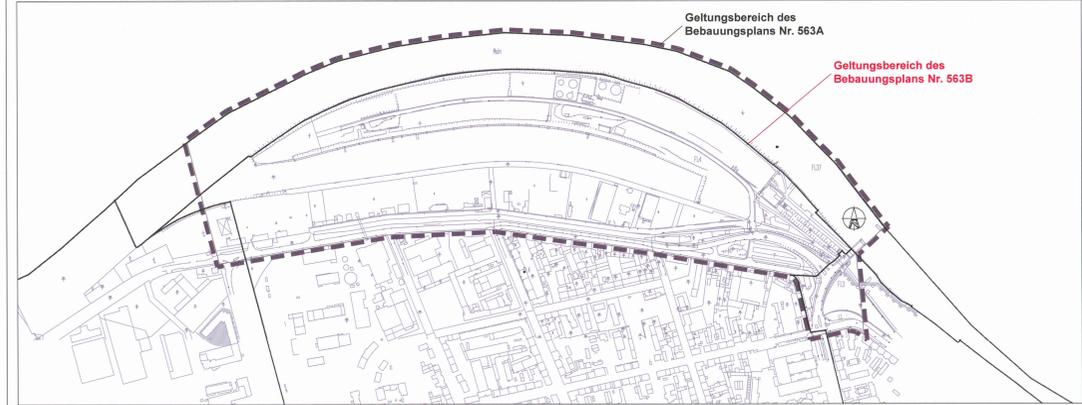


# Mainviertel Offenbach

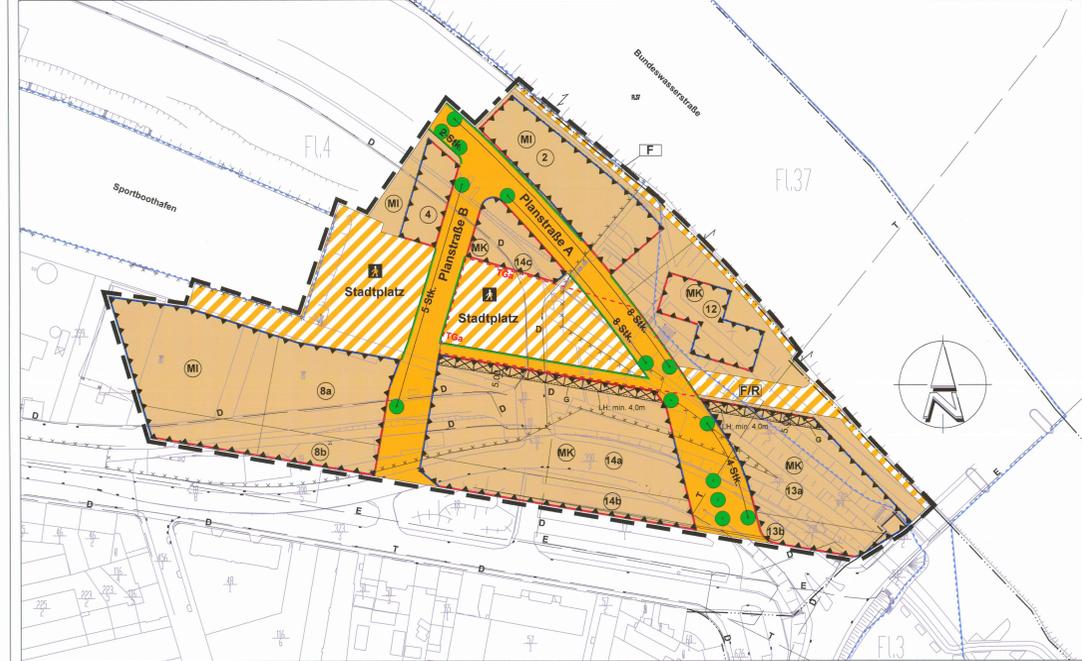
## Bebauungsplan Nr. 563B

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel"

#### Übersichts-Lageplan M. 1:4.000



#### Bebauungsplan Nr. 563B M. 1:1.000



- #### Zeichenerklärung
- MI Mischgebiet (MI)
  - MK Kerngebiet (MK)
  - Baugrenze
  - Baulinie
  - Fläche für Straßenverkehr
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
  - Fußgängerbereich
  - Fußweg
  - FuB- und Radweg
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
  - Hauptversorgungsleitungen
  - Deutsche Telekom
  - WSV Datenkabel
  - 8 Stk. Anpflanzung von Bäumen
  - Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme gem. § 32 WHG und § 69 HWG)

- #### Bestandsangaben
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - 123 Flurstücksnummer
  - Vorhandene Bebauung

#### Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Nutzungsschablone (§ 1 Abs. 2, § 16 Abs. 2, § 22 BauNVO)

Plangebiet	Baugruppe	GRZ	BGF maximal	Höhe der baulichen Anlagen in m über dem Oberkante	Zu Anzahl der Vollgeschosse	Erneuerung
2	M	0,8	100	10,0	VI	20
4	M	0,8	200	10,0	VI	41
12	M	0,8	100	10,0	VI	41
14a	MK	0,8	100	10,0	VI	41
14b	MK	0,8	100	10,0	VI	41
13a	MK	0,8	100	10,0	VI	41
13b	MK	0,8	100	10,0	VI	41
14c	MK	0,8	100	10,0	VI	41
14d	MK	0,8	100	10,0	VI	41
14e	MK	0,8	100	10,0	VI	41
14f	MK	0,8	100	10,0	VI	41

Zocheinzeichnung:  
MI = Mischgebiet  
MK = Kerngebiet  
GRZ = Grundrisszahl  
BGF = Baugruppenschlüssel  
H = Höhenbeschränkung  
VI = Vollgeschosse

1.1 Mischgebiet (MI) - § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- 1.1.1 Das Baugelände MI mit allen Plangebietsteilen 2, 4 und 8 (a, b) gemäß Planung wird als Mischgebiet festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnungen und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nachfolgende Festsetzungen unter 1.1 gelten für alle Plangebietsteile 2, 4 und 8 (a, b) sofern nachfolgend nichts anderes festgesetzt ist.
- 1.1.2 Allgemein zulässig sind ausschließlich (§ 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):  
1. Wohngebäude nach Maßgabe der Festsetzungen unter 8.1 bis 8.3 und 11.  
2. Geschäfts- und Bürogebäude.  
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.  
4. sonstige Gewerbebetriebe.  
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
6. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ohne Verkauf oder Vorfahrt, überwiegend oder ausschließlich der Unterbringung von Gästen oder der Darstellung von Artikeln oder Handlungen mit szenischem Charakter ist, ausgeschlossen sind auch solche Nutzungen, bei denen minderjährige Personen der Zutritt gemäß Jugenschutzgesetz uneingeschränkt nicht gestattet ist.
- 1.1.3 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Kerngebiet (MK) - § 7 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- 1.2.1 Das Baugelände MK mit allen Plangebietsteilen 12 - 14 (a, b, c) gemäß Planung wird als Kerngebiet festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von Handwerksbetrieben, von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Nachfolgende Festsetzungen unter 1.2 gelten für alle Plangebietsteile 12 - 14 (a, b, c) sofern nachfolgend nichts anderes festgesetzt ist.
- 1.2.2 Allgemein zulässig sind ausschließlich (§ 7 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):  
1. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude.  
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätten nach Maßgabe der Festsetzung unter 1.2.3.  
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.  
4. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
5. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebszwecke sowie für Betriebsinhaber und Betreiber nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 1.2.4 und 1.2.5.  
6. sonstige Wohnungen und Wohngebäude nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 1.2.4 und 1.2.5.
- 1.2.3 Vergnügungstätten sind nur ohne Verkauf oder Vorfahrt, überwiegend oder ausschließlich der Unterbringung von Gästen oder der Darstellung von Artikeln oder Handlungen mit szenischem Charakter ist, zulässig. Ausgeschlossen sind auch solche Nutzungen, bei denen minderjährige Personen der Zutritt gemäß Jugenschutzgesetz uneingeschränkt nicht gestattet ist.
- 1.2.4 Wohnungen sind ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses von Gebäuden zulässig, wobei als Erdgeschoss jeweils das 1. Vollgeschoss oberhalb der Straßenebene der nächstgelegenen Erschließungsstraße gilt.
- 1.2.5 Im Plangebietsteil 12 (MK) sind die unter Ziffer 1.2.2 Nr. 5 und Nr. 6 genannten Wohnnutzungen in allen Geschossen nicht zulässig.
- 1.2.6 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur im Plangebietsteil 14 und 14b und dort nur im Erdgeschoss zulässig.
- 1.2.7 Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der in der Planzeichnung für die einzelnen Plangebietsteile in der Nutzungsschablone aufgeführten Grundflächenzahl (GRZ) unter Beachtung der nachfolgenden Regelung unter Ziffer 2.2 festgesetzt.
- 2.2 In allen Plangebietsteilen ist durch bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, insbesondere Tiefgaragen, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) UND ANZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE

- 3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß der in der Planzeichnung für die einzelnen Baugelände bzw. Plangebietsteile in der Nutzungsschablone aufgeführten absoluten Höhe als deren Oberkante (OO) als Mindestmaß (min) und als Höchstmaß (max) über der vorgelagerten Fläche für Straßenverkehr festgesetzt.
- 3.2 Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.
- 3.3 Die in den Baugeländen bzw. Plangebietsteilen jeweils zulässige maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante darf für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.
- 3.4 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse schließt die jeweiligen Erdgeschosse ein. Staffgeschosse sind darüber hinaus zulässig.
- 3.5 Für Vollgeschosse und Staffgeschosse gelten die Begriffsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.
- 4 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird unter Beachtung der nachfolgenden Regelung unter Ziffer 4.2 grundsätzlich wie in der Planzeichnung für die einzelnen Baugelände bzw. Plangebietsteile in der Nutzungsschablone aufgeführt eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a1) festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind und abweichenden Vorschriften der Abstände zwischen Gebäuden maximal 12 m betragen darf.
- 4.2 Für den Plangebietsteil 2 (MI) wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a2) festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind und abweichenden Vorschriften der Abstände zwischen Gebäuden maximal 12 m betragen darf.
- 4.3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt. Gemäß Planstreife sind auf der Nordseite der Gebäude in den Plangebietsteilen 14a (MK) und 13a (MK) Arkaden in einer Breite von 5,0 m mit einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m zulässig.

5 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Tiefgaragen und Parkgaragen unter der Geländeoberfläche sind in allen Plangebietsteilen auf der gesamten Fläche der Baugrundstücke ohne Anwendung der Regelung unter Ziffer 4.3 nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 2.2 und Ziffer 9.5 zulässig.
- 6 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LÄNDLICHKEIT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Grünflächenanteil am Gesamtgrundstück:  
30 % 2 12  
25 % 5 13  
20 % 8 4
- Mindestens 1/3 der definierten Mindestgrünfläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind bei den in den Manufakturbereich angrenzenden Grundstücken zu mindestens 75 % und ansonsten zu mindestens 50 % einheimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß Ziffer A der Vorschlagsliste zu verwenden.
- 6.2 Die angrenzende Fläche ist in den in der Tabelle unter Nr. 9.3 aufgeführten Plangebietsteilen mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm (mind. 3 x v-Quadrat) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume und Pflanzungen werden hierbei angerechnet.
- 6.3 Die Grundstücksflächen zwischen Mainuferweg und der Gebäudeorderkante bzw. deren seitliche Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge als Wiesfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind auf 5 m Tiefe mit Ausnahme der notwendigen Zugänge gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und dürfen nicht als haw-wirtschaftliche Flächen, als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen oder auf sonstige Weise genutzt werden.

#### Hinweise

Das bauliche Anlagen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen von Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überbaut sind, sind mit einer Vegetationsdichtung von mindestens 40 cm in den Plangebietsteilen 2 (MI) und 12 bis 14 (MK), - mind. 80 cm in allen übrigen Plangebietsteilen zu überdecken und zu begrünen.

#### 8 DIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN UND SONSTIGEN GEFÄHREN SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Gewerbeblum  
Für Wohnnutzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen von Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überbaut sind, sind mit einer Vegetationsdichtung von mindestens 40 cm in den Plangebietsteilen 2 (MI) und 12 bis 14 (MK), - mind. 80 cm in allen übrigen Plangebietsteilen zu überdecken und zu begrünen.
- 8.2 Fluglärm  
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen sind die Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle) sowie diese Anforderungen höher liegen als die Anforderungen nach Festsetzung 8.2. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumumgebung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

#### 8.3 Straßenverkehrsblum

Für Wohnnutzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen von Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überbaut sind, sind mit einer Vegetationsdichtung von mindestens 40 cm in den Plangebietsteilen 2 (MI) und 12 bis 14 (MK), - mind. 80 cm in allen übrigen Plangebietsteilen zu überdecken und zu begrünen.

