

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 528 A (PIRAZZISTRASSE)**

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

1.1 Nutzungsschablone (§ 1 Abs. 2 und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Plangebiet	Baugebiet	Nutzungsbezeichnung und -umgrenzung siehe textliche Festsetzung Nr.	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	Maximal zulässige Überbaufläche der GRZ (in %) (BauNVO)	Erhöhung der GRZ (in %) (BauNVO)
①	MI	1.2.1	siehe Plan	0,4	0,6	0,8
②	MI	1.2.1		0,4	0,6	1,5
③	MI	1.2.1		0,4	0,6	1,2
④	MK	1.2.2 und 1.2.3		0,6	0,8	3,0
⑤	MK	1.2.2 und 1.2.3		0,4	0,6	2,0

Zeichenerklärung:
MI = Mischgebiet
GRZ = Grundflächenzahl
MK = Kerngebiet
GFZ = Geschosflächenzahl

1.2 Nutzungsänderung und Nutzungseinschränkung (§ 1 Abs. 5 bis 7 und § 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.2.1 In den Plangebietsteilen ①, ② und ③ (Mischgebiete) sind Parkhäuser, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.
- 1.2.2 In den Plangebietsteilen ④ und ⑤ (Kerngebiete) sind Parkhäuser, Tankstellen, Vergnügungstätten, Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.2.3 In den Plangebietsteilen ④ und ⑤ (Kerngebiete) sind ab dem fünften Obergeschoß auch Wohnungen zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Im Plangebiet ④ können entlang des verlängerten Goetheringes maximal 30% der straßenseitigen Fassadenfläche eines Gebäudes als vor- oder zurückspringende Gebäudeteile ausgebildet werden. Dabei darf die festgesetzte Baulinie um höchstens 2 m über- bzw. unterschritten werden.

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1.1 In den Plangebietsteilen ① und ② sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf den durch Zeichnung festgesetzten Flächen (TGA/St) zulässig.
- 2.1.2 In den Plangebietsteilen ③, ④ und ⑤ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

- 2.2.1 In den Plangebietsteilen ① und ② sind oberirdische Garagen nicht zulässig. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur auf den durch Zeichnung festgesetzten Flächen (TGA/St) zulässig.
- 2.2.2 In den Plangebietsteilen ③, ④ und ⑤ sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Tiefgaragen sind nur auf den durch Zeichnung festgesetzten Flächen (TGA) zulässig.
- 2.2.3 In den Plangebietsteilen ① und ② ist die Erschließung der Grundstücke nur von den gebietsbegrenzenden Straßen aus bzw. über die Tiefgaragen zulässig. Rückwärtige Erschließungen sind nicht zulässig.

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

- In den Plangebietsteilen ④ und ⑤ (Kerngebiete) sind die straßenseitigen immissionsempfindlichen Aufenthaltsräume durch den Einbau von Lärmschutzfenstern zu schützen. Dabei sind die Geräuschpegel in den Innenräumen an den nachstehenden Anhaltswerten der VDI-Richtlinie 2719 zu orientieren:
- Schlafräume (in der Nacht) = 35-40 dB (A)
- Wohnräume (am Tag) = 40-45 dB (A)
- Büro Räume (am Tag) = 40-50 dB (A)

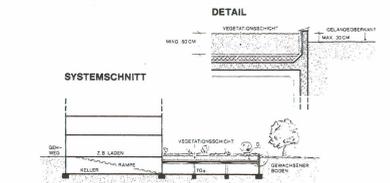
4. Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Mit Ausnahme der Anlage von baurechtlich geforderten Kinderspielflächen ist die durch Zeichnung festgesetzte Pflanzfläche flächendeckend zu begrünen. Dabei sind folgende Richtwerte zu beachten:
- Mindestens 40 % der Pflanzfläche ist mit Sträuchern (Beispiele siehe Vorschlagsliste I) zu bepflanzen.
- Pro 150 m² Pflanzfläche ist ein Baum (Beispiele siehe Vorschlagsliste I) anzupflanzen. Die gemäß Planzeichen anzupflanzenden Bäume sind anzurechnen.

4.2 Tiefgaragenüberdeckung

Tiefgaragenüberdeckungen sind flächendeckend zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dicke der Substratschicht muß mindestens 80 cm betragen. Die Oberkante der Vegetationsschicht darf maximal 30 cm über die angrenzende Geländeoberkante liegen.



