaulich integrierter Siedlungsbereich, in dem neben dem Einzelhandel auch weitere zentralörtliche Funktionen konzentriert sind. Regional bedeutsame, großflächige Einzelhandelsvorhaben mit

zentrenrelevanten Sortimenten sind daher nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Der Versorgungskern ist i.d.R. Teil eines zentralen Versorgungsbereiches. Es handelt sich um die Innenstadt, das Stadt-/Ortszentrum oder den Siedlungskern mit den Hauptgeschäftsstraßen/Fußgängerzonen. Hier konzentrieren sich die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen räumlich. Zum Schutz dieser integrierten Lagen dürfen von Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle keine schädlichen Auswirkungen auf den Versorgungskern in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein (vergleiche § 34 Abs. 3 i.V.m. Abs. 3a BauGB)."

Alle im Bebauungsplan Nr. 642 festgesetzten Kerngebiete liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Offenbach am Main (vgl. Abbildung 16, *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.

### 15 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Ein Teil des Geltungsbereichs befindet sich im potentiellen Überschwemmungsbereich des Mains.

### 16 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 642 um einen einfachen Bebauungsplan handelt, werden lediglich Textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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.

#### Art der baulichen Nutzung

Da der Bebauungsplan Nr. 642 das Ziel hat, die verschiedenen Baugebiete in der Innenstadt und ihrer angrenzenden Bereiche festzusetzen und feinzusteuern, finden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans neben Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO auch Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO und Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. Grundlage für die Festsetzung der einzelnen Baugebiete bilden die angrenzenden oder überplanten Bebauungspläne, die in Kapitel 7 näher beschrieben wurden, der bauliche Bestand sowie die planungsrechtliche Beurteilung von Einzelvorhaben nach § 34 BauGB. Zur Feinsteuerung der Vergnügungsstätten in den Kern- und Mischgebieten wurden die Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts für die Stadt Offenbach am Main übernommen.

#### **Allgemeines Wohngebiet**

*1.1 Im Plangebietsteil 1 sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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. Die Ansiedlung von Tankstellen könnte zu einem erhöhten, störenden Verkehrsaufkommen führen. Neben Wohngebäuden lassen sich hier im Bestand vereinzelt Nutzungen finden, die der Versorgung des Gebiets dienen, wie zum Beispiel der Kindergarten in der Bismarckstraße 137. Auch sollen in innerstadtnahen Wohngebieten keine Nutzungen entstehen, die einen hohen Flächenverbrauch aufweisen und sich mit dem Wohnen nur schwer in Einklang bringen lassen. Der Bebauungsplan

schließt daher Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig sind, aus.

### **Mischgebiet**

*1.2 In den Plangebietsteilen 2, 3, 3a, 4 und 5 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ nicht zulässig.*

Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (4. Senat, 4 C 8/12) vom 12.09.13 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“. Um die Wohnnutzung in den Mischgebieten vor Belästigungen oder Störungen gemäß § 15 BauNVO zu schützen, die nach Eigenart des Baugebiets unzumutbar sind, werden Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ somit ausgeschlossen.

*1.4 In den Plangebietsteilen 2, 3, 3a, 4 und 5 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Die Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten entspricht den Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts (vgl. Kapitel 7), wonach Vergnügungsstätten in Neben- und Randlagen (vgl. Abbildung 11) ausgeschlossen werden sollen.

*[wird ergänzt]*

### **Kerngebiet**

*1.8 In den Plangebietsteilen 7, 7a, 9, 10, 11, 11a, 13 und 15 sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ nicht zulässig.*

*1.10 In den Plangebietsteilen 8, 12 und 14 sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ im Untergeschoss, ab dem 1. Obergeschoss und in rückwärtiger Lage zulässig. Im Erdgeschoss sind Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ nicht zulässig.*

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“, wie 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, werden im Bebauungsplan in Form der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts feingesteuert: Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ werden in Kerngebieten, innerhalb der im Vergnügungsstättenkonzept definierten Neben- und Randlagen (vgl. S. 72, Abb. 29) ausgeschlossen. In Kerngebieten der Hauptlage (Plangebietsteile 8, 12 und 14) werden Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ gemäß Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzepts (vgl. S. 73, Abb. 29) in Erdgeschossen nicht zugelassen.

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. Dazu trägt auch die großflächige Verklebung der Schaufensterflächen solcher Nutzungen bei, die sich durch optische Abschottung negativ auf das städtebauliche Umfeld auswirkt. Der Ausschluss 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. 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.

*1.13 In den Plangebietsteilen 11 und 11a sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß allgemein zulässig.*

*1.14 In den Plangebietsteilen 12 und 14 sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Wohnungen ab dem 2. Obergeschoß allgemein zulässig, wenn die Wohnnutzung und Vergnügungsstätten baulich voneinander getrennt sind und sich in unterschiedlichen Geschossen befinden.*

*1.15 Im Plangebietsteil 12 sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnnutzung und sonstige Nutzungen baulich voneinander getrennt sind und sich in unterschiedlichen Geschossen befinden.*

*1.16 Im Plangebietsteil 13 sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Wohnungen ab dem 2. Obergeschoß allgemein zulässig.*

Die Innenstadt Offenbachs weist einen hohen Wohnanteil auf, in mehreren Lagen der Fußgängerzone ist Wohnnutzung bereits ab dem 1. Obergeschoß vorhanden (vgl. Abb. 10). Obgleich es sich um Bereiche des zentralen Versorgungskerns mit zentrentypischen Nutzungen im Erdgeschoss handelt, sind die Wohnungen gemäß den Regelungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung zu legitimieren.

Somit werden positive Effekte einer innerstädtischen Wohnbevölkerung erhalten (Deckung von Wohnungsbedarfen in gut angebundener Lage, Belebung der Innenstadt auch nach Geschäftsschluss). Zwar ermöglicht der Bebauungsplan in seinen Kerngebieten einen großen Anteil Wohnnutzung, allerdings bleibt der Gebietscharakter im Gesamtzusammenhang des innerstädtischen Kerngebiets gewahrt. In den Plangebietsteilen 7 – 10 und 15 erfolgt keine allgemeine Festsetzung für Wohnungen, in den Plangebietsteilen 11 – 14 werden Wohnungen feingesteuert und sind erst ab dem 1. oder 2. Obergeschoß ausnahmsweise bzw. allgemein zulässig. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Trennung der Wohnnutzung von anderen, im Kerngebiet zulässigen Nutzungen, um Störungen oder Belästigungen für die Wohnnutzung bzw. Einschränkungen für die sonstigen Nutzungen zu verhindern.