#### 8.4 Baugenehmigungsverfahren

Die Baugenehmigung für die Errichtung und die Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen sind die Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle) sowie diese Anforderungen höher liegen als die Anforderungen nach Festsetzung 8.2. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumumgebung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

#### 8.5 Baugenehmigungsverfahren

Die Baugenehmigung für die Errichtung und die Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen sind die Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle) sowie diese Anforderungen höher liegen als die Anforderungen nach Festsetzung 8.2. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumumgebung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

#### 8.6 Baugenehmigungsverfahren

Die Baugenehmigung für die Errichtung und die Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen sind die Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle) sowie diese Anforderungen höher liegen als die Anforderungen nach Festsetzung 8.2. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumumgebung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

#### 8.7 Baugenehmigungsverfahren

Die Baugenehmigung für die Errichtung und die Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen sind die Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle) sowie diese Anforderungen höher liegen als die Anforderungen nach Festsetzung 8.2. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumumgebung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

#### 8.8 Baugenehmigungsverfahren

Die Baugenehmigung für die Errichtung und die Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen sind die Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle) sowie diese Anforderungen höher liegen als die Anforderungen nach Festsetzung 8.2. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumumgebung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

#### 8.9 Baugenehmigungsverfahren

Die Baugenehmigung für die Errichtung und die Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen sind die Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle) sowie diese Anforderungen höher liegen als die Anforderungen nach Festsetzung 8.2. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumumgebung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

#### 9.4 Tiefgaragenbegrünung

Flächen von Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überbaut sind, sind mit einer Vegetationsdichtung von mindestens 40 cm in den Plangebietsteilen 2 (MI) und 12 bis 14 (MK), - mind. 80 cm in allen übrigen Plangebietsteilen zu überdecken und zu begrünen.

#### 10 BAUDURNNINGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB)

10.1 In allen Plangebietsteilen sind nur Flachdächer oder fach geeignete Dächer bis maximal 10° Dachneigung zulässig.

10.2 Flachdächern, z.B. zum Empfang von Satellitensignalen, sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen in allen Plangebietsteilen unzulässig.

10.3 Als Einfriedungen von Grundstücken sind nur Laubhecken bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig.

10.4 Die Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen und die Abstellplätze für die Abfalltonnen sind mit einem Sichtschutz aus Laubhecken zu begrünen.

#### 11 SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 2 BAUGB)

Die in den Plangebietsteilen 4 (MI) und 14c (MK) gemäß Planung allgemein zulässigen Wohnnutzungen gem. Nr. 1 der Festsetzung Nr. 1.1.2 sind erst zulässig nachdem in den jeweils gegenüberliegenden Plangebietsteilen 1\* und 2 (MI) gemäß Planung Gebäude oder bauliche Anlagen gemäß der hierfür maßgeblichen Festsetzungen errichtet sind, so dass sichergestellt ist, dass an den Fassaden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 die Beurteilungspegel die Werte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Der Beurteilungspegel besteht aus dem Gebäudefuß der Plangebietsteil 2 (MI) ist zusätzlich dauerhaft öffentlich-rechtlich oder privat-rechtlich zu sichern. [\* Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel".

#### 12 HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / VORSCHLAGSLISTE PFLANZEN

Hinweise  
Denkmalschutz (§ 20 HessDSchG)  
Bei Erdarbeiten können Bodenerosionen wie Mauer-, Steinsetzungen, Bodenverfaltungen und Fundamentstöße z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreile entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Hellquellenschutzgebiet  
Das Plangebiet befindet sich in der Hellquellenschutzzone C der staatlich anerkannten Hellquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle (StAnz. 2019/78 S.942 ff.). Gemäß der oben genannten Verordnung sind Eingriffe in den Boden über 70 m Tiefe verboten.

Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet (§ 31b WHG)  
Bauvorhaben innerhalb des nachrichtlich übernommenen und in der Planzeichnung dargestellten Überschwemmungsgebietes des Mains unterliegen den Genehmigungsbestimmungen des § 31b Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz. Sie sind ferner so zu errichten, dass bei dem Versauerungshochwasser das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Artenschutz (BnatSchG)  
Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BnatSchG).

Anzeige von Luftfahrthindernissen  
Ab einer Bauhöhe von 60 m über Grund bis 100 m über Grund sind vier Höhenbauwerke nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 befinden. Hieron kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgesehen werden, wenn:  
1. durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelegte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden  
oder;  
2. die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume nicht nur Fenster an den Fassaden in Richtung der Nordumfahrung haben und die Fenster an den Fassaden in Richtung der Nordumfahrung nicht offenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

Empfehlungen  
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen innerhalb der in der Karte S2 schraffiert dargestellten Flächen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Karte S3 dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle) sowie diese Anforderungen höher liegen als die Anforderungen nach Festsetzung 8.2. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumumgebung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

#### Empfehlungen

Nutzung erneuerbarer Energien  
Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich der weitestgehende Einsatz von erneuerbaren Energien und sonstigen Techniken zur rationalen Energieerzeugung und -einsparung empfohlen.

#### Pflanzenlisten

##### Vorschlagsliste A - Einheimische und standortgerechte Gehölze

- Feld-Ahorn - Acer campestre
- Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus
- Spitz-Ahorn - Acer platanoides
- Schwarz-Erle - Alnus glutinosa
- Hänge-Birke - Betula pendula
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Kornelkirsche - Cornus mas
- Rote Hirtenteele - Cornus sanguinea
- Hasel - Corylus avellana
- Pflaumenhülchen - Euonymus europaea
- Roh-Weißdorn - Fagus sylvatica
- Gemeine Esche - Fraxinus excelsior
- Liguster - Ligustrum vulgare
- Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Zitter-Pappel - Populus tremula
- Süß-Kirsche - Prunus avium
- Trauben-Kirsche - Prunus padus
- Hunds-Rose - Rosa canina
- Hecken-Rose - Rosa corymbifera
- Winter-Eiche - Quercus petraea
- Stiel-Eiche - Quercus robur
- Silber-Weide - Salix alba
- Sau-Weide - Salix caprea
- Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Mehlbäume - Sorbus aria
- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Winter-Linde - Tilia cordata
- Sommer-Linde - Tilia platyphyllos
- Feld-Ulm - Ulmus campestris
- Gewöhnl. Schneeball - Viburnum opulus

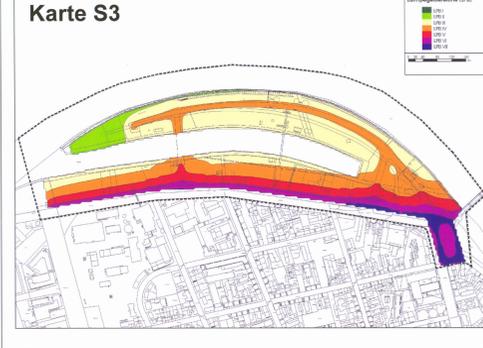
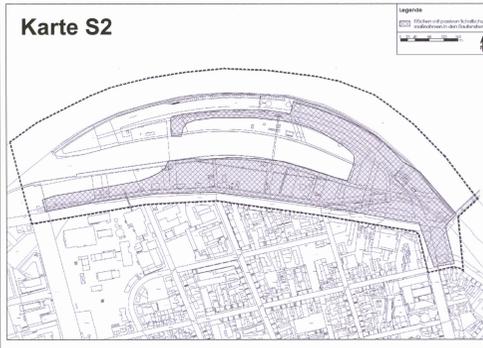
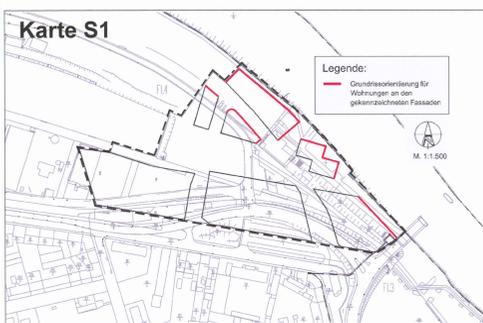
##### Vorschlagsliste B - Einheimische und standortgerechte Bäume

- Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus
- Spitz-Ahorn - Acer platanoides
- Schwarz-Erle - Alnus glutinosa
- Hänge-Birke - Betula pendula
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Gemeine Esche - Fraxinus excelsior
- Zitter-Pappel - Populus tremula
- Süß-Kirsche - Prunus avium
- Trauben-Eiche - Quercus petraea
- Winter-Linde - Tilia cordata
- Sommer-Linde - Tilia platyphyllos
- Feld-Ulm - Ulmus campestris
- Ulmus carpifolia

##### Vorschlagsliste C - Für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Bäume

- Großkrönige Bäume - Acer platanoides (i.S.)
- Spitz-Ahorn - Carpinus betulus (i.S.)
- Baumhasel - Corylus colurna
- Esche - Fraxinus excelsior (i.S.)
- Pflaume - Prunus x acerifolia
- Stiel-Eiche - Quercus robur (i.S.)
- Winter-Linde - Tilia cordata (i.S.)
- Schwedische Mehlbeere - Sorbus intermedia (i.S.)
- Robinie - Robinia pseudoacacia (i.S.)

- Acer campestre (i.S.)
- Sorbus aucuparia
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos
- Ulmus campestris (i.S.)
- Sorbus aria
- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
- Prunus avium
- Sorbus aria



#### PLANUNTERLAGEN

Hinweis nach dem unter Zugrundelegung der Flächen ermittelten städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Offenbach a.M. (Vermessungsplan nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 HWG).

Offenbach a. M., den 17.03.2009  
Vermessungsamt  
Oberbürgermeister

#### AUFLÖSUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.08.2008 die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Aufhebungsbeschluss ist am 10.08.2008 bekannt gemacht worden.

Offenbach a. M., den 17.03.2009  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

#### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO ist am 20.08.2008 durchgeführt worden.

Offenbach a. M., den 17.03.2009  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

#### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO ist am 20.08.2008 durchgeführt worden.

Offenbach a. M., den 17.03.2009  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

#### BILDLUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.11.2008 den Entwurf des Bebauungsplans nach Begründung mit Umweltbericht zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO gebilligt.

Offenbach a. M., den 17.03.2009  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung und der Umweltbericht sind im öffentlichen Auslegungsbüro der Stadt Offenbach am Main vom 12.11.2008 bis zum 12.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO über die Auslegung informiert worden. Am 11.11.2009 ist der Entwurf des Bebauungsplans mit dem Umweltbericht und zur Auslegung aufgelegt worden.

Offenbach a. M., den 17.03.2009  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

#### STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.03.09 die Stellungnahmen der Behörden gebilligt.

Offenbach a. M., den 17.03.2009  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

#### AUßERLEGUNG

Die Bebauungsplanung wird hiermit außerlegt.

Offenbach a. M., den 17.03.2009  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

#### INRAUFTRITTEN

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stellungnahme der Behörden sind im öffentlichen Auslegungsbüro der Stadt Offenbach am Main vom 12.11.2008 bis zum 12.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO über die Auslegung informiert worden. Am 11.11.2009 ist der Entwurf des Bebauungsplans mit dem Umweltbericht und zur Auslegung aufgelegt worden.

Offenbach a. M., den 17.03.2009  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.03.09 den Entwurf des Bebauungsplans nach Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Offenbach a. M., den 17.03.2009  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

#### AUßERLEGUNG

Die Bebauungsplanung wird hiermit außerlegt.

Offenbach a. M., den 17.03.2009  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

#### INRAUFTRITTEN

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stellungnahme der Behörden sind im öffentlichen Auslegungsbüro der Stadt Offenbach am Main vom 12.11.2008 bis zum 12.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO über die Auslegung informiert worden. Am 11.11.2009 ist der Entwurf des Bebauungsplans mit dem Umweltbericht und zur Auslegung aufgelegt worden.

Offenbach a. M., den 17.03.2009  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.03.09 den Entwurf des Bebauungsplans nach Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Offenbach a. M., den 17.03.2009  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

#### AUßERLEGUNG

Die Bebauungsplanung wird hiermit außerlegt.

Offenbach a. M., den 17.03.2009  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

#### INRAUFTRITTEN

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stellungnahme der Behörden sind im öffentlichen Auslegungsbüro der Stadt Offenbach am Main vom 12.11.2008 bis zum 12.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO über die Auslegung informiert worden. Am 11.11.2009 ist der Entwurf des Bebauungsplans mit dem Umweltbericht und zur Auslegung aufgelegt worden.

Offenbach a. M., den 17.03.2009  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.03.09 den Entwurf des Bebauungsplans nach Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Offenbach a. M., den 17.03.2009  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

#### AUßERLEGUNG

Die Bebauungsplanung wird hiermit außerlegt.

Offenbach a. M., den 17.03.2009  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 563B

### DER STADT OFFENBACH AM MAIN

#### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel"

Für das Gebiet zwischen Main, Carl-Ulrich-Brücke, Nordring und Hafenbecken

Maßstab: 1:1.000      Stand: 09.02.2009

Anlage 3

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

Begründung zum

## **Bebauungsplan Nr. 563B**

1. Änderung des Bebauungsplans 563A  
"Hafen Offenbach, Mainviertel"

Stand: 09.02.2009

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>VORBEMERKUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>I RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>II VERFAHREN</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 2 BauGB)</b> .....	<b>6</b>
<b>4 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b> .....	<b>6</b>
<b>5 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 2 BauGB)</b> .....	<b>7</b>
<b>III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze</b> .....	<b>8</b>
1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) .....	8
1.2 Ziele und Zwecke der Planung .....	8
1.3 Städtebauliches Konzept .....	9
1.4 Landschaftsplanerisches Konzept .....	10
<b>2 Plangebiet</b> .....	<b>10</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebietes/ Geltungsbereich gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.06.2008 .....	10
2.2 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft .....	12
<b>3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB) .....	13
3.2 Bestehende Baurechte .....	13
<b>4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>13</b>
<b>5 Planinhalte</b> .....	<b>15</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	19
5.3 Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse .....	20
5.4 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	21
5.5 Verkehrsflächen / Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	22

5.6	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen.....	22
5.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	23
5.8	Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen .....	23
5.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	28
5.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	30
5.11	Sonstige Festsetzungen .....	31
5.12	Kennzeichnungen.....	31
5.13	Hinweise / Empfehlungen / Vorschlagsliste Pflanzen.....	32
<b>6</b>	<b>Verkehrliche Erschließung, technische und soziale Infrastruktur.....</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>33</b>
7.1	Flächenbilanz .....	34
7.2	Kosten .....	34
<b>IV</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>35</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Grundlagen .....</b>	<b>35</b>
1.1	Gesetzliche Grundlage / Vorgehen.....	35
1.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	36
1.3	Methodik der Umweltprüfung .....	38
<b>2</b>	<b>Inhalte und Ziele des Bebauungsplans, Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden.....</b>	<b>39</b>
2.1	Angaben zum Standort.....	39
2.2	Umfang des Vorhabens .....	39
2.3	Art des Vorhabens und Festsetzungen .....	39
<b>3</b>	<b>Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung .....</b>	<b>41</b>
<b>4</b>	<b>Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>41</b>
4.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand) bezogen auf die Schutzgüter .....	41
4.2	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern .....	42

4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall).....	42
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter .....</b>	<b>46</b>
<b>6</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall).....</b>	<b>48</b>
<b>7</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung).....</b>	<b>50</b>
<b>8</b>	<b>Beschreibung von gegebenenfalls verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen .....</b>	<b>50</b>
<b>9</b>	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....</b>	<b>50</b>
<b>10</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>51</b>
<b>11</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>51</b>
<b>V</b>	<b>ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>52</b>
Anlage 1	Karte HW 100 – Linie .....	52

## VORBEMERKUNG

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 563B stellt die 1. Änderung des mit Datum vom 25.02.2008 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" der Stadt Offenbach dar. Er ersetzt nur für seinen Geltungsbereich räumlich und sachlich die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel".