4.3 Vorräten

Ergänzend zu den baurechtlichen Vorschriften zur Bepflanzung der Grundstücksflächen ist im Plangebiet ④ entlang des verlängerten Goetheringes auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche pro 10 m Grundstücksbreite ein Baum (Beispiele siehe Vorschlagsliste I) anzupflanzen.

B. Teilungsgenehmigung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 19 Abs. 1 BauGB bestimmt, daß die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dächer

Plangebietsteil	Dachform	Dachneigung
①	Walmdach	-
②	Satteldach	bis 45°
③, ④, ⑤	Flachdach	bis 5°

1.2 Werbeanlagen

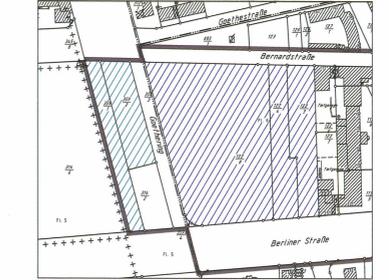
Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die sich auf Produkte, Dienstleistungen und Verkaufsfördernde beziehen, die am Ort der Werbung angeboten werden. Großflächenwerbung ist nicht zulässig.

2. Einfriedigungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedigungen sind im Plangebietsteil ④ entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Innerhalb der Pflanzfläche sind nur Maschendrahtzäune ohne Sockel und einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. In den übrigen Plangebietsteilen sind offene Einfriedigungen mit einer Höhe von maximal 1,2 zulässig, wobei die Sockelhöhe 30% der Gesamthöhe nicht überschreiten darf.

D. Hinweis auf förmlich festgestellte Altlasten

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Bescheid vom 09.06.1997 die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Offenbach, Flur 6, Flurstücke 122/3, 122/4, 122/8 und 359/4 und mit Bescheid vom 25.01.1997 die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Offenbach, Flur 5, Flurstücke 359/1 und 359/2 als Altlast festgelegt. Mit der Altlastenfeststellung wurde auch die Sanierungsbedürftigkeit dem Grunde nach festgestellt.



E. Listen für Anpflanzungen

Vorschlagsliste I
Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Esche, Steleiche, Birke, Mehlbeere, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Saalweide und Obstbäume

Vorschlagsliste II
Rote Johannisbeere, Kornelkirsche, Rote Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Roter Hirtengelb, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Schlehe, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Strauchweiden und Weidenarten

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 16 BauNVO)

- Überbaubare Fläche
- Plangebietsteile
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B.: 2
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z. B.: 4 bis 5
- zwingende Zahl der Vollgeschosse
- Traufhöhe über mittlerer Straßenhöhe

Überbaubare Grundstücksfläche: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Zulässig sind Anlagen für Elektrizität

Grünflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Grünanlage

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Anpflanzungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 BauGB)

- Erhalt von Einzelbäumen
- Erhalt von sonstiger Bepflanzung
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen
- Tiefgaragen
- Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstige Planzeichen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 21 und 24, Abs. 7)

- TGA
- St

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen: (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Altlastverdachtsfläche
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Hausnummer
- Vorhandene Bebauung

Bestandsangaben:

- 123
- 22

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

PLANUNTERLAGEN
hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk nach dem Vermessungsamt Offenbach a. M. (Vermessungsblatt Nr. 114 Abs. 1)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 28.08.1998 durch den Stadtrat der Stadt Offenbach a. M. beschlossen. Dieser Beschluss ist durch Abdruck in der Öffentlichkeitszeitschrift der Stadt Offenbach a. M. vom 18.09.1998 bekannt gemacht.

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die von der Planung beruhen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.08.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die inhaltliche Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 18.05.1997 bis zum 13.06.1997 durchgeführt worden.

BILDIGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 24.08.2000 durch den Stadtrat der Stadt Offenbach a. M. beschlossen. Dieser Beschluss ist durch Abdruck in der Öffentlichkeitszeitschrift der Stadt Offenbach a. M. vom 18.09.2000 bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 10.05.2000 öffentlich ausgestellt. Die Begründung des Bebauungsplans sowie die Begründung der Bedenken und Anregungen sind über die angegebene Zeit öffentlich zugänglich. Der Träger öffentlicher Belange hat am 18.09.2000 über die Auslegung berichtet.

BEDEKEN UND ANREGUNGEN
Zur Fassung vom 10.05.2000
Die Stadtratsversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Begründung der Träger öffentlicher Belange am 22.10.2000 entschieden.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Stadtratsversammlung hat am 30.08.2001 den Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt.