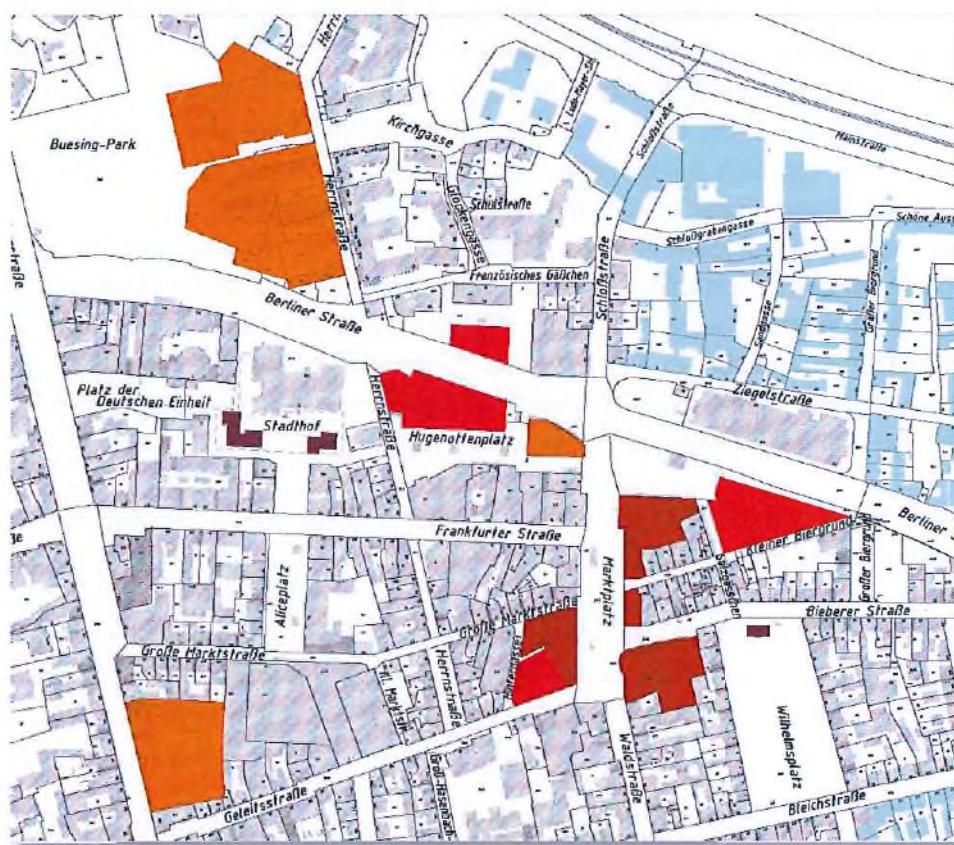


Abbildung 17: Plangebietsteile im Kerngebiet ohne Wohnnutzung

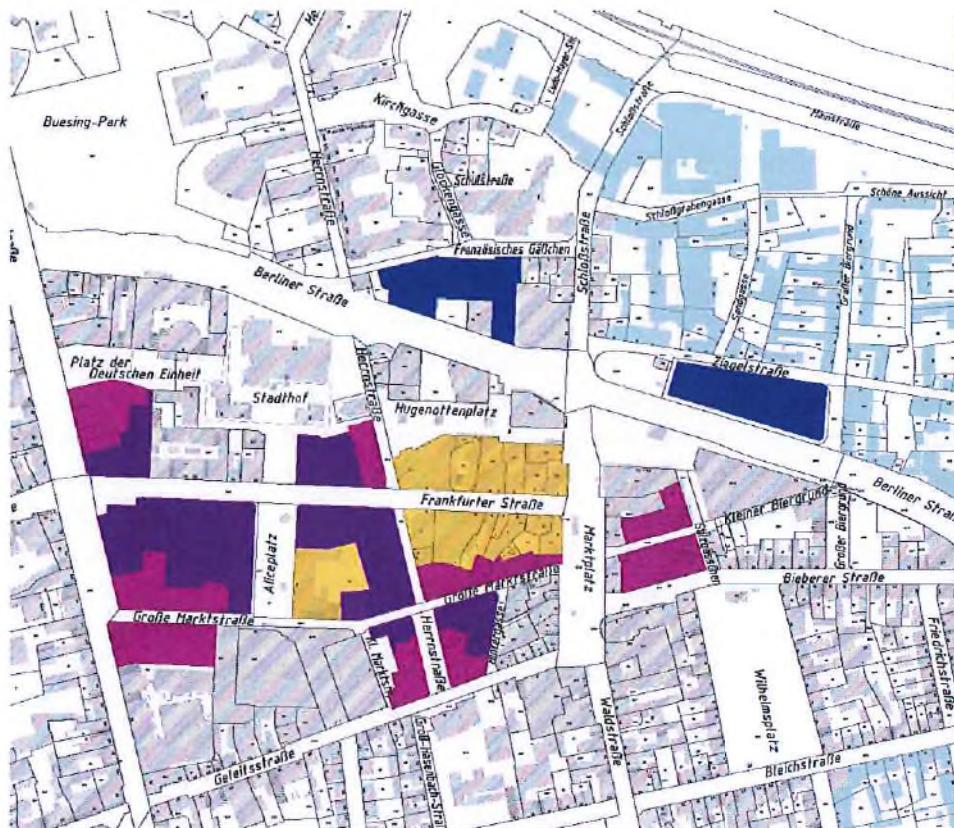


Abbildung 18: Plangebietsteile im Kerngebiet mit Wohnnutzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur belastende Flächen

Auf dem Grundstück Berliner Straße 43-47 (heute „ToysRus“) zwischen Ziegelstraße, Große Biergrund, Berliner Straße und Schloßstraße wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen. Sollten zukünftig umfangreiche, bauliche Anpassungen im Bestand oder gar ein vollständiger Umbau oder Abriss des Bestandsgebäudes vorgenommen werden, soll zukünftig in diesem Bereich eine Wegeverbindung zwischen Berliner Straße und Sandgasse vorgesehen werden. Damit wird die historische Achse und Wegeverbindung aus dem Stadtgrundriss des 19. Jahrhunderts nachempfunden, um verlorene Wegebeziehungen wiederzugewinnen und ehemalige, kleinteilige Bereiche der Innenstadt besser zugänglich zu machen.

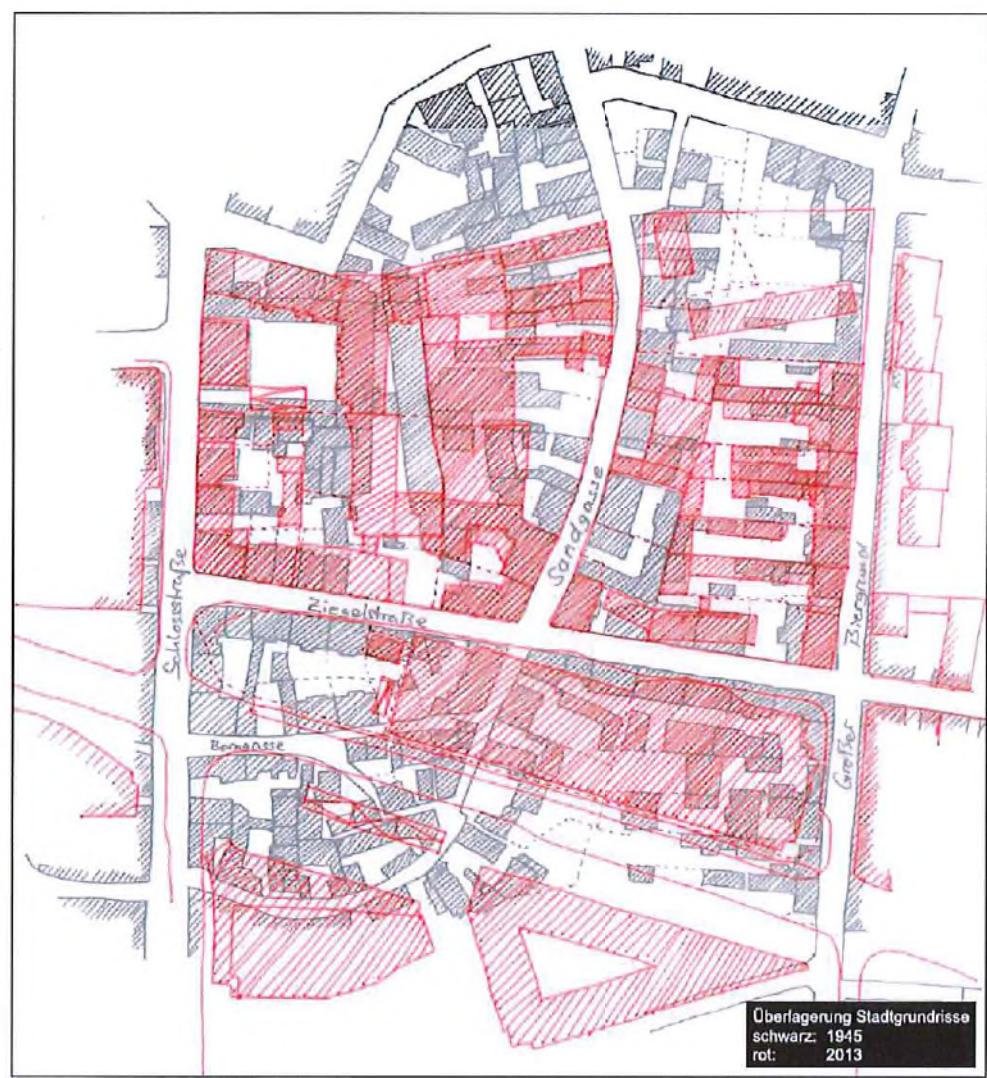


Abbildung 19: Überlagerung Stadtgrundrisse von 1945 (schwarz) und 2013 (rot)

[wird ergänzt]

## II UMWELTBERICHT

### 1 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 Punkt 2).

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.

