

# BEBAUUNGSPLAN NR. 519 DER STADT OFFENBACH AM MAIN

Zustimmung zum Entwurf durch Beschluß vom 25. 11. 1981

DER MAGISTRAT

*H. Schwan*  
Oberbürgermeister

*Joh*  
Stadtbaurat

Billigung des Entwurfs und Anordnung der öffentlichen Auslegung gem. §2a Abs.6 BBauG durch Beschluß vom 17. 12. 1981

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

*Wulff*  
Stadtvorstandsvorsteher

Nach Veröffentlichung in der Offenbach-Post am 1. 2. 1982 öffentlich ausgelegt vom 9. 2. 1982 bis zum 8. 3. 1982

für das Gebiet, das umgrenzt wird von Odenwaldring, Waldstraße, Schreiberstraße und Senefelderstraße

Gemäß §10 BBauG als Satzung beschlossen am 29. 4. 1982

STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG



*Wulff*  
Stadtvorstandsvorsteher

Genehmigt

mit Vg. vom 12. 3. 1982  
Az. V/3-61 d 04/01  
Datum, den 12. 3. 1982  
Der Regierungspräsident  
im Auftr. *Polman*

Gemäß §12 BBauG in Verbindung mit §6 der Hauptsatzung bekanntgemacht in der Offenbach-Post am 2. 8. 1982

Rechtsverbindlich mit Datum vom 3. 8. 1982

Maßstab 1:1000 Gemarkung Offenbach Flur 20

Für die Bearbeitung:

Stadt Vermessungsamt  
*Hell*  
Vermessungsberater

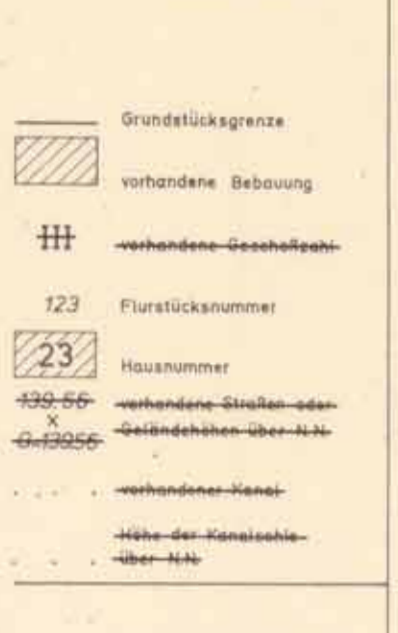
Offenbach a.M. den 17. 11. 1981

Stadtplanungsamt  
*Brocke*  
Baudirektor

Städt. Tiefbauamt  
*Hell*  
Baudirektor

## ZEICHENERKLÄRUNG

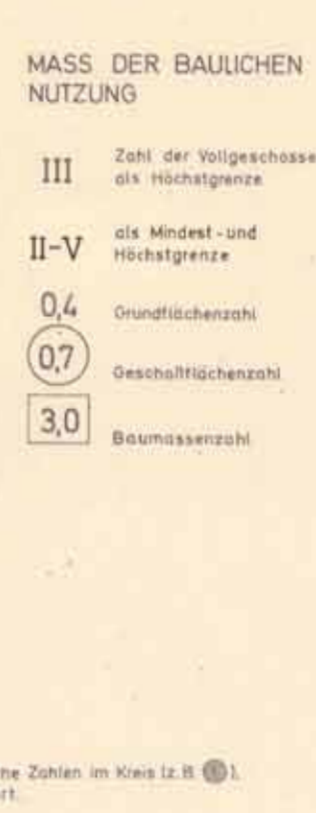
A. FÜR PLANUNTERLAGEN



C. PLANZEICHEN GEMÄSS VERORDNUNG VOM 19. 1. 1965



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



BAULICHEN BAUGRENZEN UND BAUWEISE



BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



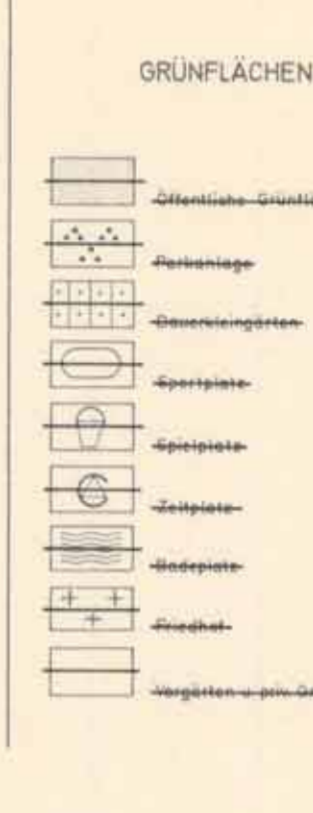
VERKEHRSLÄCHEN



FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN



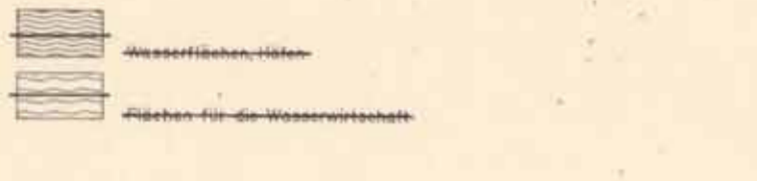
GRÜNFLÄCHEN



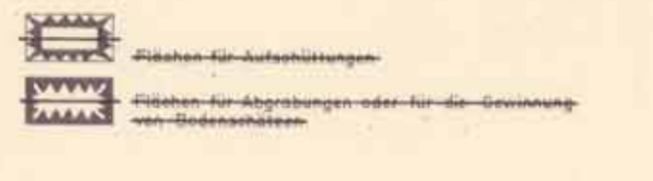
B. KENNZEICHENUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



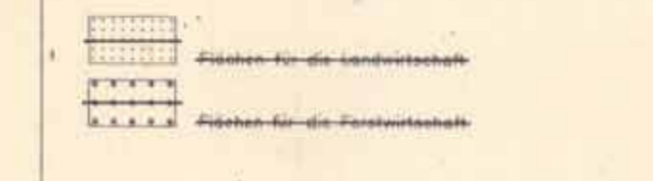
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT



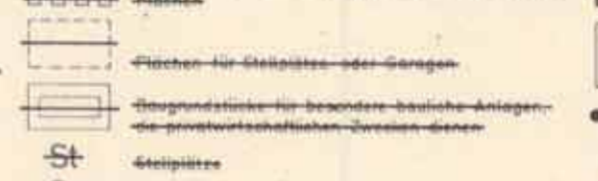
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRÄUMLUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN



FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT



SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG DER MIT ARAB. ZAHLEN GEKENNZEICHNETEN PLANGEBIETSTEILEN

Plangebietsteil	Baugruppe	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Geschosse über Fahrbahn	max. Gebäudehöhe über Fahrbahn
1	GE	o	II-VI	0,7	21m
2	GE	o	II-VIII	0,7	28m
3	GE	o	VIII	0,7	—
4	MI	o	V	0,4	11
5	GI	—	—	0,7	9,0

## WEITERE FESTSETZUNGEN

1. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN GEMÄSS §9 ABSATZ 1 ZIFFER 25 BAuG

a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzvorschrift (s. Zeichenerklärung) ist je angefangene 150qm dieser Flächen ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammdurchmesser von 15cm (gemessen in 150m Höhe) zu pflanzen. Die Bäume entlang der Industriebahn sind so anzuordnen, daß die Baumwurzeln und -kronen nicht in die Bahnhöfe hineinragen.  
b) Auf den sonstigen Grundstücksflächen ist unter Anrechnung der nach a) zu pflanzenden Bäume je angefangene 400qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammdurchmesser von 15cm (gemessen in 150m Höhe) zu pflanzen.  
c) Die nach a) und b) zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Art und gleichen Umfangs zu ersetzen.

2. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIPLÄCHEN GEMÄSS §118 ABSATZ 1 ZIFFER 5 HBO

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur solche privaten Wegeflächen zulässig, die zum Anschluß des Grundstücks an öffentliche Verkehrsflächen notwendig sind.