AUSFERTIGUNG
Die Bebauungsplanung wird hermit ausfertigt.

INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 30.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Offenbach am Main
BEBAUUNGSPLAN NR. 528 A
DER STADT OFFENBACH AM MAIN
„Berliner Straße/Pirazzistrasse“

Für das Gebiet zwischen Bernhardtstraße, Pirazzistrasse, Berliner Straße und dem Goethering.

Maßstab: 1:500
Stand: 26.07.2001

Anlage 2 zur

Mag.-Vorl. Nr.:.....

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 528 A

Berliner Straße, Pirazzistraße, Bernardstraße, Goethering

Stand: 26.07.2001

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlaß und räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Planungsrechtliche Vorgaben	2
2.1	Regionalplan Südhessen	2
2.2	Flächennutzungsplan	2
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	2
2.4	Festgestellte Altlasten	2
3.	Städtebauliche Bestandsaufnahme des Plangebietes	3
3.1	Verkehrliche Erschließung	3
3.2	Bauliche Nutzung und Struktur	4
3.3	Grünflächen	4
3.4	Emissionen	4
3.5	Infrastruktur	4
4.	Begründung der Festsetzungen	5
4.1	Städtebauliche Grundkonzeption	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung	6
4.4	Höhe der baulichen Anlagen	6
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche	6
4.6	Verkehrsflächen und Stellplätze	6
4.7	Öffentliche Grünflächen	7
4.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
4.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
5.	Wasserwirtschaftliche Belange	7
5.1	Wasserversorgung	7
5.2	Wasserbedarf	8
5.3	Wasserbedarfsdeckung	8
5.4	Abwasserbeseitigung	8
5.5	Löschwasserversorgung	8
6.	Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	8
7.	Städtebauliche Daten	9
8.	Bodenordnung und Erschließung	9

1. Planungsanlaß und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet war Standort von zwei großen Industriebetrieben. Nach der Schließung der beiden Betriebe wurde entlang der Pirazzistraße ein Teil der Werksgebäude zu Wohn- und Geschäftshäusern umgebaut. Allerdings liegt der überwiegende Bereich der ehemaligen Betriebsgelände seit der Freilegung brach. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung besteht für das brachgefallene Industriegelände ein besonderer Bedarf für eine geordnete Steuerung der baulichen Entwicklung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 528 A soll auf der gegenständlichen Industriebrache die Entwicklung neuer, nachhaltiger Nutzungen in einem aus Sicht des Städtebaues und der Wirtschaftsförderung gewünschten Rahmen gefördert werden.

Um eine sachgerechte städtebauliche Ordnung zu bewirken, umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 528 A die Berliner Straße, die Pirazzistraße, die Bernardstraße und den Goethering zwischen der Berliner Straße bzw. der Bernardstraße. Die oben genannten Straßen sind Bestandteil der Plangebietes.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Regionalplan Südhessen

In dem von der Landesregierung am 14.11.2000 genehmigten und im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 05.02.2001 bekanntgemachten Regionalplan Südhessen 2000 ist die Fläche des Plangebietes als „Siedlungsbereich/Bestand“ dargestellt. Darüber hinaus liegt der Bebauungsplan teilweise innerhalb eines Siedlungsbeschränkungsbereiches für den Flughafen Frankfurt. Da der Bebauungsplan kein Baugebiet ausweist, das überwiegend dem Wohnen dient bzw. die städtebauliche Umstrukturierung einer Fläche innerhalb des Siedlungsbestandes vorsieht, bleibt er von dieser Regelung unberührt. Der Bebauungsplan stimmt daher mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 06.07.1987 wirksame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist für das Plangebiet nicht vorhanden. Im Bereich des Goetheringes (Flurstücke 359/1, 359/2 und 359/3) befindet sich ein Teil des Plangebietes im Geltungsbereich des Fluchtlinienplanes Nr. 385. An dieser Stelle tritt der oben genannte Fluchtlinienplan mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 528 A außer Kraft.