### 2 SCOPING

Der Scopingtermin zum Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“ fand am 20.02.2015 mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt, des Regionalverbands Frankfurt, dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz sowie dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement im Stadthaus 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.

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 Versorgungsbereich bzw. Versorgungskern gekennzeichnet. Schließlich liegt der Planbereich zu einem großen Teil in der Tagschutzone 2 nach Fluglärmgesetz.*

*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.

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 Planungsziels diese Abweichungen in der Begründung zu thematisieren.*

*Die von Ihnen beabsichtigten Baugebiete- 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, Energie und Klimaschutz 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.*

Von Festsetzungen auf einzelnen, privaten Freiflächen, die über die Art der baulichen Nutzung hinausgehen, soll im Rahmen des einfachen Bebauungsplans abgesehen werden. Das Thema zum Erhalt / zur Entwicklung des Parkplatzes soll unabhängig vom Bebauungsplanverfahren weiterverfolgt werden.

Der Bereich des Parkplatzes kann bereits 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. Bei einer zukünftigen Entwicklung wäre dies entsprechend zu berücksichtigen. Gegenüber der momentanen Situation nach § 34 BauGB, nach der der Bereich als Mischgebiet einzuschätzen ist, sieht der Bebauungsplan-Vorentwurf in diesem Bereich mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets eine geringere überbaubare Fläche (GRZ von 0,4 statt 0,6 gemäß BauNVO) vor.

*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.

### **3 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLEANS, BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES PLANS, BEDARF AN GRUND UND BODEN**

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 642 dient der Steuerung der Art der baulichen Nutzungen in der Offenbacher Innenstadt von Offenbach. Ziele des Bebauungsplans sind darüber hinaus die Sicherung und Stärkung der baulichen Nutzung im Innenstadtbereich sowie die Umsetzung von Zielen des Vergnügungsstättenkonzepts.

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	656.458 m <sup>2</sup>
abzgl. Ausschnitte im Geltungsbereich (Bebauungspläne)	76.712 m <sup>2</sup>
Kerngebiet	98.569 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	202.361 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	66.456 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarf	25.297 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	161.973 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	25.089 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

### **4 UMFANG, DETAILLIERUNGSGRAD UND METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG**

#### **Umfang**

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 Umwelt-auswirkungen 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 2: Umfang der Umweltprüfung

Aus der Übersicht zum Umfang der Umweltprüfung ist zu entnehmen, dass für keinen Umweltbelang voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

*[wird ergänzt]*

### III BEGRÜNDUNG

#### 17 ZUSAMMENFASENDE 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 "Innenstadt" in seiner Sitzung am xx.xx.20xx unter Berücksichtigung folgender Sachverhalte beschlossen:

*[wird ergänzt]*

#### 18 STÄDTEBAULICHE BILANZ

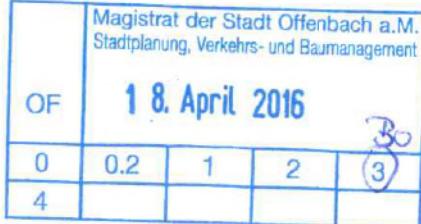
Geltungsbereich des Bebauungsplans	656.458 m <sup>2</sup>
abzgl. Ausschnitte im Geltungsbereich (Bebauungspläne)	76.712 m <sup>2</sup>
Kerngebiet	98.569 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	202.361 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	66.456 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarf	25.297 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	161.973 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	25.089 m <sup>2</sup>

Tabelle 3: Flächenbilanz

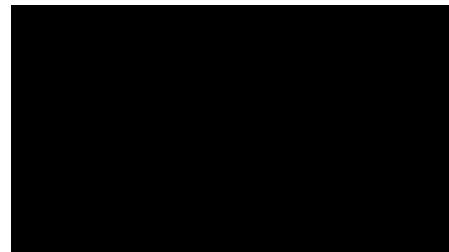
#### 19 MATERIAL

- Regionalverband Frankfurt / RheinMain: Regionaler Flächennutzungsplan, Rechtskraft 17.10.2011

Magistrat der Stadt Offenbach am Main  
Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement  
Berliner Straße 60  
63065 Offenbach a.M.



Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom



6 → 60.324

Datum, unser Zeichen

18.04.2016 (63) Bd. 6

00759-16

**Bebauungsplan Nr. 642 "Innenstadt"**  
**Ihr Schreiben vom 23.02.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen hiermit Stellung zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“.

Die Aufstellung des B-Plans "Innenstadt" wird natürlich sehr begrüßt, wir können uns zudem den geplanten Festsetzungen und Gebietszuweisungen weitestgehend anschließen.

Folgende Punkte sollten nach Auffassung der Bauaufsicht noch geändert oder geklärt werden:

- Aus unserer Sicht sind die Teilflächen südlich der Bismarckstraße zwischen Busbahnhof im Westen und der Wilhelmstraße im Osten (bereits in der Planzeichnung dargestellt) als auch der Bereich um das Ledermuseum entlang der Südseite (plus eventuell Nordseite) der Frankfurter Straße (bis zur Ludwigstraße) in den B-Plan mit aufzunehmen, um Vergnügungsstätten in diesen Gebieten, die teilweise durch einen nicht unerheblichen Anteil an Gewerbe geprägt sind, ebenfalls feinsteuern zu können.  
Das Gebiet südlich der Frankfurter Straße wäre hierbei unserer Ansicht nach als MI einzustufen, das Gebiet südlich der Bismarckstraße eher als WA (eventuell mit Tendenz Richtung MI).
- Wir empfehlen dringend, den Bereich um die Kleine Bleiche herum, zwischen Groß-Hasenbach-Str. und Martin-Luther Park, zwischen Bleichstr. und Bismarckstr. komplett als WA mit in den B-Plan aufzunehmen. Gerade im nördlichen Bereich dieses Viertels gibt es Tendenzen zu Gastronomien mit fragwürdiger Nutzung.  
Zudem könnte dann auch der Martin-Luther-Park als Grünfläche im B-Plan festgeschrieben werden.
- Unserer Auffassung nach müsste der dreieckige Block zwischen Rathenaustr., Geleitsstr., und Luisenstr. / Schillerplatz eher als WA eingestuft werden (die Kfz-Werkstatt in der Rathenaustr. 36A wird demnächst auch noch einem Wohnhaus weichen).
- In den Kerngebieten gibt es relativ viele Bereiche, in denen Bordelle zulässig sind, diese sind ja nur in den Gebietsteilen 11 und 11a ausgenommen.

Die Abgrenzung zwischen den Gebietsteilen 11 / 11a und 12 / 14 können wir nicht ganz nachvollziehen, da in all diesen Plangebietsteilen Wohnungen zulässig sind, aber nur bei 11 / 11a Bordelle verboten werden sollen.