3. AUSSCHLUSS VON STELLPLÄTZEN UND GARAGEN SOWIE NEBENANLAGEN AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFREIPLÄCHEN GEMÄSS §23 ABSATZ 5 BAuVO

a) Stellplätze und Garagen  
b) Nebenanlagen im Sinne §14 BAuVO - mit Ausnahme von Einfriedigungen - unzulässig.

4. ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN GEMÄSS §9 ABSATZ 1 ZIFFER 11 BAuG

Pro volle 30m Straßenfrontlänge eines Grundstücks darf nur 1 Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche angelegt werden, soweit nicht brandpolizeiliche Erfordernisse entgegenstehen.

5. ZULÄSSIGKEIT VON WERBEANLAGEN GEMÄSS §118 ABSATZ 1 ZIFFER 1 U. 2 HBO

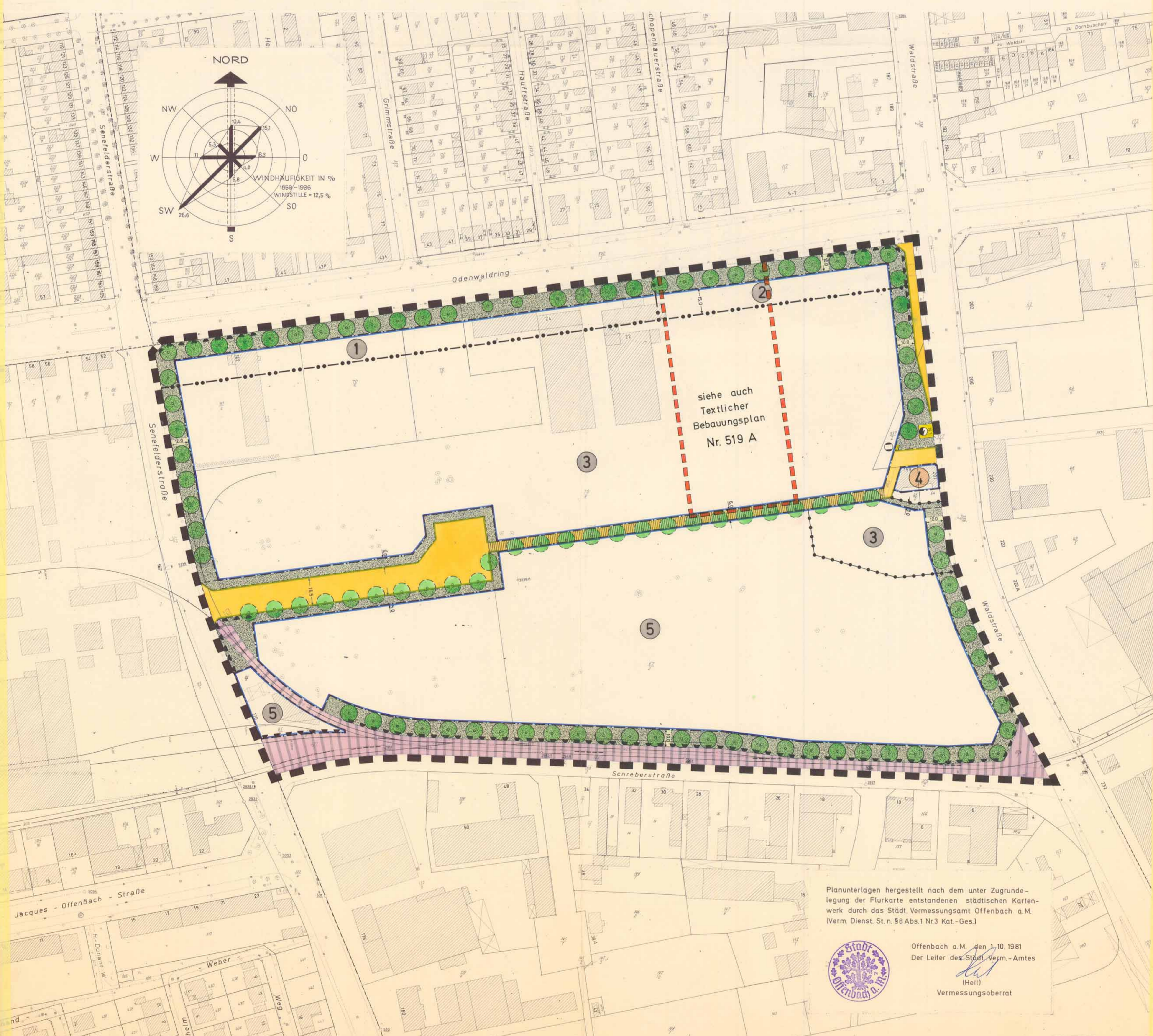
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Werbeanlagen zulässig, die mit der gewerblichen Nutzung des Grundstücks in direktem Zusammenhang stehen.

6. VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN GEMÄSS §9 ABSATZ 1 ZIFFER 24 BAuG

In den Plangebietsteilen 1 und 2 sind nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig deren maximaler Emissionswert den in MI-Gebieten zulässigen Höchstwert nicht übersteigt.

7. EINSCHRÄNKUNG BESTIMMTER NUTZUNGSARTEN GEMÄSS §1 ABSATZ 5 UND 9 BAuVO

Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für Lebensmittel, sind unzulässig.



Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Stadt Vermessungsamt Offenbach a.M. (Verm. Dienst. St. n. 58 Abs. 1 Nr. 3 Kat.-Ges.)



Offenbach a.M. den 1. 10. 1981  
Der Leiter des Stadt Verm.-Amtes  
*Hell*  
Vermessungsberater

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 519  
Waldstraße / Odenwaldring

1. Allgemeine Hinweise

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 9.11.1978 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist in der Offenbach-Post vom 19.12.1978 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Planungsanlaß

Das Plangebiet ist ehemaliges Betriebsgelände zweier großer Industriebetriebe. Durch die Aufgabe der Betriebe und den damit verbundenen Gebäudeabbrüchen ergibt sich die Notwendigkeit, das Gelände wieder einer Bebaubarkeit zuzuführen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Planungsrechtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Offenbach am Main als Industriegebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan mit seinen Baugebieten für Gewerbe und Industrie ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am Rande des erweiterten Innenstadtbereiches im südwestlichen Kreuzungsbereich des Odenwaldringes mit der Waldstraße.

Dem Plangebiet gegenüber liegen

- im Norden: der Odenwaldring mit einem angrenzenden, im wesentlichen als allgemeines Wohngebiet einzustufenden Gebiet,
- im Osten: die Waldstraße mit einem angrenzenden, als Gewerbegebiet einzustufenden Gebiet,
- im Süden: die Schreiberstraße mit einem angrenzenden, ebenfalls als Gewerbegebiet einzustufenden Gebiet,

- im Westen: die Senefelderstraße mit einem angrenzenden, als Industriegebiet einzustufenden Gebiet.

Das Plangebiet selbst ist heute - mit Ausnahme der Gebäude Waldstraße 199 und 201, Senefelderstraße 162 und 170, Odenwaldring 22 und 24, dreier Trafostationen und der Gasdruckregelanlage der Main-Gaswerke - abgeräumt.

Am Südrand des Plangebietes bzw. an der Nordgrenze der Schreiberstraße verläuft die Gleisstrasse für die Industriebahn; diese Trasse liegt heute bereits größtenteils innerhalb eines höher gelegten Gleisbettes, wird aber an einigen Stellen durch Zufahrten unterbrochen.

Das Plangebiet wird direkt tangiert vom öffentlichen Personennahverkehr:

- In der Senefelderstraße, nördlich der Kreuzung Odenwaldring durch die Buslinie Nr. 5,
- in der Waldstraße, nördlich der Kreuzung Schreiberstraße durch die Buslinien Nr. 1, Nr. 19 und Nr. 20.

## 5. Städtebauliche Ziele

Ziel der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes ist die Bereitstellung von Gewerbe- und Industriegebiet in verkehrsgünstiger Lage.

Diese Entwicklung entspricht nicht nur folgerichtig der ehemaligen Nutzung, sondern auch dem stadtentwicklungspolitischen Ziel, die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben weiterhin zu ermöglichen und Arbeitsplätze zu sichern.

Die räumliche Einbindung in das Stadtgebiet soll - auch aus stadtökologischen Gründen - gekennzeichnet sein durch die Begrünung des Plangebietes, die sich insbesondere an den Randbereichen durch regelmäßigere Struktur darstellen soll.