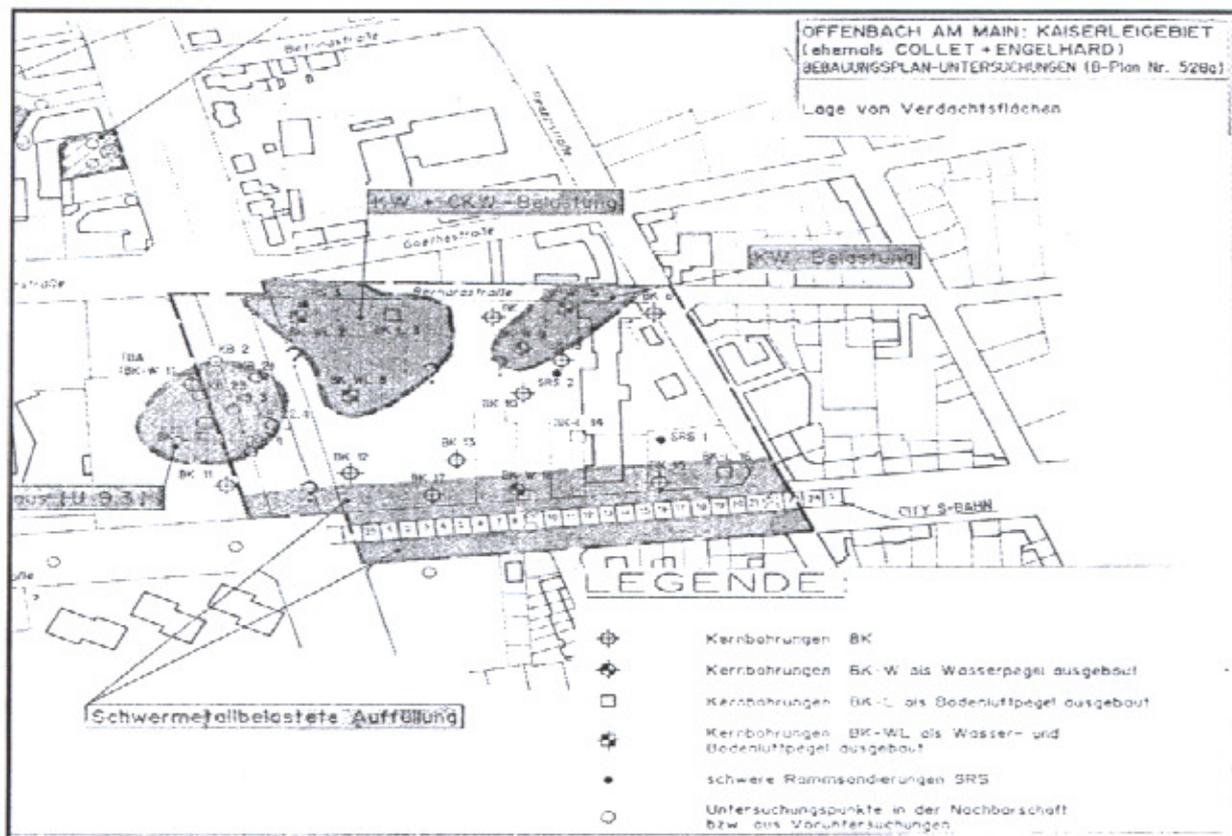
2.4 Festgestellte Altlasten

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Bescheiden vom 09.06.1997 und 25.07.1997 die im Plangebiet befindlichen Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Offenbach, Flur 5, Flurstücke 359/1 und 359/2 bzw. Flur 6, Flurstücke 122/3, 122/4 und 122/5 als Altlast festgestellt. Für die Flurstücke 122/3, 122/4 und 122/5 erfolgte eine präzise Analyse des Bodenzustandes. Aufgrund dieser Altlastenuntersuchung ist die Beseitigung der Bodenkontamination grundsätzlich so möglich, daß eine anschließende Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

Das Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Staatliches Umweltamt Hanau) hat den gesetzlich geforderten Sanierungsplan mit Bescheid vom 23.03.2001 genehmigt. Die zur Sanierung der Bodenluft erforderliche Bodenluftabsaugung ist bereits abgeschlossen.

Die Sanierungslast liegt beim Eigentümer bzw. bei dessen Rechtsnachfolger. Der Stadt Offenbach entstehen durch die Sanierung keine Kosten.

Wegen der industriellen Vornutzung der Grundstücke im Plangebiet besteht der Verdacht, daß neben den förmlich festgestellten Altlasten noch weitere Bodenbelastungen vorliegen. So gibt eine Untersuchung der Firma Sommer und Partner Kenntnis über Art und Ausmaß weiterer Bodenkontaminationen. Zur vollständigen Information ist der Bereich der belasteten Flächen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.