Eine Abgrenzung ist wiederum nur gegenüber den Vergnügungsstätten gefordert, das heißt, dass in den Plangebietsteilen 12 und 14 auch Wohnungen direkt neben Bordellen über den selben Flur erschlossen existieren könnten.

Auch das Ordnungsamt versucht nach unseren Kenntnissen, gegen entsprechende Betriebe vorzugehen, insbesondere gegen Massagesalons, in denen erotische Dienstleistungen angeboten werden sollen (z.B. Große Marktstr. 5), auch von daher halten wir es für empfehlenswert, die möglichen Bereiche in der Innenstadt für Bordelle / bordellähnliche Betriebe zu reduzieren.

Setzt man jetzt fest, dass nur in den Plangebietsteilen 11 und 11a Bordelle nicht zulässig ist, macht es das im Umkehrschluss sehr schwer, entsprechende Anträge in anderen Plangebietsteilen negativ zu bescheiden („wenn es *dort* explizit verboten ist, muss es *hier* doch zulässig sein“).

Zur klareren Abgrenzung empfehlen wir daher, Bordelle in *allen* Kerngebietsbereichen, in denen Wohnungen zulässig sind, zu untersagen; hier also auch die Plangebietsteile 12 und 14 unter Punkt 1.12 hinzunehmen.

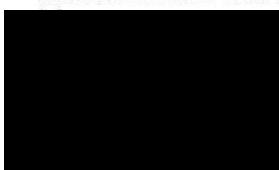
Zuguterletzt sollte beachtet werden, dass z.B. in Gebäuden wie der Berliner Str. 43 - 47, Berliner Str. 77 und 79 sowie Berliner Str. 50 - 52 Bordelle möglich wären, obwohl diese Liegenschaften teilweise sehr nah an Schulen und KiTas liegen (bzw. im Falle der Berliner Str. 43 - 47 die KiTa sogar im gleichen Gebäude ist).

- In den textlichen Festsetzungen müsste bei den Punkten 1.14 und 1.15 noch klarer aufgeführt sein, was mit "baulich voneinander getrennt" gemeint ist.  
Es ist nicht ersichtlich, ob z.B. nur schon das Unterbringen in verschiedenen Geschossen bei Erschließung über den selben Treppenraum schon als bauliche Trennung ausreichend ist, oder ob z.B. Wohnungen über eine komplett andere Erschließung verfügen müssen, als eine Vergnügungsstätte im selben Gebäude.
- Im kleinen Bereich um die Frankfurter Straße westlich der Luisenstraße sind die Grundstücke durch den B-Plan "aufgetrennt", die B-Plan-Grenze verläuft hier durch Grundstücke und teilweise auch durch Gebäude hindurch.  
Wir befürchten, dass eine Halbierung von Liegenschaften in Babauungsplan- und Nicht-Bebauungsplangebiete bei z.B. Nutzungsänderungen, Um- und Anbauten, sowie in noch größerem Maße zukünftige Neubebauungen (nach Abriss der vorhandenen Bebauung) Einstufungen erschwert.  
Hier könnte die Situation entstehen, dass z.B. im östlichen Teil eines Gebäudes Spielhallen nach B-Plan gar nicht zulässig sind, im westlichen Teil nach §34 aber schon (momentan bei der Frankfurter Str. 77 möglich). Eine B-Plan-Begrenzung entlang der Grundstücksgrenzen wäre daher generell wünschenswerter, auch wenn es gerade im südlichen Bereich der Frankfurter Straße, der ja zum B-Plan hinzugenommen werden sollte, mehrere sehr langgestreckte Grundstücke gibt.

#### Hinweise:

- Vermutlich ein reiner Darstellungsfehler: Die Abgrenzungslinie, die auf der Grenze zwischen der Geleitsstr. 3 und 5 beginnt und von dort nach Norden läuft endet mitten im Block, es ist somit nicht dargestellt, wo die Grenze zwischen Plangebietsteil 8a und 11a weiterlaufen soll.
- Das Gebäude Linsenberg 10 (Parkcafé) hat keine Plangebietzuweisung (eventuell aufgrund der Sonderstellung des Gebäudes so gewollt?)

Mit freundlichen Grüßen



**Amt 60****Stellungnahme zu B-Plan Nr. 642 „Innenstadt“**

Vorliegende Unterlagen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung mit Umweltbericht

OF	Magistrat der Stadt Offenbach a.M. Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement				
05. April 2016 <i>[Signature]</i>					
0	0.2	1	2	3	4
4					

Zu dem oben näher bezeichneten Vorgang nehmen wir wie folgt Stellung:

**Untere Naturschutzbehörde**

Aus Sicht grün-/naturschutzfachlicher Sicht verfolgen wir das Ziel, die Grünanteile im hochverdichteten Innenstadtbereich auch angesichts der positiven Wirtschafts- und Bauentwicklung zu erhalten und wenn möglich zu erhöhen. Dazu stellen Bebauungspläne ein wichtiges Instrument dar. Bezuglich des o. a. Vorentwurfs haben wir folgende Anmerkungen:

**Einzelbäume:**

- Wir begrüßen ausdrücklich, dass der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich des B-Plans größtenteils zur Erhaltung festgesetzt wird. Warum dies für den Baumbestand in der Wilhelmstraße, Bleichstraße und Friedrichstraße nicht vollständig weiter geführt wurde, ergibt sich aus der Begründung nicht. Zur Erreichung des o. a. Ziels ist es unseres Erachtens notwendig, den Baumbestand vor der Wilhelmstr. 3 – 27, der Bleichstr. 38 – 48 sowie der Friedrichstr. 31 – 45 ebenfalls darzustellen und zur Erhaltung festzusetzen.
- Der zur Erhaltung festgesetzte Baumbestand in der Mittelseestraße soll auf Höhe der Hausnummern 1 – 47 sowie in der Luisenstraße um weitere Bäume ergänzt werden.
- Die Festsetzung des Baumstandorts Berliner Str. / Marktplatz sollte angesichts der Tatsache, dass dieser sich unmittelbar über einem sehr wichtigen Leitungs-Kreuzungspunkt (EVO/ESO/Verkehrswesen/Externe) befindet, nochmals überdacht werden. Im Ortstermin unmittelbar vor der Fällung des zuvor dort stehenden Straßenbaums (*Ulmus laevis*) am 22.02.2016 (Anlass war eine defekte EVO-Fernwärmeleitung) wurde Seitens Amt 60 bereits in Erwägung gezogen, den Standort im Rahmen der Ersatzpflanzung günstiger zu legen.
- Im Rahmen des Scopings wurde bereits die Thematik „Parkplatz Hospitalstraße“ erläutert. Dazu sind uns drei mögliche Planungsvarianten vorgelegt worden, die sich alle im Rahmen der im B-Plan-Vorentwurf festgesetzten Nutzung (allgemeines Wohngebiet) realisieren ließen. Alle drei Varianten erhalten einen bestimmten Baumbestand (es handelt sich um die ESO-Baumkatasternummern: 0032-1019, 0032-1020, 0032-1021, 0032-1022, 0032-1032, 0032-1036-1). Auch, wenn es sich um Vorentwürfe handelt, ist davon auszugehen, dass bei der (Wieder-)Aufnahme konkreter städtebaulicher Planungen in diesem Bereich eine Grünfläche zu einem bestimmten Anteil vorgesehen wird und nur ein Teil der Block-Innenfläche an Private veräußert wird. Sollte hingegen die gesamte Fläche veräußert werden, muss hinsichtlich der angedachten Quartiersgarage ohnehin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Aus unserer Sicht steht also der Festsetzung von Einzelbäumen im Bereich „Parkplatz Hospitalstraße“ nichts entgegen, da diese auch in einen städtebaulichen Vertrag übernommen werden können. Ihre Argumentation aus der Begründung (2 Scoping, S. 34) ist daher für uns nicht ganz nachvollziehbar. Im Rahmen einer (Wieder-)Aufnahme konkreter städtebaulicher Planungen in diesem Bereich soll Amt 33 unbedingt frühzeitig beteiligt werden.
- Hinsichtlich des Liliparks folgen wir Ihrer Argumentation, dass in diesem Bereich ein erhöhter Steuerungsbedarf notwendig wird. Für uns ist jedoch nicht ersichtlich, wieso die Sicherung der Grünfläche und Ihrer prägnantesten Einzelbäume (als ökologisch-räumliche Einheit mit dem Büsingpark) im B-Plan, zusätzlich zu den Fluchlinienplänen, weiter gehenden Steuerungsmaßnahmen entgegenstehen soll.