Auf das nördlich des Odenwaldringes liegende allgemeine Wohngebiet muß die bauliche Entwicklung und stadträumliche Gestaltung an der Südseite des Odenwaldringes Rücksicht nehmen.

Innerhalb des Plangebietes sind die beiden Wohngebäude Waldstraße Nr. 199 und Nr. 201 bezüglich der erforderlichen Nutzungsabstufung zu berücksichtigen.

Die innere Erschließung des Gesamtgebietes soll durch eine Erschließungsstichstraße und einen kombinierten Fuß- und Radweg erfolgen.

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes im einzelnen

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet enthält 5 Plangebietsteile für die Nutzungskategorien Mischgebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet mit jeweils entsprechenden Differenzierungen von Art und Maß der baulichen Nutzung.

Für die Plangebietsteile 1 und 2 (beide Gewerbegebiet) gelten entsprechend dem Abstufungserfordernis zur gegenüberliegenden Wohnbebauung:

- a) eine hierauf Rücksicht nehmende Anzahl der Vollgeschosse (2 bis 6 bzw. 2 bis 3 Geschosse);
- b) die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen (21 m bzw. 28 m)
- c) die textliche Festsetzung Nr. 6, welche Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG vorsieht.

Für beide Plangebietsteile gilt die Grundflächenzahl 0,7 und die Geschoßflächenzahl 2,4.

Für die Plangebietsteile 3 (beide Gewerbegebiet) gilt die Zahl der Vollgeschosse bis maximal VIII, bei einer Grundflächenzahl 0,7 und einer Geschoßflächenzahl 2,4; die Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt hier einerseits eine höchstmögliche Ausnutzung und andererseits die vorhandenen Gebäudehöhen der im Mischgebiet (Plangebietsteil 4) befindlichen Wohnhäuser.

Für den Plangebietsteil 4 gilt zur Sicherung der vorhandenen Gebäude die Festschreibung der vorliegenden städtebaulichen Situation, wie:

Zahl der Vollgeschosse maximal V, sowie entsprechend der Werte der Baunutzungsverordnung die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 1,1. Die überbaubare Fläche orientiert sich hier an der vorhandenen Bausubstanz.

Für die Plangebietsteile 5 (beide Industriegebiet) gilt die Grundflächenzahl 0,7 und entsprechend der Baunutzungsverordnung die Baumassenzahl 9,0.

### 6.2 Bauweise und überbaubare Fläche

Für die Plangebietsteile 1, 2, 3 und 4 gilt die offene Bauweise; für die Plangebietsteile 5 (Industriegebiet) ist eine Festsetzung der Bauweise entbehrlich.

Bis auf den Plangebietsteil 4 (Mischgebiet), der sich an der Substanz orientiert, ist die überbaubare Fläche für das gesamte Plangebiet so angelegt, daß für den Nutzer weitestgehende Freiheit besteht; hier ist insbesondere zu berücksichtigen, daß für das Plangebiet heute Grundstücksaufteilungen

weitestgehend noch nicht bestehen; eine Einschränkung dieser überbaubaren Flächen erfolgt über die Grundflächenzahl von 0,7, welche mit Ausnahme des Mischgebietes für alle sonstigen Plangebiete gilt.

### 6.3 Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze sind jeweils auf den Grundstücken nachzuweisen, dort jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe auch textliche Festsetzung Nr.3).

### 6.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung ist durch die den Geltungsbereich umgebenden Straßen Waldstraße, Odenwaldring und Senefelderstraße gesichert. Längs der Schreiberstraße erfolgt für das südliche Plangebiet eine Anschlußbeschränkung, da hier die Flächen für die Industriebahn vom sonstigen Verkehr freigehalten werden müssen.

Die geplante Stichstraße mit Wendehammer von der Senefelderstraße reicht für die erkennbaren inneren Erschließungsbedürfnisse des Baulandes aus.

Die Verkehrsfläche an den Häusern Waldstraße Nr. 199 und Nr.201 ist bereits vorhanden, sie dient der Erschließung des Hauses Waldstraße 199.

Der Weg zwischen Wendehammer und Waldstraße dient als kombinierter Fuß- und Radweg der weiteren inneren Erschließung des Plangebietes von Osten nach Westen.