Die Grenze des Geltungsbereichs der Änderung ist der Planzeichnung und der Abbildung 1 der Begründung (s. Kap. III2.1) zu entnehmen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt räumlich vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans; zusätzliche Flächen werden nicht einbezogen.

Die geänderte Planung wird durch alle im bisherigen Verfahren beteiligten Gutachter erneut hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die in der vorausgegangenen Umweltprüfung maßgeblichen Umweltbelange untersucht. Insgesamt haben sich nach derzeitigem Sachstand keine Erkenntnisse dafür ergeben, dass mit der 1. Änderung eine Verschlechterung der ermittelten Umweltsituation verbunden ist. Die im Umweltbericht dargestellten Ergebnisse beziehen sich daher ausschließlich auf diese erneute Prüfung. Die sonstigen Prüfungsergebnisse des Umweltberichts zum Bebauungsplan 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" behalten insofern ihre Gültigkeit.

## I RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Fassung des Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2081, 2102) zuletzt geändert am 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutz-Gesetz** – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I, S. 3214)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- **Bundeswasserstraßengesetz** (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.05.2007 (BGBl. I S. 692), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 18.03.2008 (BGBl. I S. 449)
  
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Hessisches Naturschutzgesetz** - HENatG) vom 4.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. S. 792)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 205), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. S. 792)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)
- **Hessisches Landesplanungsgesetz** (HLPG) vom 06.09.2002 (GVBl. I S.548), zuletzt geändert 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) vom 23.09.1974 (GVBl. I S. 450) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)
- **Regionalplan Südhessen 2000** vom 23.09.2004

## **II VERFAHREN**

### **1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach hat in ihrer Sitzung am 19.06.2008 die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Nr. 563B 1. Änderung des Bebauungsplan 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.07.2008 in der Tageszeitung Offenbach-Post mit der Darstellung seines räumlichen Geltungsbereichs ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung fand wie folgt statt:

- Ausstellung der Planung im Amt für Stadtplanung und Baumanagement Offenbach a.M., Berliner Straße 60, in der Zeit vom 01.08.2008 bis einschl. 29.08.2008, mit Gelegenheit zur persönlichen Darlegung und Erläuterung durch die Mitarbeiter/ innen des Amtes
- Bürgerversammlung am 26.08.2008 im Hafen 2, Offenbach a.M., zur Darlegung und Erörterung der Planung und Anhörung der Bürger.

Die eingegangenen Äußerungen wurden durch die Stadt geprüft und im Rahmen der weiteren Planung falls erforderlich berücksichtigt.

### **3 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.07.2008 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 22.08.2008 aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Stadt geprüft und im Rahmen der weiteren Planung falls erforderlich berücksichtigt.

### **4 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main hat in Ihrem Beschluss am 06.11.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht zum Zweck der Beteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der dazugehörigen Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 21.11.2008 bis einschließlich 22.12.2008 in der Telefonzentrale im Erdgeschoss des Rathauses, Raum für öffentliche Bekanntmachungen, Stadthof 15 / Berliner Straße 100, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu,

welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde am 13.11.2008 ortsüblich in der Offenbach Post bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Über die Stellungnahmen wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am ..... abgewägt und beschlossen.

## **5 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.11.2008 unter Beifügung des Bebauungsplanentwurfs über die Planung und die Auslegung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 22.12.2008 aufgefordert.

Über die Stellungnahmen wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am ..... abgewägt und beschlossen. *(Im weiteren Verfahren zu ergänzen)*

### III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

#### 1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

##### 1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Mit Datum vom 31.01.2008 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main den Bebauungsplan 563A „Hafen Offenbach, Mainviertel“ als Satzung beschlossen, der mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 25.02.2008 rechtskräftig wurde.

Der Bebauungsplan dient, aufbauend auf dem Rahmenplan zur Entwicklung des Hafens Offenbach aus dem Jahre 2004, der Umstrukturierung des Geländes des ehemaligen Offenbacher Binnenhafens zu einem attraktiven urbanen Stadtteil am Fluss als Standort für ein neues Geschäfts- und Wohnquartier für Offenbach. Die Reaktivierung dieses Flächenpotenzials im Innenbereich mit seiner besonderen Lage am Fluss stellt gegenüber einer weiteren baulichen Inanspruchnahme von Freiflächen, z.B. im Außenbereich, einen aktiven Beitrag zum Ressourcen- und Umweltschutz dar.

Im Zuge der weiteren Ausgestaltung und Detaillierung der Planung, insbesondere zum Nutzungs- und Gestaltungskonzept der öffentlichen Flächen und Plätze im Bereich zwischen Hafenbecken, Stadtplatz und Main, haben sich dadurch Änderungserfordernisse für den bestehenden Bebauungsplan ergeben. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Deshalb erfolgt für diesen Teilbereich mit einer Größe von ca. 4,25 Hektar die förmliche Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Das städtebauliche Gesamtkonzept, insbesondere zur Flächennutzung und Erschließung sowie hinsichtlich des Immissionsschutzkonzeptes bleibt hiervon unberührt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 563B 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" ersetzt für seinen Geltungsbereich räumlich und sachlich die Festsetzungen des Bebauungsplans 563A „Hafen Offenbach, Mainviertel“.

Mit der Entwicklung des Areals wurde die Stadtwerke Offenbach Holding GmbH beauftragt. Zu diesem Zweck wurde die Tochtergesellschaft, die Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG (im folgenden Mainviertel) gegründet, welche die Entwicklung der Grundstücke vorantreibt und das Resthafengeschäft abwickelt.

##### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 563B 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" dient wie bisher der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Unterbringung von Nutzungen, wie sie in Mischgebieten und Kerngebieten gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) üblicherweise zulässig sind, insbesondere für Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohngebäude.

Unter Beibehaltung der im Bebauungsplan Nr. 563A aufgeführten umfassenden Planungsziele zur städtebaulichen und umweltverträglichen Entwicklung des Mainviertels als Maß-

nahme der Innenentwicklung, sind im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung für die Verwirklichung von baulichen gestalterischen Maßnahmen im Bereich des Stadtplatzes und des Hafenbeckens Anpassungen planungsrechtlicher Festsetzungen erforderlich, insbesondere:

- Verkleinerung des Plangebietsteils 4 (Mischgebiet) zur Verbesserung der Zugangs- und Platzsituation am Hafenbecken und als räumliche Voraussetzung für die beabsichtigte Platzgestaltung;
- Neuentwicklung eines Plangebietsteils (MK 14c) als Kerngebiet auf der Nordspitze des bisherigen Stadtplatzes zur Fassung der Platz- und Raumkanten als räumliche Voraussetzung für die beabsichtigte Platzgestaltung;
- Planungsrechtliche Zulässigkeit der Unterbauung des Platzes mittels einer Tiefgarage und der Ausbildung des Stadtplatzes als vollständig befestigte Fläche;
- Anpassung einzelner städtebaulicher Parameter (z.B. Baugrenzen, Baulinien, zulässiges Maß der Nutzung) einzelner Plangebietsteile (Misch- und Kerngebiete) im Zuge der räumlichen Umgestaltungsmaßnahmen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur dargestellten Entwicklung zu schaffen.

### **1.3 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. "563A Hafen Offenbach, Mainviertel" wird beibehalten. Übergeordnete Prämisse bei der Gebietsentwicklung ist nach wie vor, die Stadt an den Fluss heranzurücken und zugleich verbessernd auf die Struktur des Nordends einzuwirken.

Der geplante Stadtplatz erstreckt sich zwischen der Carl-Ulrich-Brücke und dem Ende des Hafenbeckens als Entree des neuen Hafenviertels und dient gleichzeitig als Quartierszentrum. Hier wird eine urbane Mischung aus Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Freizeit entstehen. Im Rahmen der weiteren Überlegungen zur konkreten Ausgestaltung dieses Bereiches hat sich die Notwendigkeit zur Bebauungsplanänderung ergeben.

Die beiden bisher geplanten Hochhäuser in diesem Bereich, die im Brennpunkt der Sichtachsen zwischen Frankfurter und Offenbacher City liegen und die Innenstadt optisch und funktionell mit dem Hafen verbinden sollen, werden so gedreht, dass zukünftig die Gebäudefronten und nicht mehr die Gebäudeecken zur Innenstadt hin ausgerichtet sind.

Die vorgesehene Bedeutung und Funktion des Stadtplatzes als zentralem multifunktionalem Quartiersbereich erfordert eine durchgehende Sichtverbindung von den Hochhäusern bis zur östlichen Kante des Hafenbeckens. Hierfür entfällt die südliche Hälfte des Plangebietsteils 4 (Mischgebiet) am Hafenbecken. Zur Einfassung und zur Beibehaltung der Maßstäblichkeit des Platzes ist eine Bebauung auf der Nordseite der bisherigen dreieckigen Platzfigur notwendig, die sich in Höhe und Geschossigkeit an die umliegenden überwiegend 6-geschossigen Baukörper anpasst.

Am südlichen Abschluss des Stadtplatzes, der Nordseite der Plangebietsteile 13 und 14 (Kerngebiete), wo u.a. das geplante Nahversorgungszentrum umgesetzt werden soll, ist zu-

künftig eine Arkadenbebauung in der Erdgeschosszone zulässig, welche die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich verbessert.

Das Hafenbecken wird stärker in die Gestaltung und Nutzbarmachung des öffentlichen Raums einbezogen. Für dessen Ostseite ist der Übergang in den Platzbereich mittels einer Treppenanlage vorgesehen, die zusätzliche Verweilqualitäten schafft und den Bezug des Quartiers zum Wasser verdeutlicht.

Insgesamt erfolgt damit eine Neuausrichtung des Stadtplatzes zwischen Hafenbecken und Main mit eindeutiger Ost-West-Orientierung als Verbindungselement des zentralen Quartiersbereiches. Dieses Zentrum des Mainviertels kann bei Bedarf mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

Die übrige, dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" zugrunde liegende Bauungs- und Freiflächenkonzeption wird beibehalten, um die besondere Qualität des künftigen Baugebietes durch die vorgesehenen Grün- und Erholungsräumen und die Kombination mit den 3 Wasserkanten zu wahren, die diesem Gebiet eine für Offenbach einzigartige Prägung geben. Als grünes Verbindungselement wird weiterhin die Regionalparkroute durch das neue Viertel geleitet. Sie verlässt, von Osten kommend, auf Höhe der Carl-Ulrich-Brücke die Mainuferkante und führt über die Grünfläche entlang der Südkante des Hafenbeckens nach Westen.

Unter der Annahme, dass sich die Bebauung in den MI- und MK-Gebieten günstig entwickelt, sind ergänzende soziale Infrastruktureinrichtungen notwendig und sinnvoll. Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf der 1. Änderung enthält mit den Festsetzungen zur zulässigen baulichen Nutzungen ebenso wie der rechtskräftige Plan weiterhin die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür.

#### **1.4 Landschaftsplanerisches Konzept**

Das landschaftsplanerische Konzept wurde auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung und der in diesem Zusammenhang erstellten Freiraumplanung entwickelt und in den Bebauungsplan Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" integriert. Es wird durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert.

Mit der strukturierten Freiraumentwicklung werden sowohl die Identität des Gebietes gesteigert als auch Belastungen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes vermieden, minimiert bzw. weitgehend ausgeglichen.

## **2 Plangebiet**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes/ Geltungsbereich gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.06.2008**

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung der kreisfreien Stadt Offenbach, Oberzentrum im Rhein-Main-Gebiet in Hessen. Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebiets

nördlich der Straße Nordring und dem Main zwischen dem Ende des Hafenbeckens und Carl-Ulrich-Brücke.