**Begründung:**

Aufgrund der aktuellen Bauenentwicklung im Innenstadtbereich (Nachverdichtung) gehen immer mehr private Innenhof- und Grünflächen mit „Trittsteinfunktion“ unwiderruflich verloren. Zwar werden größere Bäume von den Bauherren ersetzt, es fallen jedoch etliche Grünbestände, die aufgrund ihrer Ausmaße nicht unter das Schutzmaß der Grünschutzzsatzung fallen, ersatzlos weg. Angesichts der „Trittsteinfunktion“ für Vögel etc. sowie der lokalklimatischen Bedingungen (aus der Klimafunktionskarte 2011 ergibt sich für fast den gesamten Geltungsbereich ein hohes Überwärmungspotential) kommt den straßenbegleitenden Stadtbäumen in der verdichteten Innenstadt eine noch höhere Bedeutung als ohnehin schon zu. Dies ist aus unserer Sicht im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nicht optional, sondern als „Widerlager zum positiven Bautrend“ zu berücksichtigen.

**Sonst. Hinweis:**

Im Fließtext findet sich für Amt 33 an manchen Stellen die einfache Bezeichnung „Umweltamt“. Wir bitten darum, diese durch die korrekte Bezeichnung „Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz“ zu ersetzen.

**Untere Wasserbehörde**

Folgende textliche Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen:

1. Bei Neubauvorhaben darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten (z.B. durch Dachbegrünung) und auf Vegetationsflächen oder in dafür geeigneten Versickerungsanlagen auf den betroffenen Grundstücken zu versickern. Eine Befreiung, bedingt durch ungünstige hydrogeologische Verhältnisse, Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes o.ä., erfolgt durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Offenbach am Main.
2. Gewässerbenutzungen wie z.B. Niederschlagswasserversickerung, Errichtung der Gebäudeteile im Grundwasserschwankungsbereich (Weiße Wanne) und Grundwasserhaltungen sind der Unteren Wasserbehörde der Stadt Offenbach am Main anzuzeigen bzw. bei dieser zu beantragen.
3. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung sind bei Neubauvorhaben zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Begründung:

**Zum Textbaustein 1:** Es handelt sich um rechtlich-verbindliche Festsetzung nach § 28 Abs. 4 HWG.

Darüber hinaus ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um u.a. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden (§ 5 WHG). Gemäß § 6 i.V. mit § 47 WHG ist das Grundwasser nachhaltig zu bewirtschaften. Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach § 55 Abs. 2 WHG sehen die Versickerung als prioritäre Maßnahme vor.

**Zum Textbaustein 2:** Erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen ergeben sich nach §§ 8 und 9 WHG.

**Zum Textbaustein 3:** Gemäß § 5 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Rechtsgrundlagen:

Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 G zur Entfristung und zur Veränderung der Geltungsdauer von befristeten Rechtsvorschriften vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622)

## Altlasten / Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes / Altlasten sind in den textlichen Festsetzungen vom 15.01.2016 sowie in der Begründung des Bebauungsplans 642 – „Innenstadt“ Vorentwurf mit Umweltbericht gleichen Datums ausreichend behandelt. Auch der wichtige Aspekt der Kampfmittel / Kampfmittelfreiheit ist aufgegriffen und mit dem Kampfmitteldienst beim Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt.

## Immissionsschutz

Die Anregungen vom 06.03.2015 (Stellungnahme im Nachgang des Scoping-Terms) wurden nicht in den B-Plan-Entwurf bzw. die Begründung zum B-Plan u. den textlichen Festsetzungen (Stand 15.01.2016) übernommen. Es wird weiterhin auf die „Lösung“ der Lärmproblematik im Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Diese Vorgehensweise ist weder immissionsschutzrechtlich noch aus Effizienzgründen für die Verwaltungspraxis zu befürworten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nur dann zu gewährleisten, wenn die im Zuge der jetzigen Nutzung bereits bestehende Lärmbelastung (die eine historisch gewachsene Gemengelage einschließt) in Zahlen bekannt ist u. eventuell bereits bestehende Lärmkonflikte durch das Vorhaben nicht weiter verschärft werden.

Daher sollten **jetzt** im Rahmen des B-Planverfahrens von der Kommune das Gesamt-Emissionspotential des Plangebietes u. das Emissionspotential seiner Teilbereiche mit unterschiedlichen zulässigen Emissionswerten je Quadratmeter als Lärmobergrenzen nach DIN 45691 (d. h. die flächenbezogenen zulässigen Lärmpegel) ermittelt u. festgesetzt werden. Die Gemengelage ist bei der Festsetzung von Lärmpegeln mit zu berücksichtigen. Durch die klaren Vorgaben kann in nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren leichter überprüft bzw. auch nachgewiesen werden, ob bzw. dass die Lärmpegel eingehalten werden. Außerdem bietet sich die Möglichkeit an bei Nichtausschöpfung von Lärmkontingenten auf diese nicht vollständig in Anspruch genommenen Lärmkontingente zu verzichten u. sie auf Nachbarbetriebe zu übertragen. Das ist öffentlich-rechtlich zu sichern. Soweit in der Nachbarschaft zu lärmintensiven Gewerben allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete ausgewiesen werden sollen, sollte weiterhin geprüft werden, ob die nach DIN 18005 geltenden Lärmpegel (u. Umständen durch entsprechende Abstandsregelungen) eingehalten werden können.

## Vorschläge für textliche Festsetzungen:

**Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Plangebiets GE N1...NN sind nur Betriebe u. Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 weder am Tag (6:00-22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00-6:00 Uhr) überschritten werden. Gleichfalls sollte zumindest in der Begründung darauf hingewiesen werden, dass die Einhaltung der Emissionskontingente durch Ausbreitungsrechnung in späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.**

## Klimaschutz / Energie

Nach der Klimafunktionskarte liegen im Gebiet des Bebauungsplanes überwiegend Flächen der Kategorie 4 und 5 mit hohem Überwärmungspotential. Daraus ergeben sich folgende Hinweise, die in die Festsetzungen aufgenommen werden sollten.

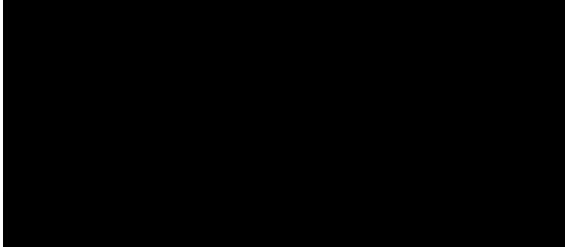
- Erhaltung der vorhandenen Grünflächen
- Dach- oder Fassadenbegrünung bei Neubauten
- Bei zusätzlicher Bebauung und Nachverdichtung sind die Auswirkungen durch ein lokalklimatisches Gutachten zu überprüfen.
- Bei Neubauten insbesondere bei städtebaulichen Verträgen sollte ein gegenüber den Anforderungen der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Energieeinsparverordnung um 30% geringerer Endenergiebedarf und Primärenergiebedarf festgelegt werden.