Anschlußbeschränkungen werden weiter erforderlich:

- a) an der Waldstraße, und zwar gemessen vom Bezugspunkt Gleisachsen/Industriebahn nach Norden auf 70 m Länge,
- b) an der Ecke Waldstraße/Odenwaldring auf eine jeweilige Länge von ca. 45 m an beiden Straßen.
- c) am Odenwaldring / Ecke Senefelderstraße auf 60 m Länge,
- d) an der südlichen Ecke Senefelderstraße / geplante Stichstraße auf 30 m bzw. 20 m.

Um den Verkehrsfluß in den das Plangebiet umgrenzenden Straßen nicht unnötig zu behindern, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 bezweckt, daß die zu bildenden Grundstücke pro volle 30 m Straßenfrontlänge nur einen Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen erhalten dürfen.

### 6.5 Infrastrukturelle Ausstattung

Entsprechend der späteren Ausnutzung des Gebietes durch Arbeitsplätze kann sich die Notwendigkeit ergeben, heute außer-

halb des Plangebietes bereits vorhandene Bushaltestellen zu verlegen oder zusätzliche Haltepunkte einzurichten.

Sonstige öffentliche Einrichtungen der Infrastruktur sind für das Plangebiet nicht notwendig.

#### 6.6 Festsetzungen zur Begrünung

Die festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzvorschrift längs des Odenwaldringes entspricht als eine Maßnahme dem städtebaulichen Ziel, das gegenüber liegende allgemeine Wohngebiet vom restlichen Plangebiet abzuschirmen.

Im übrigen wird die beabsichtigte Durchgrünung des gesamten Plangebietes wie folgt erreicht:

- a) durch die zeichnerische Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen mit Pflanzvorschrift an den Rändern des gesamten Plangebietes
- b) durch die textliche Festsetzung Nr. 1 a, welche pro 150 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzvorschrift einen Laubbaum fordert,
- c) durch die textliche Festsetzung Nr. 1 b, welche für die sonstigen Grundstücksfreiflächen weitere Baumpflanzungen pro 400 qm der jeweiligen Grundstücksfläche fordert,
- d) durch die textliche Festsetzung Nr. 1 c, welche ein Pflanz- und Erhaltungsgebot ausspricht.
- e) Darüberhinaus werden in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) mittels der textlichen Festsetzung Nr. 2 nur solche privaten Wegeflächen für zulässig erklärt, die zum Anschluß des Grundstücks an öffentliche Verkehrsflächen notwendig sind; hierdurch stellt sich das Gewerbe- und Industriegebiet an den Rändern mit einem weitestgehend gleichmäßigen und geschlossenen Grüngürtel dar;
- f) der äußere Grüngürtel wird von der Errichtung von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen freigehalten durch die Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 3 a und Nr. 3 b.

#### 6.7 Nutzungseinschränkung

Die Nutzungseinschränkung gemäß § 1 Abs. 5 und 3 BauNVO für bestimmte Einzelhandelsbetriebe mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 beruht auf folgenden städtebaulichen Abwägungen:

Gewerbe- und Industriegebiete, die an Hauptverkehrsstraßen liegen, sind begehrte Standorte für größere Einzelhandelsbetriebe bis zu 1500 qm, die Waren des täglichen Bedarfs anbieten. Das Bestreben, durch Addition mehrerer solcher Betriebe die Standortgunst zu verbessern (= Einkaufszentrum), ist zu beobachten.

Dieser Entwicklung stehen öffentliche Belange entgegen:

- Der für die Gesamtstadtfunktion notwendige Kfz-Verkehr auf den Hauptverkehrsstraßen der Stadt wird beeinträchtigt und setzt die schon während der Berufs- und Wirtschaftsverkehrsspitzen überforderte Leistungsfähigkeit der Straßen weiter herab.
- Die Versorgung der Gesamtbevölkerung mit Waren für den täglichen Bedarf, insbesondere Lebensmittel, in der richtigen räumlichen Verteilung im Stadtgebiet in zumutbaren Fußgängerentfernungen für alle kann nicht mehr gewährleistet werden, da die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen durch diese Entwicklung aufgegeben werden müssen.