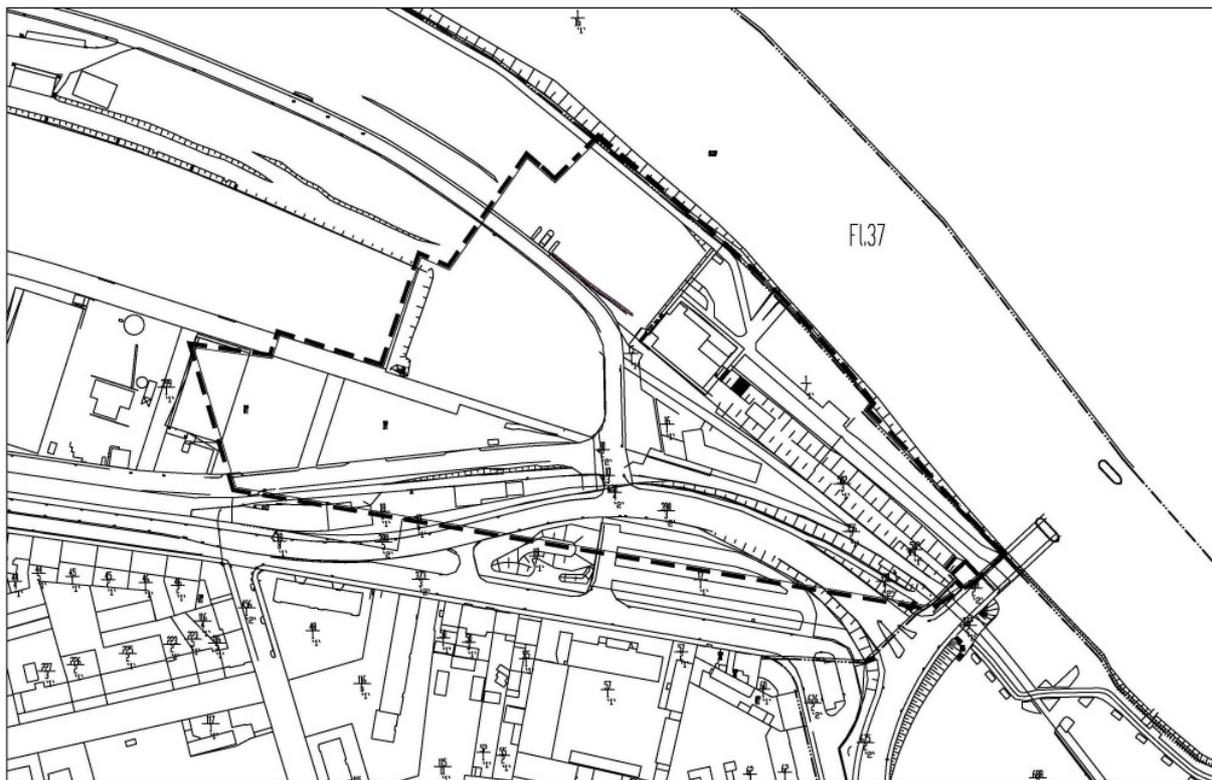
Der Geltungsbereich wird (unter Bezugnahme auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel") folgendermaßen umgrenzt (s. Abbildung 1):

Im Süden und Osten: Von den nördlichen Grenzen der Straßenverkehrsflächen am Nordring und zur Carl-Ulrich-Brücke.

Im Norden: Von den nördlichen Grenzen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg".

Im Westen: Von der nordwestlichen Grenze des Plangebietsteils 2 (MI) in Verlängerung bis zur nördlichen Grenze der Straßenverkehrsfläche "Planstraße A", der nördlichen Grenze des Plangebietsteils 2 (MI), der Grenze zwischen den Plangebietsteilen 2 und 3 (MI), der Grenze zwischen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" und der Wasserfläche "Hafenbereich" und der westlichen Begrenzung des Plangebietsteils 4 (MI).

**Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 563B 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel"**



Darstellung verkleinert (ohne Maßstab)

Die Umgebungsnutzung besteht aus einer Mischung überwiegend aus Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen. Das Gelände selbst ist eben; der Bereich liegt im Mittel ca. 98 m über NN. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangeltungsbereichs umfasst ca. 4,25 ha.

Der Bebauungsplan umfasst Grundstücke in der Gemarkung Offenbach, Flur 3 und Flur 4.

Das Gelände ist derzeit weitgehend ungenutzt. Noch vorhandene Sport- und Freizeiteinrichtungen werden im Rahmen der abschnittswisen Umsetzung des Bebauungsplans auf alternative Standorte innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs verlagert. Das gesamte Areal ist derzeit überwiegend versiegelt.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 563B 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. "563A - Hafen Offenbach, Mainviertel" befinden sich im Eigentum der Stadt Offenbach und der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH.

## **2.2 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft**

### **Altlasten**

Die Altlastensituation wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. "563A - Hafen Offenbach, Mainviertel" umfänglich dargestellt.<sup>1</sup> Änderungen hierzu ergeben sich nicht. Die laufenden Sanierungsmaßnahmen erfolgen auf der Grundlage des mit der zuständigen Behörde abgestimmten Rahmensanierungsplans, der im Dezember 2006 genehmigt wurde. Einschränkungen für die mit diesem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen ergeben sich ebenfalls nicht. Aufgrund der weiterhin laufenden Sanierung, auch im Rahmen der Neuerschließung und Bebauung des Geländes, wird der gesamte Geltungsbereich nach wie vor als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind.

### **Schutzgebietsausweisungen**

Das Gebiet befindet sich innerhalb der durch Rechtsverordnung festgesetzten Heilquellzone C der Kaiser Friedrich Quelle Brunnen III und IV Offenbach (Wasserschutzgebiet ID 413-001).

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Naturschutzgebieten.

### **Überschwemmungsgebiet**

Der Bebauungsplan grenzt an das per Rechtsverordnung vom 29.11.2001 festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains in der Stadt Offenbach. Teilflächen im Osten des räumlichen Umgriffs des Bebauungsplans im Bereich Carl-Ulrich-Brücke liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Ein entsprechender Nachweis der zulässigen baulichen Nutzung gem. § 31b WHG wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" bereits geführt und vom zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt anerkannt. Die Ausführungen hierfür in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 563A gelten weiterhin. Vor Verwirklichung der auf der Grundlage der vorliegenden 1. Änderung zulässigen Nutzungen ist nach Abstimmung mit dem RP Darmstadt das erforderliche Retentionsvolumen als Ersatz an anderer Stelle herzustellen.

### **Beschreibung der Nachbarschaft**

Die Ausführungen hierzu in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 563A gelten weiterhin.

---

<sup>1</sup> Vgl. Begründung zum Bebauungsplan 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" der Stadt Offenbach vom 25.02.2008

### **3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen**

#### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main vom 15.09.2003 enthält für den Geltungsbereich folgende Darstellungen:

- Gemischte Bauflächen;
- Grünfläche, Parkanlagen und sonstige öffentliche und private Grünanlagen;
- Fläche für den Straßenverkehr, überörtliches Straßennetz einschließlich Autobahnen, oberirdisch.

Diese Darstellungen des Flächennutzungsplanes bilden die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 563B 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel". Er konkretisiert die Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans und ist damit wie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 563A aus ihm entwickelt.

#### **3.2 Bestehende Baurechte**

Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend besteht der seit 25.02.2008 rechtskräftige Bebauungsplan "563A - Hafen Offenbach, Mainviertel" der Stadt Offenbach, der für den vorliegenden Geltungsbereich geändert wird.

Aufgrund der Lage des Plangebiets darin ist hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Genehmigungssituation gegenwärtig von einer Beurteilung der Flächen im Geltungsbereich nach § 30 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans – auszugehen. Der Erlass einer Veränderungssperre war nicht erforderlich, da sich alle Flächen im Eigentum der Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG befinden, die auch die erforderlichen Planungsmaßnahmen der Änderung trägt.

### **4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des Landesentwicklungsplans für Hessen 2000 (LEP) und des Regionalplans Südhessen 2000 (RPS).

Im LEP ist Offenbach als Oberzentrum im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ausgewiesen, womit die Stadt auch überörtliche Versorgungsfunktionen zu erfüllen hat. Die Oberzentren sind Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit. Der Bereich des Mains ist als „ökologischer Verbundraum“ festgelegt.

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Gebiet des Hafens als „Siedlungsfläche, Zuwachs“ ausgewiesen, in den in zentralen Ortsteilen der Städte und Gemeinden der über die Eigenentwicklung hinausgehenden Bedarf aus Zuwanderungen gedeckt werden soll. Das Planungsgebiet der vorliegenden 1. Änderung liegt nicht im derzeitigen Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Frankfurt am Main.

Als früher gewerblich genutztes Hafengelände ist der Bereich als Umstrukturierungsgebiet im Siedlungsbestand zu qualifizieren. Damit unterliegt es der Aussage in der Stellungnahme des RP Darmstadt zum Bebauungsplan Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel", wonach Flächen im Siedlungsbestand von zukünftigen Neufestlegungen des Siedlungsbeschränkungsgebietes durch eine mögliche Erweiterung des Rhein-Main-Flughafens unberührt bleiben.

Diese Zielsetzungen des Regionalplanes werden durch den Bebauungsplan beachtet.

## 5 Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan Nr. 563B 1. Änderung des Bebauungsplans 563 A "Hafen Offenbach, Mainviertel" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Umgestaltung des ehemaligen Hafengeländes im Norden der Stadt Offenbach geschaffen werden bei gleichzeitiger Sanierung und Reaktivierung von Bestandsflächen durch Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe, Büro, Dienstleistung, Wohnen, Freizeit und Einzelhandel. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß BauGB werden unter Anwendung von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO getroffen. Daneben ergehen bauordnungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage der Hessischen Bauordnung.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Nutzungsschablone

Plangebietsteil	Baugebiet	GRZ		BGF maximal in m <sup>2</sup>	Höhe der baulichen Anlage in m als deren Oberkante*		Zul. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
		I	II		maximal	mindestens		
2	MI	0,6	0,6	10.650	26,0	20,0	VI	a2
4	MI	0,6	0,6	3.900	20,5		VI	a1
8a	MI	0,6	0,6	17.130	18,5		V	a1
8b					19,5	18,5	V	
12	MK	0,5	0,6	13.600	70,0	50,0		a1
13a	MK	0,6	0,6	12.400	18,5		V	a1
13b	MK	0,6	0,6			18,5	V	
14a	MK	1,0	1,0	22.400	18,5		V	a1
14b	MK	1,0	1,0			18,5	V	
14c	MK	1,0	1,0	5.600	20,5		VI	a1

#### Zeichenerklärung:

MI = Mischgebiet

MK = Kerngebiet

GE = Gewerbegebiet

GRZ = Grundflächenzahl

I = für Hauptnutzungen

II = für Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten

BGF = Bruttogeschossfläche

a1, a2 = Abweichende Bauweise, siehe Textfestsetzung 4.1 – 4.3

\* Bezugspunkte der Höhe: siehe Textfestsetzung 3.1 – 3.3

#### 5.1.2 Mischgebiet (MI)

*"Das Baugebiet MI mit allen Plangebietsteilen 2, 4 und 8 (a, b) gemäß Planzeichnung wird als Mischgebiet festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Wohnen und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nachfolgende Festsetzungen unter 1.1 gelten für alle Plangebietsteile 2, 4 und 8 (a, b) sofern nachfolgend nichts anderes festgesetzt ist."*

##### [Ziffer 1.1.1 der Textfestsetzungen]

*"Allgemein zulässig sind ausschließlich (§ 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):*

1. Wohngebäude nach Maßgabe der Festsetzungen unter 8.1 bis 8.2 und 11,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ohne Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder ohne sonstige Stätten, deren teilweiser, überwiegender oder ausschließlicher Geschäftszweck der Verkauf oder die Darstellung von Artikeln oder Handlungen mit sexuellem Charakter ist. Ausgeschlossen sind auch solche Nutzungen, bei denen minderjährigen Personen der Zutritt gemäß Jugendschutzgesetz uneingeschränkt nicht gestattet ist.."

**[Ziffer 1.1.2 der Textfestsetzungen]**

*"Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans."*

**[Ziffer 1.1.3 der Textfestsetzungen]**

**Begründung:**

Die Festsetzung des Mischgebiets mit allen Plangebietsteilen ist aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich entwickelt. Die als allgemein zulässig festgesetzten Nutzungen dienen der Neuentwicklung der Hafenbebauung im Sinne der Gesamtkonzeption des Rahmenplanes zur Ausbildung eines urbanen Stadtquartiers.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird damit das Ziel verfolgt, Anlagen und Betriebe zu ermöglichen, die eine umfängliche innenstadttypische Mischnutzung zulassen und dadurch zur Lebensfähigkeit des Gesamtumfeldes beitragen. Hierzu zählen insbesondere die Nutzungen aus den Bereichen Verwaltung, Dienstleistung, Büro, Gewerbe, Wohnen und Einzelhandel.

Die Stadt Offenbach strebt mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch an, die Nutzbarkeit des Gebietes und dessen hochwertigen innerstädtischen Charakter langfristig zu sichern. Aus diesem Grunde erfolgt auch der Ausschluss der an sich zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die sich aufgrund ihrer Flächenansprüche und ihres Erscheinungsbildes bzw. ihrer potenziellen gesellschaftlichen Auswirkungen in Gebieten mit unter anderem Wohnnutzung sowie des zu erwartenden Verkehrs- und Besucheraufkommens nicht in die angestrebte städtebaulich Struktur einfügen.

Der Ausschluss kultureller und kirchlicher Nutzungen erfolgt, da das MI-Gebiet aus Gründen der geringen Größe in Hinblick auf die besondere Lagegunst am Flussufer einer Wohn- und Büro-/ gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben soll.

Der Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten dient der Ausbildung eines städtebaulich hochwertigen Stadtteils, für dessen Verwirklichung hohe Aufbereitungskosten entstehen und in dem zum dauerhaften Werterhalt solche Nutzung nicht erwünscht sind, die nachweislich zu einer Abwertung des Stadtteils beitragen können. Daneben dient der Ausschluss dem Schutz der zulässigen Wohnnutzung insbesondere für Familien mit Kindern.