Die Versiegelung von Flächen verstärkt die Überwärmung der Siedlungsbereiche. Von daher ist nicht nur im Hinblick auf den Wasserhaushalt auf eine Minimierung der versiegelten Fläche zu achten. Die Ausführung notwendiger befestigter Flächen wie z.B. Wege und Stellplätze sollte in offener, versickerungsfähiger Bauweise mit möglichst geringer Aufheizung (z.B. Rasengittersteine, Rasenschotter o.ä.) geschehen. An Flächen die als Aufenthaltsräume im Freien genutzt werden ist auf eine ausreichende Verschattung zu achten.

Zur Verbesserung des Lokalklimas ist eine Begrünung der Wohnstraßen im Innenstadtbereich vorzusehen.

Für den gesamten Innenstadtbereich sollte ein Verkehrskonzept erarbeitet werden, das außer diesem Bebauungsplan die geplanten Projekte Marktplatzumbau und HEGISS Südliche Innenstadt/Senefelder Quartier zusammenfasst. Insbesondere sollten Radwege, Fahrradabstellplätze und die Belange des ÖPNV berücksichtigt werden.

Hier vorhandene ~~Unterlagen~~ fügen wir bei.







Stadtverwaltung Offenbach · Amt 51.0 · 63061 Offenbach am Main

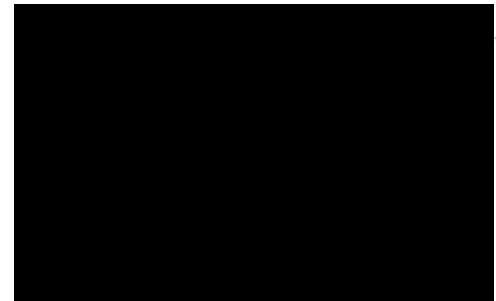
Stadtplanung, Verkehrs- und  
Baumanagement

Jugendamt

OF	Magistrat der Stadt Offenbach a.M. Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement				
31. März 2016					
0	0.2	1	2	1	(3)
4					

60 324  
5-R.

Ihr Zeichen: B642 St, Ihr Schreiben vom 23.02.2016



Datum, unser Zeichen  
29.03.2016

**Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“  
vorläufige Stellungnahme des Trägers der öffentlichen Jugendhilfe**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger der öffentlichen Jugendhilfe obliegt uns u.a. die Planung und Bereitstellung eines bedarfsdeckenden Angebots an Kinderbetreuungsplätzen.

In der Kita-Planungsregion Innenstadt-Nord, welche die statistischen Bezirke 11-16 umfasst, wird im Rahmen diverser Wohnungsbauprojekte neuer Wohnraum entstehen. Für die soziale Infrastruktur muss ein zusätzliches Angebot an Kinderbetreuungsplätzen geschaffen werden, das nach derzeitigem Stand der Planung in etwa einer Einrichtung mit bis zu 100 Plätzen entspricht.

Um dieses Betreuungsangebot leisten zu können, muss sich die Stadt Offenbach in der Innenstadt eine Gemeinfläche offen halten, wo eine zusätzliche Kindertageseinrichtung realisiert werden kann. (Da nahezu das ganze Gebiet in der Tagesschutzzone 2 liegt, ist für die Betriebserlaubnis eine Ausnahmegenehmigung einzuholen.)

Mit freundlichen Grüßen



**Haus- und Paketanschrift:**  
Berliner Straße 100  
63065 Offenbach am Main

[www.offenbach.de](http://www.offenbach.de)

**Sprechzeiten:**  
Nach Vereinbarung

Bus und Bahn: Station Marktplatz,  
S-Bahn: S1, S2, S8, S9  
Bus: 101, 103, 104, 105, 106, 108, 120

**Bankverbindung:**  
Städtische Sparkasse Offenbach

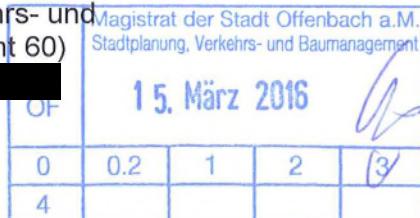
IBAN: DE79 5055 0020 0000 0107 58  
SWIFT/BIC: HELADEF1OFF

Stadtverwaltung Offenbach · Amt 53 · 63061 Offenbach am Main

Stadtgesundheitsamt Offenbach  
Hygiene, Infektionsschutz und Umwelt  
Trinkwasser

Stadtverwaltung Offenbach  
Stadtplanung, Verkehrs- und  
Baumanagement (Amt 60)

63061 Offenbach



Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom  
23.02.2016, B642, St

Datum, unser Zeichen  
11.03.16, 53.2.2/JH

Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“

Unterrichtung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte [REDACTED]

Mit Ihrem an uns gerichteten Schreiben vom 23.02.2016 haben Sie uns aufgefordert unsere  
Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 des Baugesetzbuches zu dem Bebauungsplan  
Nr. 642 („Innenstadt“) der Stadt Offenbach am Main abzugeben.

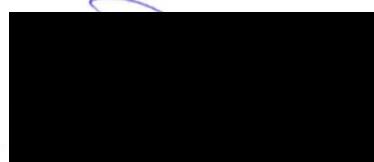
Die im Internet zur Verfügung gestellten Planzeichnung, Textfestsetzung und Begründung mit  
Umweltbericht des Bebauungsplanes wurden vom Stadtgesundheitsamt geprüft.

Von Seiten des Stadtgesundheitsamtes sind in dem räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes Nr. 642 keine Planungen beabsichtigt oder bereits eingeleitet und auch sonstige  
Maßnahmen nicht vorgesehen.

Wir bitten Sie um Ihre entsprechende Berücksichtigung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



**Haus- und Paketanschrift:**  
Berliner Straße 60  
63065 Offenbach am Main

**Sprechzeiten:**  
Nach Vereinbarung

**Bankverbindung:**  
Städtische Sparkasse Offenbach  
IBAN: DE79 5055 0020 0000 0107 58  
SWIFT/BIC: HELADEF1OFF

[www.offenbach.de](http://www.offenbach.de)

Bus und Bahn: Station Marktplatz,  
S-Bahn: S1, S2, S8, S9  
Bus: 101, 103, 104, 105, 106, 108, 120

**Archiviert:** Donnerstag, 3. März 2016 15:03:58

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Montag, 29. Februar 2016 16:52:58

**An:** Staedtebau

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 642 Innenstadt

**Wichtigkeit:** Normal

---

Sehr geehrte [REDACTED]

Sie haben mit Schreiben vom 23.02.2016 Möglichkeit zur Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan gegeben. Dafür möchten wir uns bedanken. Wir bitten jedoch um Verständnis, dass wir mangels fachlicher Betroffenheit keine Stellungnahme abgeben werden.