#### 6.8 Versorgungsflächen

Der Bebauungsplan sichert die Fläche der vorhandenen Trafostation an der Waldstraße.

Die vorhandene Gasdruckregelanlage der Main-Gaswerke muß verlegt werden. Die dafür notwendige Fläche ist im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 6.9 Städtebauliche Werte

Größe des Geltungsbereiches	ca. 121.870 qm
davon	
Mischgebiet	ca. 680 qm
Gewerbegebiete plus	
Gewerbegebiete eingeschränkt	ca. 63.470 qm
Industriegebiet	
inklusive Gleistrassen	ca. 52.200 qm
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5.530 qm

#### 7. Folgekosten

a) Straßenbau (incl. Straßenbeleuchtung und Kanalanteil Straßenentwässerung)	ca. 850 000.-- DM
b) Wert des für Verkehrsflächen bereitzustellenden Geländes	ca. 1 075 000.-- DM
c) Kanalbau	<u>ca. 280 000.-- DM</u>
insgesamt	ca. 2 205 000.-- DM
Rückflüsse:	
Erschließungsbeiträge (90 % der Kosten von a) und b))	ca. 1 732 500.-- DM
Kanalbeitrag	<u>ca. 270 000.-- DM</u>
verbleibende Kosten	ca. 202 500.-- DM

### 8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 9. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG hat nach öffentlicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 26.5.1981 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am 9.6.1981 im Rathaus und der Ausstellung des Bebauungsplanvorwurfes im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 27. Mai bis 12. Juni 1981 stattgefunden.

Bedenken und Anregungen sind dabei nicht vorgetragen worden.

### 10. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 2 Abs. 5 BBauG sind die Träger derjenigen öffentlichen Belange, die durch das Bebauungsplanverfahren berührt sein könnten, beteiligt worden.

10.1 Die Mehrzahl der Träger öffentlicher Belange hat erklärt, daß gegen den Bebauungsplan Bedenken nicht bestehen und Anregungen nicht abgegeben werden müssen.

10.2 Die Energieversorgung Offenbach weist auf die Notwendigkeit der Verlegung der Übergabestation an der Senefelderstraße und den Platzbedarf für ein Heizwerk hin.

Da die vorgesehenen Anlagen im Industriegebiet zulässig sind und die Stadt Eigentümerin fast des gesamten Geländes ist, kann auf eine Standortfestsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden. Im Grundstücksvergabeverfahren sollte dem Anliegen der Energieversorgung Offenbach Rechnung getragen werden.

10.3 Die Hessische Landesanstalt für Umwelt ist der Auffassung, daß

- a) die Anteile der Baumpflanzungen erhöht werden sollten;
- b) die Plangebietsteile 1 und 2 als Mischgebiet festgesetzt werden sollten, da es sich aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 4 in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht um ein MI-Gebiet handelt;
- c) der als Abstufung zwischen dem GE-Gebiet und dem allgemeinen Wohngebiet nördlich des Odenwaldringes festgesetzte Streifen von nur 15 m zu gering ist und auf 50 m verbreitert werden sollte.



Die Anregungen bleiben aus folgenden Gründen unberücksichtigt:

zu a)

Im Hinblick auf die erforderliche, frei einteilbare Nutzbarkeit der Gewerbe- und Industrieflächen ist eine Erhöhung der Baumanpflanzungen von Nachteil. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzvorschriften werden seitens der Stadt für ausreichend gehalten;

zu b)

In den Plangebietsteilen 1 und 2 sollen sämtliche in einem Gewerbegebiet möglichen Nutzungen und Anlagen zulässig sein, soweit sie in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht störend auf das benachbarte Gebiet wirken. Durch das Beibehalten der Festsetzung als Gewerbegebiet soll gewährleistet werden, daß Nutzungen, die im Mischgebiet zulässig und im Gewerbegebiet unzulässig sind, aus dem Planbereich ferngehalten werden;

zu c)

Das uneingeschränkte Gewerbegebiet hat von dem als allgemeines Wohngebiet einzustufenden Gebiet nördlich des Odenwaldringes einen Abstand von ca. 55 m, der für ausreichend gehalten wird.