3. Städtebauliche Bestandsaufnahme des Plangebietes

3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits durch das bestehende Straßennetz erschlossen, es wird umgeben von der Berliner Straße, dem Max-Willner-Platz, dem Goethering, der Bernardstraße und der Pirazzistraße. Das Kernstück der Verkehrsanbindung stellt die Berliner Straße dar. Die neugestaltete Berliner Straße ist ein Entwicklungsschwerpunkt der Stadt Offenbach und daher als repräsentative Hauptstraße mit unterirdischer Trassenführung der S-Bahn ausgebaut. Sie führt vom Autobahnanschluß Kaiserlei bis in das Zentrum von Offenbach hinein.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an einen Zugang zum unterirdischen S-Bahn-Haltepunkt Offenbach-Ledermuseum. Vom S-Bahn-Haltepunkt Offenbach-Ledermuseum aus bestehen S-Bahnanschlüsse in das Stadtzentrum von Offenbach, zum Rhein-Main-Flughafen, nach Frankfurt, Wiesbaden, Hanau und Mainz.

Bezüglich der Pirazzi- und Bernardstraße müssen die nachstehenden Ziele zur Verkehrsberuhigung beachtet werden:

- Weitgehende Verlagerung des gebietsfremden Verkehrs
- Verminderung der Umweltbelastung
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Verbesserung des Wohnumfeldes im Straßenraum

3.2 Bauliche Nutzung und Struktur

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche weisen vielfältige Arten der baulichen Nutzung auf. Südlich der Berliner Straße befindet sich ein Wohngebiet, westlich des Goetheringes beginnt der neue Stadtteil Kaiserlei, ein Dienstleistungszentrum von überörtlicher Bedeutung und im Norden bzw. Osten das Wohngebiet Nordend. Das Wohngebiet Nordend besitzt eine überwiegend verdichtete Bebauung und ist mit Gewerbebetrieben durchsetzt. Charakteristisch für das Nordend ist die überwiegend vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung. Aufgrund der intensiven baulichen Ausnutzung sind die Blockinnenflächen nur wenig begrünt.

3.3 Grünflächen

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich Pappeln im Bereich des Goetheringes. Diese Bäume sind aus städtebaulicher Sicht zu erhalten, da sie in der Verlängerung der alleeartigen Begrünung des August-Bebel-Ringes stehen.

3.4 Emissionen

Als Hauptverkehrsstraße stellt die Berliner Straße eine wesentliche Emissionsquelle im Bereich des Plangebietes dar. Die von den angrenzenden Baugebieten ausgehenden Emissionen entsprechen der jeweils zulässigen Art der baulichen Nutzung und bewegen sich somit im gesetzlich zulässigen Rahmen.

3.5 Infrastruktur

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des bebauten Stadtgebietes liegt, ist die zur Erschließung notwendige technische Infrastruktur bereits vorhanden. In den umliegenden Baugebieten befinden sich eine ganze Reihe von Einrichtungen, die zu einer guten sozialen Infrastruktur beitragen. Besonders zu erwähnen sind:

Art der Einrichtung	Lage der Einrichtung	Entfernung zum Plangebiet
Kindertagesstätte	Bernardstr.72	rund 300 m
Kindertagesstätte	Rödernstr.25	rund 300 m
Grundschule (Goetheschule)	Bernardstr.70	rund 300 m
Gesamtschule (Schillerschule)	Goethestr.107-109	Keine, liegt in unmittelbarer Nähe
Jugendzentrum	Johannes-Morhart-Str.7	rund 500 m
Seniorentreff Nordend	Pirazzistr.18	Keine, liegt im Plangebiet
Katholische Kirche St. Peter	Berliner Str.274	Keine, liegt in unmittelbarer Nähe

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Der Bebauungsplan verfolgt zur Gewährleistung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes das Ziel, qualifiziertes Wohnen in der gegenständlichen Innenstadtlage mit Arbeiten im tertiären Wirtschaftssektor verträglich zu verbinden. Zur Umsetzung dieses Zieles finden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die in § 1 BauGB, Absatz 5, Nummer 1, 7 und 8 genannten Grundsätze der Bauleitplanung Anwendung.