Aufgrund der Geräuschsituation durch benachbarte Gewerbegebiete und Straßenverkehr wurde für diese Gebiete ein umfassendes Schallschutzkonzept erarbeitet. Dieses Konzept wird durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 (Abs. 1) Nr. 24 BauGB umgesetzt.

Ein zentraler Bestandteil dieses Konzepts ist die Ausbildung eines möglichst geschlossenen Gebäuderiegels an der Nordseite der Maininsel. Das Ziel dieser Gebäudestruktur ist die Abschirmung der südlich des Mains am Hafen gelegenen Flächen gegenüber den Geräuschemissionen von den Industriegebieten auf Frankfurter Gemarkung. Diese weitgehend geschlossene Bebauung wird für das hier betroffene Plangebietsteil 2 (Mischgebiet) vorgesehen.

Um die zeitliche Abfolge von abschirmender und zu schützender Bebauung zu gewährleisten, wird durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB sichergestellt, dass die zu schützende Bebauung erst dann zulässig ist, wenn eine abschirmende Bebauung den erforderlichen Schallschutz bietet. Die Festsetzungen dienen zugleich der im gültigen FNP aufgezeigten Konfliktbewältigung zwischen den Geräuschemissionen der industriellen Nutzung nördlich des Mains und dem Schutzbedürfnis der Nutzer des künftigen MI-Gebietes.

Für eine mögliche Wohnbebauung im abschirmenden Gebäuderiegel entlang des Mains werden umfassende bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, so dass auch für diese Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Entlang der Straßen insbesondere der Nordumfahrung werden Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Straßenverkehrslärms erforderlich. Die Umgrenzung der betroffenen Flächen erfolgt im Bebauungsplan ebenfalls nach § 9 (Abs. 1) Nr. 24 BauGB.

### 5.1.3 Kerngebiete (MK)

*"Das Baugebiet MK mit allen Plangebietsteilen 12 – 14 (a, b, c) gemäß Planzeichnung wird als Kerngebiet festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Nachfolgende Festsetzungen unter 1.2 gelten für alle Plangebietsteile 12 – 14 (a, b, c) sofern nachfolgend nichts anderes festgesetzt ist."*

#### **[Ziffer 1.2.1 der Textfestsetzungen]**

*"Allgemein zulässig sind ausschließlich (§ 7 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr.1 BauNVO):*

- 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten nach Maßgabe der Festsetzung unter 1.2.3,*
- 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*
- 4. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- 5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 1.2.4. und 1.2.5,*
- 6. sonstige Wohnungen und Wohngebäude nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 1.2.4. und 1.2.5."*

#### **[Ziffer 1.2.2 der Textfestsetzungen]**

*"Vergnügungsstätten sind nur ohne Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder ohne sonstige Stätten, deren teilweiser, überwiegender oder ausschließlicher Geschäftszweck der Verkauf oder die Darstellung von Artikeln oder Handlungen mit sexuellem Charakter ist, zulässig. Ausgeschlossen sind auch solche Nutzungen, bei denen minderjährigen Personen der Zutritt gemäß Jugendschutzgesetz uneingeschränkt nicht gestattet ist."*

*"Wohnungen sind ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses von Gebäuden zulässig, wobei als Erdgeschoss jeweils das 1. Vollgeschoss oberhalb der Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße gilt."*

*"Im Plangebietsteil 12 (MK) sind die unter Ziffer 1.2.2 Nr.5 und Nr. 6 genannten Wohnnutzungen in allen Geschossen nicht zulässig."*

*"Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur im Plangebietsteil 14 a und 14 b und dort nur im Erdgeschoss zulässig."*

*"Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans."*

**[Ziffer 1.2.3 – 1.2.7 der Textfestsetzungen]**

**Begründung:**

Die Festsetzung der Kerngebiete ist aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt. Die als allgemein zulässig festgesetzten Nutzungen dienen der Neuentwicklung der Hafenbebauung im Sinne der Gesamtkonzeption des Rahmenplanes zur Ausbildung eines Quartierszentrums.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird damit das Ziel verfolgt, Anlagen und Betriebe zu ermöglichen, die eine umfängliche innenstadtypische Mischnutzung zulassen und dadurch zur Lebensfähigkeit des Gesamtumfeldes beitragen. Hierzu zählen insbesondere die Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Büro, Verwaltung, Dienstleistung und Gewerbe.

Die Stadt Offenbach strebt mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch an, die Nutzbarkeit des Gebietes und dessen innerstädtischen Charakter langfristig zu sichern. Als Beitrag hierzu dient die angestrebte Ergänzung der o.g. kerngebietstypischen Nutzungen durch Wohnen, wobei die Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzung Wohnen auf bestimmte Geschosse den Anforderungen des § 7 der BauNVO an eine Regelung der Zulässigkeit dieser Nutzungen in Kerngebieten entspricht. Der Ausschluss der Wohnnutzung im Plangebietsteil 12 soll das Gebiet von Fehlentwicklungen durch konzentrierte Wohnnutzung im Hochhaus schützen.

Der Ausschluss kultureller und kirchlicher Nutzungen erfolgt, da das MK-Gebiet aus Gründen der geringen Größe in Hinblick auf die besondere Lagegunst am Flussufer einer Wohn- und Büro-/gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben soll.

Der Ausschluss der an sich zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen erfolgt, da sie sich aufgrund ihres Erscheinungsbildes sowie des zu erwartenden Verkehrs- und Besucheraufkommens und damit verbundener Immissionen nicht in die angestrebte städtebauliche Struktur einfügen.

Der Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten dient der Ausbildung eines städtebaulich hochwertigen Stadtteils, für dessen Verwirklichung hohe Aufbereitungskosten entstehen und in dem zum dauerhaften Werterhalt solche Nutzungen nicht erwünscht sind, die nachweislich zu einer Abwertung des Stadtteils beitragen können. Daneben dient der Ausschluss dem Schutz der möglichen Wohnnutzung insbesondere für Familien mit Kindern. Die

Regelung zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben dient der Umsetzung eines Nahversorgungszentrums im Stadtteil an geeigneter Stelle in geeigneter Größenordnung.

Für die Wohnnutzungen in den Kerngebieten wird ein Schallschutzkonzept umgesetzt, das dem für die Wohnnutzung in Mischgebieten entspricht.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

*"Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der in der Planzeichnung für die einzelnen Plangebietsteile in der Nutzungsschablone aufgeführten Grundflächenzahl (GRZ) unter Beachtung der nachfolgenden Regelung unter Ziffer 2.2 festgesetzt.*

*In allen Plangebietsteilen ist durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, insbesondere Tiefgaragen, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig."*

### **[Ziffer 2.1 – 2.2 der Textfestsetzungen]**

#### **Begründung**

Die festgelegten Maßzahlen für die bauliche Nutzung des Areals werden insgesamt vor dem Hintergrund festgesetzt, dass mit dem Hafen Offenbach eine neuer urbaner und entsprechend dichter Stadtteil entsteht, der aber gleichwohl aufgelockert gegliedert wird. Mit der Festsetzung der GRZ-Werte der Planzeichnung werden die Obergrenzen, die im § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen sind, oberirdisch nicht überschritten.

Allerdings können aufgrund der dargelegten Aspekte zu städtebaulichen Dichtewerten Überschreitungen erforderlich werden. Insbesondere die als zulässig geplanten Nutzungen im Bereich Dienstleistung und Büro weisen aufgrund ihrer Betriebsstruktur einen erheblichen Flächenbedarf, z.B. für Stellplätze auf. Diese Flächen werden häufig überwiegend versiegelt.

Um diese Entwicklung im Planungsgebiet zu verhindern, sollen notwendige Parkplätze überwiegend in unterirdischen Parkierungsgeschossen untergebracht werden. Es ist daher eine GRZ von bis zu 1,0 für die Verwirklichung dieser Garagen und Stellplätze, der Zufahrten und der sonstigen Anlagen hierfür erforderlich. Die Festsetzung höherer Dichtewerte durch die zulässigen Überschreitungen ist städtebaulich erforderlich, um die gewünschten neuen Stadtstrukturen durch Private zu verwirklichen, die durch eine möglichst wirtschaftliche Projektentwicklung alleine in der Lage sind, umfängliche Aufbereitungskosten der Liegenschaft wieder zu refinanzieren. Damit ist eine Ausnutzung der Fläche ähnlich wie im Kerngebiet möglich.

Aufgrund der Vornutzung bestehen bereits umfängliche Versiegelungen. Mit der Nutzungsänderung von einem ehemaligen Industriebereich hin zu einem innerstädtischen Entwicklungsstandort, wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich verringert. Der Versiegelungsgrad des Bodens, der durch die Festsetzungen zur GRZ entstehen kann, wurde im Sinne einer max. zul. Versiegelung, die der Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung entspricht, bei der Ermittlung der möglichen Auswirkungen der im Bebauungsplan als zulässig vorgesehenen Nutzungen im Umweltbericht zugrunde gelegt.

### 5.3 Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

*"Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß der in der Planzeichnung für die einzelnen Baugebiete bzw. Plangebietsteile in der Nutzungsschablone aufgeführten absoluten Höhen als deren Oberkante (OK) als Mindestmaß (min.) und als Höchstmaß (max.) über der vorgelagerten Erschließungsfläche festgesetzt.*

*Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.*

*Die in den Baugebieten bzw. Plangebietsteilen jeweils zulässige maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante darf für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m."*

#### **[Ziffer 3.1 – 3.3 der Textfestsetzungen]**

*"Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse schließen die jeweiligen Erdgeschosse ein. Staffelgeschosse sind darüber hinaus zulässig.*

*Für Vollgeschosse und Staffelgeschosse gelten die Begriffsbestimmungen der Hessischen Bauordnung."*

#### **[Ziffer 3.4 – 3.5 der Textfestsetzungen]**

#### **Begründung**

Vorgesehen ist eine Block-, Zeilen- und Punktbebauung mit Eingangs- und Platzsituation am Hafenbecken sowie einer starken Durchgrünung und der Öffnung der Bebauung in Richtung Main. Hierzu wurde auf Ebene des Rahmenplans ein architektonisch-städtebauliches Konzept erarbeitet, das weiterhin umgesetzt werden soll. Die Höhe der baulichen Anlagen variiert zwischen 5 und 7 Geschossen im Mittel.

Städtebaulich punktuelle Akzente setzen an der östlichen Gebietseinfahrt im Bereich des neuen Hafenplatzes Hochhäuser mit einer Höhe von bis zu 70 Metern.

Grundlage der Konzeption sind dabei auch Planungsempfehlungen zu Baukörperstellung, -ausbildung und -höhe aus den klimatischen Untersuchungen zum Rahmenplan und zur nun umzusetzenden Anpassung und Detaillierung des städtebaulichen Entwurfs, die der Gutachter erneut hinsichtlich einer veränderten Situation in Bezug auf den Sachstand zum rechtskräftigen Bebauungsplan geprüft hat. Weiterhin finden die festgestellten Erfordernisse zur Ausbildung von Mindesthöhen Eingang, die Anforderungen aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Rechnung tragen. Auch hier wurde der Gutachter für die vorliegende Änderung erneut einbezogen. Durch die Festlegung von Mindesthöhen für die unmittelbare Bebauung entlang des Mains sowie für die nächstgelegene Bebauung entlang der Nordumfahrung wird sichergestellt, dass die hinterliegende, zu schützende Bebauung niedriger ist als die nächstgelegene Gebäudezeile, die als Schallschirm wirkt.

#### 5.4 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

*"Für den gesamten Geltungsbereich wird unter Beachtung der nachfolgenden Regelung unter Ziffer 4.2 grundsätzlich wie in der Planzeichnung für die einzelnen Baugebiete bzw. Plangebietsteile in der Nutzungsschablone aufgeführt eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a1) festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind."*

*"Für den Plangebietsteil 2 (MI) wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a2) festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind und abweichend von den landesrechtlichen Vorschriften der Abstand zwischen Gebäuden maximal 12 m betragen darf."*

*"Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt."*

*Gemäß Planeintrag sind auf der Nordseite der Gebäude in den Plangebietsteilen 14a (MK) und 13a (MK) Arkaden in einer Breite von 5,0 m mit einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m zulässig."*

##### **[Ziffer 4.1 – 4.4 der Textfestsetzungen]**

#### **Begründung**

Die festgesetzte abweichende Bauweise trägt den Bedürfnissen der geplanten Nutzungsarten und größeren Bauformen einerseits als auch den schalltechnischen Aspekten (Abschirmung der Geräuscheinwirkungen des Industriegebietes auf Frankfurter Gemarkung) andererseits Rechnung.

Durch die Begrenzung der Gebäudeabstände im Gebiet nördlich der Maininselstraße (MI 2) wird sichergestellt, dass die Geräuscheinwirkungen aufgrund der Tätigkeiten in den Industriegebieten nördlich des Mains soweit abgeschirmt werden, dass in den Mischgebieten südlich der Maininselstraße die Immissionsrichtwerte der TA Lärm weitgehend eingehalten werden.

Lediglich im Bereich der größeren Öffnungen zwischen den unterschiedlichen Baugebieten nördlich der Maininselstraße wird auf Teilflächen der Mischgebiete südlich der Maininselstraße der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm überschritten. Für diese Teilflächen werden Schallschutzmaßnahmen für die dort zulässige Wohnbebauung festgesetzt.