Noch ein redaktioneller Hinweis: Wir wurden als „ARGE SGB II“ angeschrieben. Eine solche ARGE gibt es schon seit dem Jahr 2011 nicht mehr. Wir firmieren inzwischen als kommunales Jobcenter in der Rechtsform eines Eigenbetriebs. Die Organisationsnummer lautet 58. Wir bitten Sie, bei Gelegenheit Ihren Verteiler zu aktualisieren.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

**MainArbeit. Kommunales Jobcenter Offenbach**

*Eigenbetrieb der Stadt Offenbach am Main*

*Berliner Str. 190*

*63067 Offenbach am Main*

[REDACTED]

[www.mainarbeit-offenbach.de](http://www.mainarbeit-offenbach.de)

[www.offenbach.de](http://www.offenbach.de)

[www.oflovesu.com](http://www.oflovesu.com)

NRM Netzdiene Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60606 Frankfurt am Main

Stadtverwaltung Offenbach

Amt 60

63061 Offenbach

OF	Magistrat der Stadt Offenbach a.M. Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement				
	29. März 2016				
0	0.2	1	2	(3)	
4					

*Di → Fr*

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
B642, St,  
23.02.2016

Unser Zeichen  
N1-PM1 - Ru

Telefon

[www.nrm-netzdienste.de](http://www.nrm-netzdienste.de)  
info@nrm-netzdienste.de

Fax, E-Mail

069 213-23558  
koordination@nrm-netzdienste.de

Datum  
23.03.2016

### Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“ der Stadt Offenbach

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte

auf Ihre Anfrage vom 23.02.2016 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“ der Stadt Offenbach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Freundliche Grüße

NRM Netzdiene Rhein-Main GmbH  
Koordination

# Polizeipräsidium Südosthessen

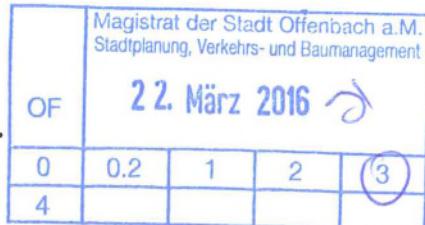
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle  
Stadthof 16 / 17  
63065 Offenbach/M.

HESSEN



Stadtverwaltung Offenbach  
(Amt 60)

Berliner Str. 60  
63061 Offenbach/M.



E-Mail: beratungsstelle.ppsoh@polizei.hessen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Datum: 16.03.2016

63060.324

## Städtebauliche Kriminalprävention

### Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“ der Stadt Offenbach am Main

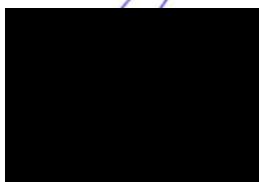
hier: Stellungnahme des Polizeipräsidiums Südosthessen in kriminalpräventiver Hinsicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir empfehlen die Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte im Rahmen der weiteren Planungen.

Für entsprechende Auskünfte/Beratungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



## Regierungspräsidium Darmstadt

OF	Magistrat der Stadt Offenbach a.M. Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement				
	05. April 2016				
0	0.2	1	2	3	4

*G760.323*



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat der  
Stadt Offenbach am Main  
Stadthaus, Amt 60  
63061 Offenbach am Main

Unser Zeichen:

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Ihre Ansprechpartnerin:

Zimmernummer:

Telefon/ Fax:

E-Mail:

Datum:

Az. III 31.2 - 61d 02/01-158

B642, St

15. Februar 2016

(Posteingang 26. Februar 2016)

31. März 2016

**Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“**

**Unterrichtung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der **Regionalplanung** nehme ich wie folgt Stellung:

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 Versorgungsbereich bzw. Versorgungskern gekennzeichnet. Schließlich liegt der Planbereich zu einem großen Teil in der Tagschutzzone 2 nach Fluglärmenschutzgesetz.

Bei den geplanten Festsetzungen ist auf die diesbezüglichen Aussagen und Ziele des RPS/RegFNP 2010 im Einzelnen bereits weitgehend abgestellt worden. Eine konkrete planerische Steuerung, wie in den Unterlagen vorgesehen, wird grundsätzlich begrüßt und ist im weiteren Verfahren zu vertiefen.

Generell darf ich an die Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (4 C 448/12.N) zu den Dichtewerten erinnern, dort insbesondere an die Aussage auf Seite 32, wonach die Zielanpassung bereits im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen ist (siehe auch Ziel Z3.4.1-9). Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Für das weitere Verfahren behalte ich mir eine erneute Prüfung und Stellungnahme vor.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rpda.de](http://www.rpda.de)

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass vom Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen. Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach am Main.

Seitens der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** nehme ich wie folgt Stellung:

Aus der Sicht der Dezernate 41.2 (Oberirdische Gewässer, Renaturierung), 41.3 (Kommunales Abwasser) und 42.1 (Abfallwirtschaft Ost) bestehen keine Bedenken.

### **Grundwasserschutz/Wasserversorgung**

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

### **Bodenschutz Ost**

#### *Verdachtsflächen*

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 existiert in diesem Bereich ein Grundwasserschadensfall mit der Altisnr. 413.000.000-001.030. Hierzu wird bei der Unterer Wasserbehörde ein Verfahren geführt. Des Weiteren existiert ein Grundwasserschadensfall mit der Altisnr. 413.000.000-001.031 mit dem Status Verdacht. Der Träger der Bauleitplanung hat die vorhandenen Verdachtsflächen zu berücksichtigen und den nachfolgenden Erlass zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).

#### *Vorsorgender Bodenschutz*

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG - gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor: Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausrei-

chendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.

#### **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)**

Gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 642, in dem die planungsrechtliche Steuerung der Nutzungsarten im gesamten Innenstadtbereich vorgenommen wird, bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass für das Kerngebiet die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 c) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503) von tags (06.00 - 22.00) Uhr von 60 dB(A) und nachts (22.00 - 06.00) Uhr von 45 dB(A) gelten.

#### Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

#### Bergaufsicht

Mit Schreiben vom 17. Februar 2015 hat die Bergaufsicht zum o.g. Vorhaben Stellung genommen. Da sich auch durch die geringfügige Veränderung des räumlichen Geltungsbereichs seitdem keine neuen Erkenntnisse oder Sachverhalte bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, gilt diese Stellungnahme weiterhin.

Ich beteilige den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie bereits ausführliche Aussagen aufgenommen. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



DER MAGISTRAT  
DER STADT OFFENBACH

Eing.: 29. März 2016 *W*

Dezernat 1 - Hauptamt

AL	GPA	1	2	3	4
----	-----	---	---	---	---

62

Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

100

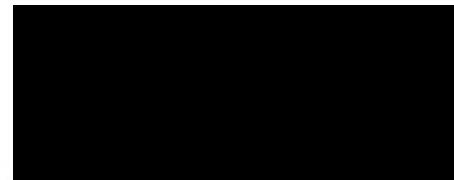
Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Magistrat der Stadt Offenbach  
Berliner Straße 100  
63065 Offenbach am Main



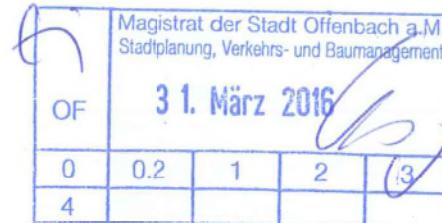
Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: B642, St  
Ihre Nachricht: 23.02.2016  
Unser Zeichen: hy



23. März 2016

Offenbach am Main 2/16/Bp  
Bebauungsplan Nr. 642 "Innenstadt",  
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Offenbach plant mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Gebiet des innerstädtischen Zentrums zwischen Berliner Straße im Norden, dem Marktplatz im Osten, der Geleitstraße im Süden, der Kaiserstraße im Westen sowie der Randbereiche der Innenstadt die Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Umsetzung der Ziele des Vergnügungsstättenkonzepts zu steuern.

Zu der vorgelegten Planung werden hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan als Kerngebiet, Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet und Flächen für Gemeinbedarf entsprechen größtenteils dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010).