Dabei orientiert sich die Planung an der in der näheren Umgebung des Plangebietes bereits vorhandenen baulichen Nutzung. So entstand die städtebauliche Grundkonzeption unter Beachtung des entlang der Berliner Straße durch moderne Büroarbeitsplätze und Dienstleistungsbetriebe sichtbaren Strukturwandels, des unmittelbar angrenzenden Büro- und Dienstleistungsstandortes Kaiserlei und des in das Plangebiet hineinreichenden Wohngebietes Nordend.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzung und der oben genannten städtebaulichen Zielrichtung sind die Baugebiete entlang der Berliner Straße bzw. des Goetheringes als Kerngebiete (Plangebietsteile 4 und 5) und die zum Wohngebiet Nordend hin ausgerichteten Baugebiete als Mischgebiete (Plangebietsteile 1, 2 und 3) festgesetzt. Durch die Verwendung von Nutzungsgliederungen und -einschränkungen gemäß § 1 Absatz 5 bis 7 BauNVO wird die städtebauliche Zielsetzung noch stärker umgesetzt. So sind die folgenden Regelungen zur Nutzungsgliederung bzw. -einschränkung getroffen:

- Bei der Festsetzung der Kerngebiete geht der Plangeber von der Prägung durch Dienstleistungsbetriebe aus. Daher werden großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe sowie Einkaufszentren in den Kerngebieten ausgeschlossen. Dies wirkt auch einer Verlagerung bzw. Dezentralisierung der innerstädtischen Einkaufsfunktion entgegen.
- Die Errichtung von Tankstellen und Parkhäusern widerspricht den gewünschten modernen Büroarbeitsplätzen. Darüber hinaus wirken Tankstellen auf den Alleecharakter der Berliner Straße störend. Daher sind Tankstellen und Parkhäuser in den Kerngebieten unzulässig.
- Die vorhandene Wohnbebauung in den östlich und nördlich angrenzenden Gebieten sowie die geplante Wohnnutzung im Plangebiet sind ausschlaggebend für den Ausschluß von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten. So werden potentielle Nutzungskonflikte von vornherein vermieden.
- Der Ausschluß von Tankstellen, Parkhäusern und Vergnügungsstätten im Mischgebiet ist ebenfalls durch die geplante Qualität der Wohnnutzung begründet.
- Aufgrund der textlichen Festsetzung unter Ziffer 1.2.3 sind in den Kerngebieten ab dem fünften Obergeschoß auch Wohnungen zulässig. Durch diese Festsetzung soll in den Kerngebieten entlang der Berliner Straße und dem Goethering die Schaffung eines angemessenen Wohnanteils planungsrechtlich ermöglicht werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

In den Plangebietsteilen 1 und 2 ist das Maß der baulichen Ausnutzung am Bestand orientiert.

Aufgrund der geplanten Qualität der Wohnnutzung im Plangebietsteil 3 bleibt die hier festgesetzte GRZ mit 0,4 unterhalb des gesetzlich möglichen Höchstwertes von 0,6. Die GFZ von 1,2 entspricht der Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO. Beim Bau der vorgesehenen Tiefgaragen kann die GFZ bis auf maximal 1,8 erhöht werden. Die Erhöhung der GFZ ist durch den größeren Freiflächenanteil gerechtfertigt, der bei Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen erreicht wird.

Da es sich beim Plangebiet nicht um eine stark verdichtete innerstädtische Kernzone (sog. „Citybereich“) sondern um ein Baugebiet für moderne Büroarbeitsplätze und zeitgemäße Stadtwohnungen handelt, bleibt auch in den Kerngebieten (Plangebietsteile 4 und 5) die GRZ mit 0,4 bzw. 0,6 unterhalb des in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstwertes von 1,0. Die im Plangebietsteil 4 projektierte GFZ von 3,0 entspricht der gesetzlich vorgeschriebenen Obergrenze. Beim Bau der vom Plangeber gewünschten Tiefgaragen ist auch in den beiden Kerngebieten eine Erhöhung der GFZ möglich.

4.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Geschosshöhen von gewerblich genutzten Räumen können erheblich variieren. Damit eine hieraus resultierende, städtebaulich unerwünschte Differenz in den Gebäudehöhen vermieden wird, setzt der Bebauungsplan die maximalen Traufhöhen fest. Zur Bestimmung der maximalen Traufhöhen wurde sich an üblichen Geschosshöhen orientiert.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Planzeichen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen bewirken u.a. eine Blockrandbebauung. Die gewünschte Blockrandbebauung wird durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Berliner Straße und dem Goethering unterstrichen. Um gestalterische Spielräume zu ermöglichen, werden von der Baulinie jedoch Abweichungen in einem näher geregelten Umfang zugelassen und keine Vorschriften zur Bauweise gemacht.