Im Plangebiet wird durch die festgesetzten Baufenster eine möglichst weitreichende Flexibilität für die Verwirklichung der als zulässig geplanten Nutzungen angestrebt.

An einigen Stellen wurden Baulinien aus städtebaulich-gestalterischer Sicht nach Maßgabe des städtebaulichen Rahmenplans, der weiterentwickelten städtebaulichen Detailplanung und aus Gründen des Immissionsschutzes so festgesetzt, dass zum Teil die zunächst nachbarschützenden Grenzabstände nach Landesbauordnung (siehe auch § 6 Abs. 11 Hess. Bauordnung) unterschritten werden. Die Festsetzungen berücksichtigen im Grundsatz den Schutz Dritter sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, evtl. sind auf der Genehmigungsebene weitergehende Regelungen zu treffen.

Die Festsetzung der Ausbildung von Erdgeschosszonen als Arkaden dient auf der Südseite des vorgesehenen Stadtplatzes dem städtebaulichen Ziel eine der Bedeutung dieses öffent-

lichen Raums entsprechende Gestalt- und Aufenthaltsqualität insbesondere in Verbindung mit den dort vorgesehen Einzelhandelsnutzungen zu befördern. Gleichzeitig wird damit die unmittelbar angrenzende, parallel geführte Regionalparkroute an der zukünftigen neuen Quartiersmitte aufgewertet.

## **5.5 Verkehrsflächen / Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

In der Planzeichnung werden die erforderlichen Straßenverkehrsflächen und in Abhängigkeit davon Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

*"Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig."*

*"Tiefgaragen und Parkgeschosse unter der Geländeoberfläche sind in allen Plangebietsteilen auf der gesamten Fläche der Baugrundstücke ohne Anwendung der Regelung unter Ziffer 4.3 nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 2.2 und Ziffer 6.2 zulässig."*

**[Ziffer 5.1 – 5.2 der Textfestsetzungen]**

### **Begründung**

Die Straßenverkehrsflächen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan B 563A hinsichtlich Lage und Dimensionierung unverändert übernommen. Gemäß der städtebaulichen Fortentwicklung der Planung der öffentlichen Flächen erfolgt eine Anpassung der als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Platzbereiche.

Im Bebauungsplangebiet werden die notwendigen Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um die Anbindung des Gebiets an die vorhandenen Verkehrsflächen zu gewährleisten. Neben der Erschließung der Grundstücke wird dadurch ein Abfließen der durch die geplanten Nutzungen erzeugten Verkehrsmengen auf das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Hierzu tragen auch die Regelungen zu Ein- und Ausfahrt auf Grundstücksflächen bei. Mit den Regelungen zu Tiefgaragen werden unter Wahrung grünordnerischer Gesichtspunkte die Möglichkeiten geschaffen, die erforderlichen Stellplätze in diesem innerstädtischen Gebiet unterzubringen.

Daneben ist die Verwirklichung einer Tiefgarage im Bereich des zentralen Stadtplatzes aufgrund seiner Bedeutung und Funktion für das Gesamtgebiet grundsätzlich zulässig.

Neben der Zulässigkeit von Tiefgaragen in allen Plangebietsteilen zur Unterbringung der notwendigen KfZ-Stellplätze schaffen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen, ein gesondertes Parkhaus, auch für Besucher der Messe Offenbach, zu realisieren.

## **5.6 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen**

Die neu herzustellenden öffentlichen Versorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt. Alle zu erhaltenden vorhandenen Leitungen werden zukünftig im Bereich öffentlicher Flächen verlaufen; die Zustimmung der betroffenen Leitungsträger hierzu liegt vor.

## 5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

*"Die im zeichnerischen Teil mit "G" bezeichnete Fläche ist gemäß Planeinschrieb im Bereich der Arkade in den Plangebietsteilen 13a (MK) und 14a (MK) mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, welches im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach zu sichern ist, öffentlich-rechtlich / privatrechtlich zu belasten."*

**[Ziffer 7.1 der Textfestsetzungen]**

### Begründung

Das festgesetzte Gehrecht ("G") verbessert die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität des Stadtplatzes durch Sicherung der Zugänglichkeit der als zulässig festgesetzten Arkaden auf der Nordseite der Plangebietsteile 13a und 14a (MK). Diese stehen der Allgemeinheit als Aufenthaltsbereich zur Verfügung und dienen als städtebauliches Gestaltelement. Daneben wird die dauerhafte Errichtung von Läden im Erdgeschossbereich unterstützt.

Das bislang im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung festgesetzte Geh- und Fahrrecht "GF1" im bisherigen Plangebietsteil MI 4 entfällt aufgrund öffentlicher Widmung dieser Flächen durch Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich".

## 5.8 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

### "Gewerbelärm"

*Für Wohnnutzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Plangebietsteile 2,4 (MI) und 13 a, 14c (MK) - alle Geschosse - ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an allen Fassaden in Richtung der in der Karte S1 entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien, keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 befinden. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn*

1. *durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.*

*oder*

2. *die Wohnungen so organisiert werden, dass diese Aufenthaltsräume durch Fenster an Fassaden in Richtung der in der Karte S 1 nicht gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien her belüftet werden können und die Fenster an den Fassaden in Richtung der in der Inselkarte gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien nicht offenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen."*

**[Ziffer 8.1 der Textfestsetzungen]**

"Fluglärm/Gesamtlärm

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen sind die Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

**Tabelle 2** Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8  Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
[-]	[dB]
IV	40

Außerdem sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen."

**[Ziffer 8.2 der Textfestsetzungen]**

"Straßenverkehrslärm

Für Wohnnutzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Plangebietsteile 8b (MI), 13b (MK) und 14b (MK) - alle Geschosse - ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an allen Fassaden in Richtung der Nordumfahrung keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 befinden. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

1. durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden

oder:

2. die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume nicht nur Fenster an den Fassaden in Richtung Nordumfahrung haben und die Fenster an den Fassaden in Richtung der Nordumfahrung nicht offenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen innerhalb der in der Karte S 2 schraffiert dargestellten Flächen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Karte S3 dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle) soweit diese Anforderungen höher liegen als die Anforderungen nach Festsetzung 8.2.. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängig-

keit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

**Tabelle 3 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß**

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	[dB]	[dB]
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Die Anforderungen der Festsetzung nach 8.2. sind jedoch einzuhalten."

**[Ziffer 8.3 der Textfestsetzungen]**

**Begründung**

**Gewerbelärm**

Aufgrund der Geräuscheinwirkungen der Betriebe in den Industriegebieten nördlich des Mains wird auf der Maininsel der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Misch-, Kern- und Gewerbegebiete in der Nacht überschritten. Der Immissionsrichtwert für Misch-, Kern- und Gewerbegebiete am Tag wird eingehalten. Von Überschreitungen sind somit nur die in der Nacht besonders schutzwürdigen Nutzungen, wie Wohnnutzungen betroffen. Schutzwürdige gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Büronutzungen, genießen in der Nacht keine höhere Schutzwürdigkeit als am Tag. Daher wird nur für Wohnnutzungen ein Schallschutzkonzept erforderlich.

Dieses Konzept soll durch eine Grundrissorientierung sicherstellen, dass an den kritisch beaufschlagten künftigen Fassaden von Wohnnutzungen keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen vorgesehen werden. Ausnahmsweise ist es möglich, durch konkret festgesetzte Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen vor den Fenstern der eigentlichen Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder mittels durchgesteckter Wohnungen sicherzustellen, dass vor Fenstern von Aufenthaltsräumen an den kritisch beaufschlagten Fassaden der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht eingehalten wird.

Ziel dieser Festsetzungen ist es zu gewährleisten, dass es keinen maßgeblichen Immissionsort im Sinne der TA Lärm geben wird, an dem vor einem zu öffnenden Fenster ein Be-

urteilungspegel von mehr als 60 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht zu erwarten ist.

Aufgrund der Lage der unterschiedlichen betroffenen Baugebiete und der unterschiedlichen Schutzwürdigkeit der betroffenen Baugebiete sind zum Teil nur die unmittelbar parallel zum Main gelegenen Fassadenseiten relevant.

Die beschriebenen Schallschutzmaßnahmen werden im Geltungsbereich der 1. Änderung ausschließlich für die beiden benannten Plangebietsteile nördlich der Inselstraße mit zulässiger Wohnnutzung erforderlich. In den Plangebietsteilen südlich der Inselstraße werden hier keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Straßenverkehrslärm**

Auf das Plangebiet wirkt der Straßenverkehrslärm aufgrund der Nordumfahrung, der Inselstraße, der Carl-Ulrich-Brücke, des Knotens an der Carl-Ulrich-Brücke sowie der inneren Erschließungsstraße des Plangebiets ein. Diese Geräuschwirkungen führen zu z.T. deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18.005. Zum Schutz der künftigen schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet, Wohnen und schutzwürdige gewerbliche Nutzungen wie Büros, wird ein umfassendes Schallschutzkonzept festgesetzt.

Auf den Flächen in unmittelbarer Nähe zur Nordumfahrung, auf denen die Schwelle zur Gesundheitsgefahr überschritten ist, wird eine Grundrissorientierung festgesetzt, die Fenster von Wohnräumen in unmittelbarer Zuordnung zur Nordumfahrung ausschließt. Nur bei der Durchführung von speziellen schalltechnisch optimierten baulichen Konstruktionen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, dürfen Fenster von Wohnräumen ausnahmsweise zur Nordumfahrung orientiert werden.

Gleiches gilt soweit Fenster zur Nordumfahrung nicht offenbar sind, d.h. dass sie weitere offenbare Fenster an geringer beaufschlagten Fassadenseiten haben.

Für die übrigen von Überschreitungen betroffenen Baugebietsflächen wird die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die entsprechende Schalldämmung von Außenbauteilen und den Einbau von schalldämmten Lüftern in zum Schlafen genutzten Räumen von Wohnungen.

Die getroffenen Festsetzungen zum Straßenverkehrslärm gehen von freier Schallausbreitung ohne die Berücksichtigung einer künftigen Bebauung aus. Hierdurch wird sichergestellt, dass für die Festsetzungen im Bebauungsplan die ungünstigste Situation zugrunde gelegt wird. Zur Bestimmung der notwendigen Qualität der Schallschutzmaßnahmen werden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt.

Um den künftigen baulichen Gegebenheiten Rechnung tragen zu können, wird in den Festsetzungen die Möglichkeit eröffnet, im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Untersuchungen der Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen die tatsächlichen Geräuscheinwirkungen an der geplanten Bebauung zugrunde zu legen.

Die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm sind in engem Zusammenhang mit den entsprechenden

Festsetzungen zum Schutz gegen Fluglärm/Gesamtlärm zu sehen. Die Festsetzungen zum Straßenverkehrslärm gelten für alle schutzwürdigen Nutzungen, d.h. sowohl für Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdige Nutzungen als auch für gewerbliche Aufenthaltsräume, wie z.B. Büros. Die Festsetzungen zum Fluglärm/Gesamtlärm gelten nur für Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdige Nutzungen im gesamten Plangebiet. Hinsichtlich der Anforderungen an den passiven Schallschutz gelten die jeweils strengsten Festsetzungen zum Straßenverkehrslärm oder zum Fluglärm/Gesamtlärm. Für die Flächen entlang der Nordumfahrung ist der Straßenverkehrslärm die maßgebliche Lärmart. Im Inneren des Plangebiets sind sowohl der Straßenverkehrslärm als auch Fluglärm sowie im untergeordnetem Umfang der Gewerbelärm pegelbestimmend.

### **Fluglärm / Gesamtlärm**

Im Sinne einer vorsorgeorientierten städtebaulichen Planung wird im Bebauungsplan, ungeachtet der nicht abschließend geklärten Rechtslage hinsichtlich des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau des Flughafens Frankfurt/Main, zum Schutz der im Plangebiet zulässigen Wohnnutzung gegen künftig zu erwartenden Fluglärm ein Konzept des passiven Schallschutzes festgesetzt. Für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen wurden hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet die Fluglärmkonturen des RDF für die Betriebsrichtung Ost im Prognosejahr 2020 zugrunde gelegt.<sup>2</sup> Bei den festgesetzten Maßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen und vergleichbar schutzwürdiger Nutzungen (Dächer, Wände Fenster, Rolladenkästen etc.) sowie den Einbau einer fensterunabhängigen schalldämmten Belüftung für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen und vergleichbar schutzwürdiger Nutzungen. Für die nur am Tag genutzten Aufenthaltsräume kann auf den Einbau von Lüftern verzichtet werden, da während des Tags ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster von Aufenthaltsräumen zum Lüften zumutbar ist. Für die Nacht muss hingegen ein Schlafen bei geschlossenem Fenster und dennoch ausreichender Lüftung gewährleistet sein.

Das Schallschutzkonzept des passiven Schallschutzes gegen den Fluglärm wird so dimensioniert, dass es auch für die Summe der Geräuscheinwirkungen des Straßen-, Gewerbe- und Fluglärms, die so genannte 'Gesamtlärmbelastung' im Plangebiet wirksam ist. Im Nahbereich der Nordumfahrung ist der Straßenverkehrslärm die pegelbestimmende Lärmart, die für die Dimensionierung des passiven Schallschutzes maßgeblich ist (Beurteilungspegel von größer 70 dB(A) am Tag und größer 60 dB(A) in der Nacht). Auf diesen Flächen ist das Schallschutzkonzept gegen den Straßenverkehrslärm ausreichend, um auch den Fluglärm zu kompensieren.