In folgenden Teilbereichen weicht der Bebauungsplan jedoch darstellungsrelevant (> 0,5 ha) vom RPS/RegFNP 2010 ab:

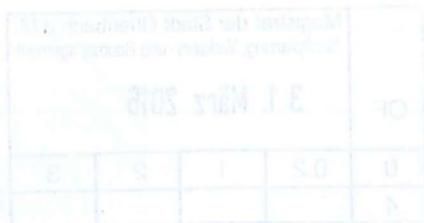
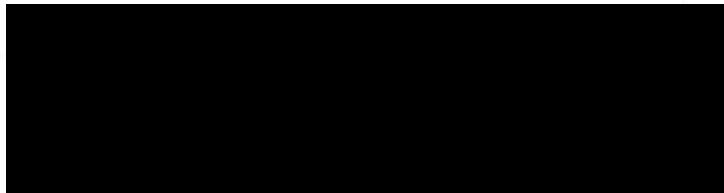
- Östlich des Wilhelmsplatz ca. 0,53 ha Allgem. Wohngebiet auf gemischter Baufläche
- Kaiserstr./Hospitalstr./Mittelseestr./Bismarckstr. ca. 0,5 ha Allgem. Wohngebiet und Mischgebiet auf Fläche für den Gemeinbedarf
- Nördlich der Hospitalstr. ca. 0,7 ha Allgem. Wohngebiet auf gemischter Baufläche
- Büsingpalais ca. 0,66 ha Kerngebiet auf Fläche für den Gemeinbedarf
- Speyerstr./Linsenberg ca. 1,4 ha Mischgebiet auf Wohnbaufläche und Grünfläche
- Glockengasse/Schulstr. ca. 0,67 ha Allgem. Wohngebiet auf gemischter Baufläche



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

In der Gesamtbetrachtung widersprechen die abweichenden Bebauungsplan-Festsetzungen nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für dieses Gebiet. Eine Anpassung der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 an die aktuellen Festsetzung im Bebauungsplan kann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Fortschreibung des RPS/RegFNP 2010 erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen



**Archiviert:** Dienstag, 8. März 2016 16:39:19

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Montag, 7. März 2016 10:43:13

**An:** Staedtebau

**Betreff:** Stellungnahme RMV - BPlan Nr. 642 Innenstadt

**Wichtigkeit:** Normal

---

Sehr geehrte [REDACTED],  
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen haben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Mobilitätsanforderungen und  
Rahmenplanung

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Mobilitätsanforderungen und  
Rahmenplanung



Alte Bleiche 5  
65719 Hofheim/Ts.

[REDACTED]  
[www.rmv.de](http://www.rmv.de)



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat  
Geschäftsführer: Dr. André Kavai  
Aufsichtsratsvorsitzender:  
Oberbürgermeister Peter Feldmann  
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128  
USt.-IdNr.: DE 113847810

---

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

 Bitte prüfen Sie, ob das Ausdrucken dieser E-Mail wirklich notwendig ist! Vielen Dank

OF	Magistrat der Stadt Offenbach a.M. Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement 08. März 2016				
0	0.2	1	2	3	<i>(3)</i>
4					<i>2-5</i>

TenneT TSO GmbH, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg  
 Stadt Offenbach am Main  
 Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement  
 [REDACTED]  
 Berliner Straße 60  
 63065 Offenbach am Main

DATUM 03.03.2016  
 NAME [REDACTED]  
 TELEFONNUMMER [REDACTED]  
 FAXNUMMER [REDACTED]  
 E-MAIL bauleitplanung@tennet.eu  
 SEITE 1 von 1  
 UNSER ZEICHEN GSG-BTL-pj-li-15635

**Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“**  
**Unterrichtung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**  
**gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB**

- Zu Ihrem Schreiben vom 23.02.2016, Ihr Zeichen: B642, St -

Sehr geehrte [REDACTED]

die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im oben genannten Vorgang **keine** Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit durch die uns vorgelegte Planung nicht berührt.

Wir danken für die Beteiligung an diesem Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen  
 TenneT TSO GmbH

[REDACTED]

[REDACTED]

Leitungen

Leitungen



WSV.de

Wasser- und  
Schifffahrtsverwaltung  
des Bundes

Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg  
Postfach 100108 · 63701 Aschaffenburg

Stadtverwaltung Offenbach  
-Amt 60-  
63061 Offenbach am Main

OF	Magistrat der Stadt Offenbach a.M. Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement				
	04. März 2016 <i>[Signature]</i>				
0	0.2	1	2	3	
4					

*C 40.320*

**Vorhaben öffentlicher Verwaltungen und sonstiger Dritter;  
Bebauungsplan Nr. 642 "Innenstadt" der Stadt Offenbach am Main**

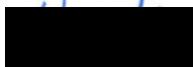
**Ihr Schreiben vom 23.02.2016; B642, St**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die räumliche Umgrenzung des Planungsgebietes liegt landseitig des Hochwasserdamms und landseitig der hinter dem Hochwasserdeich verlaufenden Mainstraße. Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) sind durch die geplante Steuerung der baulichen Nutzung in der Innenstadt Offenbach nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung der WSV bei der Steuerung der baulichen Nutzung im Bebauungsplan-gebiet Nr. 642 erübrigts sich somit.

Mit freundlichen Grüße

Im Auftrag



Wasser- und  
Schifffahrtsamt  
Aschaffenburg  
Obernauer Straße 6  
63739 Aschaffenburg

Mein Zeichen  
SB3-213.02/0001-0022B

2. März 2016



Zentrale 06021 385 0  
Telefax 06021 385 101  
wsa-aschaffenburg  
@wsv.bund.de  
www.wsv.de

**Bürozeiten**  
Kernzeiten:  
09:00-15:00 Uhr (Mo.-Do.)  
08:30-13:30 Uhr (Fr.)

**Archiviert:** Dienstag, 15. März 2016 08:34:46

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Dienstag, 15. März 2016 07:04:02

**An:** Staedtebau

**Cc:** [REDACTED]

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 642 "Innenstadt" - Schr. v. 23.02.2016 Stadtverwaltung Offenbach/  
Stadtplanung, Verkehrs-und Baumanagement - Az.:B642,St

**Wichtigkeit:** Normal

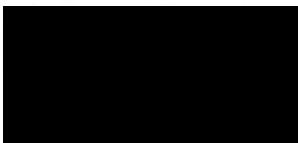
---

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte [REDACTED]

gegen die innerstädtische Überplanung bestehen unsererseits keine Bedenken. Den Bestand und die Lage  
der örtlichen Wasserversorgungsleitungen erfragen Sie bitte bei der EVO ([planauskunft-evo@netrion.de](mailto:planauskunft-evo@netrion.de))  
Für ggf. vorgesehene neue Hausanschlüsse sind die Anträge an den ZWO zu stellen.  
Nähere Informationen erhalten Sie über unser Kundencenter in Offenbach:

63065 Offenbach - Ziegelstraße 8 (Telefon: 0800 6995001 / e-mail: [kundenbetreuung@zwo-wasser.de](mailto:kundenbetreuung@zwo-wasser.de))

Mit freundlichen Grüßen



 Zweckverband Wasserversorgung  
Stadt und Kreis Offenbach  
Am Wasserwerk 1  
63110 Rodgau

Abt. Planung Neubau  
Andreas Schönherr  
Tel. 06106-6995.42  
FAX 06106-6995.60  
e-mail: [andreas.schoenherr@zwo-wasser.de](mailto:andreas.schoenherr@zwo-wasser.de)  
web: [www.zwo-wasser.de](http://www.zwo-wasser.de)

Verbandsvorsitzender: Gerd Hibbeler, Wilfried Jungbluth  
Geschäftsführer: Bernd Petermann  
Registergericht: Offenbach/M. HRA 9671  
Steuer-Nr. 044 226 490 62

Dieses Dokument ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Falls Sie diese E-Mail versehentlich bekommen haben, rufen Sie  
bitte unverzüglich an und löschen Sie diese Nachricht von Ihrem Computer. Jegliche Art von Reproduktion, Verbreitung, Vervielfältigung,  
Modifikation, Verteilung und/oder Publikation dieser E-Mail Nachricht ist strengstens verboten.