Durch die enggefaßten überbaubaren Grundstücksflächen ist im Plangebiet 3 (Mischgebiet) die Stellung der Baukörper über Baugrenzen klar definiert. Die Form der in den Blockinnenbereich führenden überbaubaren Grundstücksfläche wurde hier so gewählt, daß sowohl eine rechtwinklige Gebäudestellung zur Bernardstraße als auch eine parallele Gebäudestellung zum Goethering möglich ist.

4.6 Verkehrsflächen und Stellplätze

Die das Plangebiet umfassenden, vorhandenen Straßen bleiben in ihrer Begrenzung unverändert. Mit der Anbindung der Bebauung an den Goethering werden zusätzlich notwendige Verkehrsflächen ausgewiesen, da der Goethering im Bereich des Plangebietes zur Zeit nur ein Provisorium ist.

Über die innere Erschließung der Baugrundstücke enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen, da aufgrund der Eigentumsverhältnisse (siehe auch Kapitel 8) absehbar ist, daß größere Einheiten des Baugebietes von einem Bauherrn bebaut werden.

Sollte bei den zukünftigen Baugrundstücken eine innere Erschließung notwendig werden, ist dies bei der jeweiligen Objektplanung zu berücksichtigen und im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Bezüglich der inneren Erschließung von Baugrundstücken muß der von Kraftfahrzeugen freizuhaltenen Blockinnenbereich beachtet werden. Die Andienung der Gebäude durch Kraftfahrzeuge ist daher von der Straßenseite oder über die Tiefgaragen vorzusehen und die Zufahrten zu den Tiefgaragen nur von den gebietsbegrenzenden Straßen aus zulässig. Diese Regelung schafft einen weitgehend störungsfreien Blockinnenraum.

Da das gesamte Plangebiet im Einzugsbereich eines S-Bahn-Haltespunktes liegt, ist gemäß der Offenbacher Satzung über Stellplätze die Herstellung der bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze für gewerbliche Nutzungen und öffentliche Einrichtungen eingeschränkt.

Der ruhende Verkehr ist in Tiefgaragen unterzubringen, um bei einer angemessenen Bebauungsdichte noch ausreichend begrünte Freiflächen schaffen zu können. Dies ist sowohl aus ökologischen Gründen als auch hinsichtlich eines ansprechenden Wohnumfeldes erforderlich.

4.7 Öffentliche Grünflächen

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche soll der von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte Schutz der vorhandenen Pappeln erreicht werden. Außerdem dient die öffentliche Grünfläche der Lückenschließung des innerstädtischen Grüngürtels vom Main zum Main.

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Berliner Straße können Geräuschpegel erreicht werden, die bestimmte in den Kerngebieten zulässige Nutzungsarten (z.B. Wohnungen ab dem fünften Obergeschoß oder Büroarbeitsplätze von Dienstleistungsbetrieben) beeinträchtigen. Deshalb sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern vorgeschrieben. Im Festsetzungskatalog sind als Maß für die Schalldämmung der Schallschutzfenster die Anhaltswerte der VDI-Richtlinie 2719 aufgeführt.

4.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Blockinnenraum erfolgt die Ausweisung einer Pflanzfläche. Die Pflanzfläche prägt das Wohn- und Arbeitsumfeld positiv und ist auch aus stadtoökologischer Sicht bedeutsam. Neben der festgesetzten Pflanzfläche gibt es weitere Pflanzbindungen. So tragen z.B. die Maßnahmen bezüglich Tiefgaragenüberdeckung ebenfalls zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes bei. Die vorgesehenen Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum dienen der optischen Gliederung.

5. Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Offenbach erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Für die Verteilung innerhalb des Stadtgebietes ist die Energieversorgung Offenbach AG (EVO) zuständig. Die Gesamtförderung des ZWO sowie die Verteilung der geförderten Wassermenge auf die Verbandsgemeinden von 1987 bis 1993 ist in einer Liste des ZWO dargestellt, die in der Untersuchung "Stadtplanung, Bauleitplanung, Wasserversorgung" vom September 1996 aufgenommen ist. Die Untersuchung liegt den zuständigen Fachbehörden vor.