---

<sup>2</sup> Die Stadt Offenbach wendet sich gegen die Erweiterung des Rhein-Main-Flughafens mittels Nordwest-Bahn. Die Stadt Offenbach hat das der Lärmausbreitungsberechnung des RDF / HLUg zugrunde liegende DES und das Betriebskonzept der Fraport AG in der 2. Offenlage hierzu kritisiert (vgl. Einwendungen der Stadt Offenbach vom 02. Mai 2007), legt diese Daten aber hier deswegen zu Grunde, weil andere räumlich differenzierte Lärmprognosen auf der Basis von 701.000 Flugbewegungen pro Jahr (Fbw/a) der Stadt nicht vorliegen. Daher wurde auf diese Werte zurückgegriffen.

Auf den übrigen Flächen im Plangebiet wird zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes gegen den Fluglärm/Gesamtlärm von den höchsten Beurteilungspegeln des Fluglärms für den Planfall 2020 Ostbetriebsrichtung (gemäß Fluglärmkonturen des RDF) von 60 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht ausgegangen. Hierzu addiert sich der Straßenverkehrslärm von bis zu 63 dB(A) am Tag und bis zu 53 dB(A) in der Nacht (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "563A – Hafen Offenbach, Mainviertel" IBK-Bericht Nr. 05-074-01 vom 28.06.2006). Die Geräusche des Fluglärms und des Straßenverkehrslärms addieren sich zu einem Gesamtbeurteilungspegel am Tag von 65 dB(A) und in der Nacht von 56 dB(A). Aus diesen Gesamtbeurteilungspegeln ergibt sich unter Berücksichtigung einer Korrektur von 3 dB(A) (Freifeldkorrektur) ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 von 68 dB(A). Hieraus resultieren für die passiven Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 Stand November 1987. Die notwendige Schalldämmung für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen ist bei Neubauten ohne relevante Zusatzkosten zu realisieren, da bereits aufgrund der erforderlichen Wärmedämmung die erforderlichen Schalldämmmaße bereits weitgehend erreicht werden.

Mit den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen wird über die Schallschutzmaßnahmen gegen den Straßenverkehrslärm und den Gewerbelärm hinaus ein Schutzkonzept verankert, das die Schallschutzmaßnahmen für die jeweilige Lärmart weiter ergänzt und einen umfassenden Schallschutz bietet. Aufgrund des passiven Schallschutzes wird für alle künftigen Bewohner, insbesondere in der Nacht eine hohe Wohnqualität im Innern der Gebäude gewährleistet.

## **5.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*"Begrünung im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen - Baumreihen*

*Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumreihen sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Bäume gemäß Ziffer C der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden. Bei Baumreihen oder -gruppen ist eine einheitliche Artenverwendung zu berücksichtigen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> unversiegelt zu halten und ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (mind. 3 x v-Qualität) aufweisen. Es sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb zu verwenden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit sowie bzgl. Ver- und Entsorgungseinrichtungen festzulegen.*

[\* Die hier anzupflanzende Anzahl an Bäumen ersetzt die im gleichen Abschnitt des Geltungsbereich des Bebauungsplans 563A im Bereich der Planstraße A anteilig]"

### **[Ziffer 9.1 der Textfestsetzungen]**

## **Begründung**

Die Neuanlage von Straßenbegleitgrün mit umfangreichen Baumanpflanzungen dient dazu



- zukünftig eine umfangreiche Begrünung des Straßenraums sicherzustellen bzw. den Verlust der durch Bauvorhaben beseitigten Vegetationsflächen zu kompensieren,
- die durch die Neuversiegelung bewirkte Aufheizung durch Erzeugung von Verdunstungskälte und Beschattung von versiegelten Flächen zu reduzieren und
- eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Straßenraums sicherzustellen.

Die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen in entsprechend hohen Qualitäten ist zudem Grundlage für ein neues, durch Alleen geprägtes, gestalterisch wirksames Leitsystem. Die Festsetzung eines Mindestmaßes bzgl. der Baumscheiben und Pflanzgruben dient dazu, die für eine gute Entwicklung der Gehölze erforderlichen Bodenfunktionen in ausreichendem Maße sicherzustellen.

Diese Festsetzung übernimmt anteilig

*"Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Stadtplatz‘*

*Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Stadtplatz" sind mindestens 18 Bäume gemäß Ziffer B und C der Vorschlagliste Pflanzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm (mind. 4 x v-Qualität) aufweisen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen."*

**[Ziffer 9.2 der Textfestsetzungen]**

**Begründung**

Mit den Vorgaben zur Begrünung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ wird die Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt, ohne die Nutzbarkeit des Stadtplatzes einzuschränken. Die Bäume übernehmen neben gestalterischen Aspekten insbesondere Positivfunktionen für das Stadtklima (z.B. Minderung der Aufheizung etc.).

*"Begrünung der Grundstücke*

*Innerhalb der gesamten Plangebietsteile müssen die jeweiligen Baugrundstücke im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO den nachfolgend definierten Mindestgrünanteil aufweisen:*

Grünflächenanteil am Gesamtgrundstück	MI	MK
30 %	2	12
25 %	8	13
20 %	4	-

*Mindestens 1/3 der definierten Mindestgrünfläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind bei an den Mainuferbereich angrenzenden Grundstücken zu mindestens 75 % und ansonsten zu mindestens 50 % einheimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß Ziffer A der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden.*

*Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in den in der Tabelle unter Nr. 9.3 aufgeführten Plangebietsteilen mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm (mind. 3 x v-Qualität) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume und Pflanzungen werden hierbei angerechnet.*

*Die Grundstücksfreiflächen zwischen Mainuferweg und der Gebäudevorderkante bzw. deren seitliche Fluchten sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.*

*Grundstücksfreiflächen entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind auf 5 m Tiefe mit Ausnahme der notwendigen Zugänge gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten*

*und dürfen nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen oder auf sonstige Weise genutzt werden."*

**[Ziffer 9.3 der Textfestsetzungen]**

**Begründung**

Die Herstellung eines Mindestanteils gärtnerisch gestalteter Grundstücksflächen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen inkl. Einzelbaumanpflanzungen in den vorgegebenen Qualitäten stellen ebenso wie vergleichbare Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen eine umfangreiche Be- und Durchgrünung des Entwicklungsgebietes Mainviertel sicher. Damit wird einerseits die optisch visuelle Einbindung der Baukörper gewährleistet und andererseits eine großzügige, in weiten Teilen zusammenhängende Grundstücksbegrünung sichergestellt.

Ebenso werden wichtige Funktionen im Naturhaushalt (v.a. Herstellung von Lebensräumen für Flora/Fauna, positive Wirkungen auf das Kleinklima, den Wasserhaushalt und die Bodenfunktionen im Siedlungsraum) erfüllt. Die Vorgaben zur Verwendung einheimischer und standortgerechter Arten dienen dazu, das Lebensraumangebot für heimische Tierarten zu verbessern, was insbesondere in Mainnähe von besonderer Bedeutung ist. Mit der Festsetzung von Wiesenflächen zwischen nördlicher Bauzeile und Mainuferweg soll der geplante Deichcharakter dieses Abschnitts gesichert werden.

*"Tiefgaragenbegrünung*

*Flächen von Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überstanden sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von*

*- mind. 40 cm in den Plangebietsteilen 2 (MI), 12 bis 14( MK)*

*- mind. 80 cm in allen übrigen Plangebietsteilen*

*zu überdecken und zu begrünen."*

**[Ziffer 9.4 der Textfestsetzungen]**

**Begründung**

Mit der intensiven Begrünung von Tiefgaragen werden Vegetationsflächen geschaffen, die in ihrer Ausprägung und Gestaltung gärtnerisch angelegten Flächen entsprechen.

Wenn auch kein Bodenanschluss besteht, können zumindest für das Ortsbild sowie die Schutzgüter Wasser, Klima, Flora und Fauna positive Wirkungen begründet werden, die denen einer herkömmlichen Pflanzfläche nahezu entsprechen (Vegetationsstandort, Wasserspeicher, Verdunstungsfläche, etc.).

**5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

*"In allen Plangebietsteilen sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung zulässig.*

*Parabolantennen, z.B. zum Empfang von Satellitensignalen, sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen in allen Plangebietsteilen unzulässig.*

*Als Einfriedungen von Grundstücken sind nur Laubhecken bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig.*

*Die Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen und die Abstellplätze für die Abfalltonnen sind mit einem Sichtschutz aus Laubhecken zu begrünen."*

#### **[Ziffer 10.1 - 10.4 der Textfestsetzungen]**

#### **Begründung**

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des vorgesehenen Konzepts, einen städtebaulich und gestalterisch hochwertigen neuen Stadtteil zu etablieren sowie der grünordnerischen Gestaltung.

#### **5.11 Sonstige Festsetzungen**

*"Die in den Plangebietsteilen 4 (MI) und 14c (MK) gemäß Planzeichnung allgemein zulässigen Wohngebäude gem. Nr. 1. der Festsetzung Nr. 1.1.2 sind erst zulässig, nachdem in den jeweils gegenüberliegenden Plangebietsteilen 1\* und 2 (MI) gemäß Planzeichnung Gebäude oder bauliche Anlagen gemäß der hierfür maßgeblichen Festsetzungen errichtet sind, so dass sichergestellt ist, dass an den Fassaden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 die Beurteilungspegel die Werte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Der bebauungsplankonforme Bestand der Gebäude im Plangebietsteil 2 (MI) ist zusätzlich dauerhaft öffentlich-rechtlich oder privat-rechtlich zu sichern.*

*[\* Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel"]"*

#### **[Ziffer 11 der Textfestsetzungen]**

#### **Begründung**

Mit den Festsetzungen von aufschiebenden zeitlichen Bedingungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zur Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben wird Anforderungen aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Rechnung getragen. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die abschirmende Bebauung vor der zu schützenden Bebauung errichtet wird.

Durch die Formulierung von schalltechnischen Bedingungen für die Realisierung der zu schützenden Bebauung wird sichergestellt, dass für jeden baulichen Zwischenzustand eindeutige Anforderungen für die künftige Baugenehmigung formuliert sind. Hierdurch wird eine hohe Flexibilität der Gebietsentwicklung erreicht. Die getroffene Festsetzung sichert das nach den verschiedenen Nummern des § 9 (Abs.1) BauGB festgesetzte Schallschutzkonzept gegen den Gewerbelärm der Industriegebiete im Norden des Mains.

#### **5.12 Kennzeichnungen**

Im Bebauungsplan sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB die Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

## **Begründung**

Die Kennzeichnung erfolgt vorsorglich auf der Grundlage der durchgeführten Boden- und Altlastenuntersuchungen durch einen Fachgutachter. Der Rahmensanierungsplan für das Areal wurde durch das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Umwelt im Dezember 2006 genehmigt.

### **5.13 Hinweise / Empfehlungen / Vorschlagsliste Pflanzen**

#### *"Denkmalschutz (§ 20 HessDSchG)*

*Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.*

#### *Heilquellenschutzgebiet*

*Das Plangebiet befindet sich in der Heilquellenschutzzone C der staatlich anerkannten Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle (StAnz. 20/1978 S.942 ff.). Gemäß der oben genannten Verordnung sind Eingriffe in den Boden über 70 m Tiefe verboten.*

#### *Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet (§ 31b WHG)*

*Bauvorhaben innerhalb des nachrichtlich übernommenen und in der Planzeichnung dargestellten Überschwemmungsgebiet des Mains unterliegen den Genehmigungsbestimmungen des § 31b Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz. Sie sind ferner so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser das der Feststellung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.*

#### *Artenschutz (BNatSchG)*

*Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).*

#### *Anzeige von Luftfahrthindernissen*

*Ab einer Bauhöhe von 60 m über Grund bis 100 m über Grund sind vier Wochen vor Baubeginn dem Luftwaffenamt Köln und dem Amt für Flugsicherung der Bundeswehr in Frankfurt/M. unter Angabe der Registriernummer alle endgültigen Daten wie Art des Hindernisses, Standort mit geografischen Koordinaten in WGS 84, Höhe über Grund, Gesamthöhe über NN und ggf. Art der Kennzeichnung und Datum der geplanten Fertigstellung zwecks Veröffentlichung als Luftfahrthindernis anzuzeigen."*

## **Begründung**

Die Hinweise tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind. Daneben werden Anregungen aus der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" umgesetzt.

*"Es wird empfohlen alle Flachdächer oder flach geneigten Dächer extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm.*

*Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich der weitge-*

*hende Einsatz von erneuerbaren Energien und sonstigen Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung empfohlen.*

*[Vorschlagslisten Pflanzen Teil A-C (Gehölze und Bäume) gem. textlicher Festsetzungen]"*

## **Begründung**

Die Empfehlungen zur Dachbegrünung und die Vorschlagslisten Pflanzen berücksichtigen weiterhin die Vorschläge des Klimagutachters und des Fachplaners zur Landespflege aus dem Verfahren für den Bebauungsplan 563A; sie gelten auch für die vorliegende 1. Änderung. Die Vorschlagsliste führt die aus fachlicher Sicht geeigneten Pflanzen auf und lässt ausreichend Entscheidungsspielraum zur Gestaltung. Ein Erfordernis zur Festsetzung besteht nicht.

Die aus ökologischen Gründen sinnvollen benannten Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien können bauplanungsrechtlich nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden; sie werden daher für die Bauausführung empfohlen.

## **6 Verkehrliche Erschließung, technische und soziale Infrastruktur**

Der Verkehrsplaner hat auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans B 563A die durch die vorliegende Änderung resultierenden Anpassungen der maximal zulässigen BGF in seine Maximalbetrachtung der verkehrlichen Auswirkungen eingestellt.