5.2 Wasserbedarf

Der Wasserbedarf für das Plangebiet wird aus der prognostizierten Zahl der künftigen Bewohner und Beschäftigten ermittelt. Die bereits vorhandenen Einwohner und Beschäftigten bleiben hierbei außer Ansatz. Es wird ein allgemeiner Tagesdurchschnitt von 138 l pro Einwohner und 40 l pro Beschäftigten angenommen. Unter diesen Voraussetzungen ist nach der Entwicklung des Plangebietes mit einem zusätzlichen Wasserbedarf von rund 23.000 cbm im Jahr zu rechnen.

225 Einwohner	X	138 l / Tag	X	365 Tage	:	1000	~ 11.000 cbm / Jahr
800 Beschäftigte	X	40 l / Tag	X	365 Tage	:	1000	~ 12.000 cbm / Jahr

5.3 Wasserbedarfsdeckung

Die Deckung des zusätzlichen Wasserbedarfs erfolgt über stadtweite Wassereinsparungen. Der Magistrat hat das entsprechende Wassersparkonzept in seiner Sitzung am 10.11.1993 beschlossen.

Der ermittelte Wasserbedarf kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen bereitgestellt werden, da der Bebauungsplan ein bereits bebautes und erschlossenes Gebiet behandelt. Da durch den prognostizierten Wasserbedarf keine Neubau- bzw. Ausbaumaßnahmen des bestehenden Leitungsnetzes erforderlich sind, entstehen hier keine Kosten.

Der ZWO hat bereits seine Lieferbereitschaft erklärt.

5.4 Abwasserbeseitigung

Der Nachweis der gesicherten Abwasserbeseitigung ist im Generalentwässerungsplan für das Gesamtgebiet der Stadt Offenbach am Main geführt. Er liegt der Aufsichtsbehörde seit November 1998 vor.

Die Fläche des Plangebietes ist in der Gesamtentwässerungsfläche der Stadt Offenbach enthalten und bei der Netzberechnung entsprechend berücksichtigt. Es handelt sich somit um keine Flächenerweiterung.

5.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist durch das vorhandene Leitungsnetz mit Unterflur- bzw. Überflurhydranten sichergestellt. Ob innerhalb der projektierten baulichen Anlagen weitere Hydranten erforderlich sind, wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

6. Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch den § 1a BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in den bauleitplanerischen Abwägungsvorgang integriert. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist für die nicht mehr genutzte Industriebrache ein Ausgleich nicht erforderlich, da anstelle der alten, bereits abgebrochenen Bebauung eine neue Bebauung ohne zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft tritt. So ist das Plangebiet zur Zeit zu einem erheblichen Teil kontaminiert und versiegelt. Demgegenüber sieht die Planung u.a. eine öffentliche Grünfläche am Goethering, eine große Pflanzfläche innerhalb des Baublockes und die Begrünung von Tiefgaragen vor. Zudem kann eine Bebauung der kontaminierten Flächen erst nach Beseitigung der Bodenbelastung bauordnungsrechtlich genehmigt werden.

7. Städtebauliche Daten

- Größe des Plangebietes	rd.	51.000 m ²	100 %
- Größe der Kerngebiete	rd.	15.000 m ²	29 %
- Größe der Mischgebiete	rd.	14.000 m ²	27 %
- Größe der Verkehrsflächen	rd.	18.700 m ²	37 %
- Größe der öffentlichen Grünflächen	rd.	3.600 m ²	7 %
- Geplante Bruttogeschoßfläche - insgesamt	rd.	46.000 m ²	100 %
- Geplante Bruttogeschoßfläche – Wohnen	rd.	10.000 m ²	22 %
- Geplante Bruttogeschoßfläche – Gewerbe	rd.	36.000 m ²	78 %
- Einwohner (aus Kennwerten abgeleitet)	rd.	225	
- Beschäftigte (aus Kennwerten abgeleitet)	rd.	800	

8. Bodenordnung und Erschließung

Während sich die öffentlichen Flächen (Verkehrs- und Grünflächen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits im Eigentum der Stadt Offenbach befinden, gehören die Baugrundstücke zum größten Teil einem Eigentümer. Eine hoheitliche Bodenordnung zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Da die geplante Bebauung einen Ersatz für die ehemalige industrielle Nutzung darstellt, ist das Plangebiet sowohl in verkehrlicher, als auch in technischer Hinsicht erschlossen.