Die im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung vorgenommenen Anpassungen sind, bezogen auf die Angaben des rechtskräftigen Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" hierzu nicht erheblich. Es handelt sich nur um gestalterische oder funktionale Änderungen bzw. Verlagerungen von Nutzungen, die das städtebauliche Gesamtkonzept und damit alle Erschließungsaspekte der Planung nicht wesentlich verändern. Insofern wird bezüglich der Themen

- Verkehr / Erschließung,
- Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung (Schmutzwasserableitung, Regenwasserableitung, Wasserversorgung/ Energieversorgung, Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung, Nutzung erneuerbarer Energien),
- Soziale Infrastruktur

auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan B 563A verwiesen.

## **7 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung vorgenommenen Anpassungen sind, bezogen auf dargestellte wesentliche Auswirkungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" nicht erheblich. Es handelt sich nur um gestalterische oder funktionale Änderungen bzw. Verlagerungen von Nutzungen, die das städtebauliche Gesamtkonzept und damit die Wirkungen der Planung in wirtschaftlicher, städtebaulicher, verkehrlicher und umweltbezogener Hinsicht nicht wesentlich verändern. Insofern wird bezüglich der Auswirkungen auf

- benachbarte zentrale Orte und ihre Versorgungsbereiche,
- die Wirtschaftsstruktur Offenbachs und Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- das prognostizierte Verkehrsaufkommen und auf das zukünftige Verkehrsgeschehen,
- die Schalltechnische Situation / Gewerbe-, Flug- und Verkehrslärm,
- das Klima,
- den Hochwasserschutz,
- räumliche Sicherheitsaspekte,

auf die Ausführungen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" verwiesen, in der die Themen ausführlich behandelt werden.

Für die Themen Verkehr, Geräusche, Klima, Arten-/ und Naturschutz sowie Landschaftsplanung wurden die Fachgutachter aufgefordert, die vorliegende geänderte Planung erneut zu bewerten. Im Ergebnis ist derzeit davon auszugehen, dass durch die Änderung für alle relevanten Umweltbelange nicht mit Auswirkungen zu rechnen ist, welche die festgestellte Umweltverträglichkeit der Planung in Frage stellen. Näheres hierzu ist dem Umweltbericht zu entnehmen (s. ab S. 35ff).

## 7.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	42.461 m <sup>2</sup> (100%)
davon	
Fläche des Baugebietes Hafen Offenbach	
Öffentliche Erschließung (Verkehrsfläche Straßen)	7.286 m <sup>2</sup> ( 17%)
Öffentliche Grünflächen und sonstige Freiflächen ( <i>darin: Fuß- und Radwege, öffentliche Plätze und Aufenthaltsbereiche</i> )	7.991 m <sup>2</sup> ( 19%)
Nettobaupläche	27.173 m <sup>2</sup> ( 64%)

## 7.2 Kosten

Aufgrund der Projektträgerschaft der Maßnahme durch die Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG entstehen der Stadt Offenbach neben allgemeinen Verwaltungsaufwendungen keine direkten Planungs- und Realisierungskosten.

## **IV UMWELTBERICHT**

### **1 Allgemeine Grundlagen**

#### **1.1 Gesetzliche Grundlage / Vorgehen**

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 zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan 563B 1. Änderung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" wurden die beteiligten Fachplaner auf der Grundlage ihrer Gutachten, der durchgeführten Umweltprüfung für den Bebauungsplan 563A und der vorliegenden Änderungsplanung 563B aufgefordert, eine erneute Bewertung der Sachverhalte vorzunehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Mit diesem Vorgehen wird auch der Anforderung Rechnung getragen, dass sie sich auf das bezieht, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Die Umweltprüfung wird daher in einem zeitlich gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, da, für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung bereits durchgeführt wurde (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, sog. Abschichtungsregelung).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

## 1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, wie durch die Planung, hier den Bebauungsplan Nr. 563B 1. Änderung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel", überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans 563B sind wie bisher Zulässigkeitsregelungen für Nutzungen die regelmäßig in Misch- und Kerngebieten anzutreffen sind und die insgesamt zumindest nicht wesentlich nicht über die bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten und -intensitäten hinausgehen.

Zur Klärung der dargestellten Situation werden die zur Umweltprüfung im Bebauungsplan 563A erarbeiteten Ergebnisse der Fachgutachten für die Belange Verkehr, Klima und Lufthygiene, Fauna – Flora – Landschaft, Grundwasser – Boden – Altlasten und Geräusche herangezogen.

Für den Bebauungsplan 563B wurden die Gutachter aufgefordert, die Ergebnisse ihrer Untersuchungen auf der Grundlage der Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans zu überprüfen und erneut zu bewerten. Dabei handelt es sich um nachfolgende für die Änderung ggf. relevante Untersuchungen:

- **Fachgutachten Belebter Boden, Flora, Fauna und Landschaftsbild** (Götte Landschaftsarchitekten, Frankfurt),
- **Fachgutachten Klima und Kfz-bezogene Luftschadstoffe** (Ingenieurbüro Dr. Dröscher, Tübingen), ergänzt um eine Ermittlung der Immissionsbelastung durch luftverunreinigende Stoffe gemäß TA Luft im Bereich des Bebauungsplanes 563A "Hafen Offenbach" unter spezieller Berücksichtigung des HKW der EVO AG / Immissionsprognose, (GfA Consult GmbH, Münster)
- **Fachgutachten Verkehr** (PGN, Kassel),
- **Fachgutachten Immissionsschutz** (IBK, Freinsheim).

In den einzelnen Fachgutachten wurden die Erkenntnisse der Untersuchungen, die in ihren wichtigsten Ergebnissen direkt Eingang in den Umweltbericht fanden, detailliert dokumentiert; sie sind als gesonderte Anlagen Teil des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" und werden deshalb für diese Umweltprüfung nicht erneut detailliert dargestellt.

In Bezug auf den Sachstand zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den rechtskräftigen Bebauungsplan 563A liegen neuere Erkenntnisse zu Umweltsachverhalten zuständiger Ämter und Behörden der Stadt Offenbach derzeit nicht vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-

lange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Im Hinblick auf den Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung wird der räumliche Umfang der Prüfung auf den Geltungsbereich beschränkt.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum vorliegenden Bebauungsplan 563B wird nach § 2 Abs. 4 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange und der geschilderten Vorgehensweise wie nachfolgend festgelegt. Einzelne Umweltbelange, für die erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten waren, für die aber aufgrund der umfangreichen Untersuchung der Umweltsituation in den einzelnen Fachgutachten Erkenntnisse vorlagen, wurden seinerzeit gleichwohl in die Umweltprüfung einbezogen:

**Tabelle 1:** *Umfang der Umweltprüfung*

<b>BauGB</b>	<b>Umweltbelang</b>	<b>Voraussichtlich <u>erhebliche</u> Auswirkungen zu erwarten?</b>	<b>Gegenstand der Umweltprüfung</b>
§ 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	<b>ja</b> <b>(Tiere, Pflanzen, Boden)</b>	<b>ja</b>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b)	Erhaltungsziele und der 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	<b>ja</b> <b>(Schall, Luftschadstoffe)</b>	<b>ja</b>
§ 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 Immissionschutzrechts	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	<b>ja</b> <b>(Mensch – Altlasten – Klima – Schall)</b>	<b>ja</b>
§ 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	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	nein

### 1.3 Methodik der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes. Dazu werden vorhandene Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren im Untersuchungsraum ermittelt und beschrieben (Status Quo der Umweltbedingungen). Zeitlicher Anknüpfungspunkt ist der Umweltzustand, wie er sich zu Beginn des Aufstellungsverfahrens darstellt. Zu diesem Arbeitsschritt gehört auch eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prüfung der sog. Null-Variante). Hier wird jeweils auf den vorliegenden Wissenssachstand aus der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 563A zurückgegriffen.

Die Umweltprüfung umfasst darüber hinaus die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. In diesem Arbeitsschritt werden mögliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf Menschen und Umweltfaktoren, die durch die als zulässig geplanten Nutzungen eintreten können, abgeschätzt und bewertet. Beurteilungsgrundlage zur Abschätzung möglicher Auswirkungen ist der Endausbauzustand der Fläche auf der Grundlage der vorliegenden 1. Änderung, der von einer maximalen Ausnutzung ausgeht im Vergleich zu den prognostizierten Auswirkungen bei Verwirklichung des Bebauungsplans 563A. Als Bewertungsmaßstäbe werden die gleichen Regelungen und Grundsätze umweltbezogener Belange herangezogen, wie in der vorangegangenen Planung. Darüber hinaus werde, sofern durch die Änderung erforderlich, neue Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen geprüft und beschrieben.

Die Umweltprüfung dient dazu, das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch zu ermitteln, beschreiben und zu bewerten. Die aus der Umweltprüfung resultierenden Ergebnisse sind in die Gesamtabwägung zum Bebauungsplan einzustellen. Eine hinreichende Beachtung der Umweltbelange ist im Rahmen einer sachgerechten Abwägung sicherzustellen.

## 2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans, Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

### 2.1 Angaben zum Standort

Bezüglich der Sachverhalte "**Lage und vorhandene Nutzungen**" sowie "**Retentionsräume und Hochwasserschutz**" wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen. Insbesondere ist der räumliche und funktionale Ausgleich von als Überschwemmungsgebiet per Rechtsverordnung ausgewiesenen Flächen weiterhin geregelt<sup>3</sup>. Gemäß § 31b WHG ist die Ausweisung von Baugebieten in diesen Bereichen zulässig, da die im Gesetz genannten Sachverhalte hierzu kumulativ erfüllt werden. Dies wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 563A durch das Regierungspräsidium Darmstadt bestätigt. Die gesamten Sachverhalte stellen sich hier weiterhin unverändert dar.

### 2.2 Umfang des Vorhabens

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangeltungsbereichs der Änderung umfasst ca. 4,25 ha.

Der Bebauungsplan ermöglicht durch Festsetzungen voraussichtlich folgende Flächengrößen:

<b>Bauflächen Mischgebiet (MI)</b>	<b>ca. 1,25 ha</b>
bei einer GRZ von 0,6 maximal überbaubare Grundfläche	ca. 0,70 ha
<b>Bauflächen Kerngebiet (MK)</b>	<b>ca. 1,50 ha</b>
bei einer GRZ zwischen 0,5 und 1,0 maximal überbaubare Grundfläche	ca. 1,20 ha
<b>Verkehrsflächen (inkl. Verkehrs-Grünflächen)</b>	<b>ca. 1,50 ha</b>
<b>Gesamtgröße Plangebiet</b>	<b>ca. 4,25 ha</b>

Insgesamt könnten versiegelte oder befestigte Flächen damit rechnerisch knapp 80 % des Plangebietes einnehmen. Dies tritt theoretisch erst bei einer Ausnutzung der Planungsvorgaben in Höhe von 100% ein. Erfahrungsgemäß werden die Festsetzungen in der Umsetzung nicht vollständig ausgenutzt. Zudem werden Teile der Verkehrsflächen begrünt.

### 2.3 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Auf einem ehemals gewerblich und durch Hafennutzung geprägten Areal sollen Misch- und Kerngebiete für die Entwicklung eines neuen, qualitativ hochwertigen Stadtteils am Wasser überwiegend mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnen entstehen. Die Lage im Siedlungszusammenhang, die Umnutzung einer Fläche sowie die Sicherung der Erschließung erfordert für die Umsetzung des Planungszieles ein Bebauungsplanverfahren. Des

<sup>3</sup> Für die Schaffung von neuem Retentionsvolumen als Ersatz für überplante Bereiche stehen neben der Spitze der Hafensinsel nun auch weitere Flächen entlang des Mains zur Verfügung. Die Umsetzung erfolgt vor der Verwirklichung der Baumaßnahmen im Geltungsbereich nach Abstimmung mit dem zuständigen Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dez. IV/F-41.2, Oberflächengewässer

Weiteren werden alle weiteren infrastrukturell erforderlichen Flächen, z.B. für Verkehr und Grün festgesetzt.

Um eine Beurteilungsgrundlage im Rahmen der Bebauungsplan-Umweltprüfung zur Verfügung zu stellen, wurde ein möglicher maximaler Endausbauzustand der Fläche angenommen, der im folgenden als „Größter anzunehmender Planungsfall (GaP)“ bezeichnet wird. Durch den „Größten anzunehmenden Planungsfall“ soll eine maximal vertretbare Nutzung und Ausnutzung des Plangebietes in Abhängigkeit zu den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt werden.

Berücksichtigt werden demzufolge als Kernbestandteile des "Größten anzunehmenden Planungsfalls":

- eine Mischgebietsnutzung überwiegend mit Dienstleistung, Büro- und Verwaltungsnutzungen, gewerbliche Nutzungen, Wohnungen und ergänzend sportliche und soziale Einrichtungen auf einer Fläche des Plangebietes von insgesamt ca. 1,25 ha mit einer maximalen Versiegelung der Flächen von 60 % (GRZ 0,6) der Bauflächen;
- eine Kerngebietsnutzung überwiegend mit Dienstleistung, Büro- und Verwaltungsnutzungen, gewerbliche Nutzungen, Wohnungen auf einer Fläche des Plangebietes von insgesamt ca. 0,3 ha mit einer maximalen Versiegelung der Flächen von 50 % (GRZ 0,5) und auf einer Fläche des Plangebietes von insgesamt ca. 1,2 ha mit einer maximalen Versiegelung der Flächen von 100 % (GRZ 1,0) der Bauflächen;
- eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 5 Vollgeschossen bzw. bis - punktuell für Hochhäuser - zu 70 Metern;
- Baufenster (Umgrenzung durch Baugrenzen), welche als geschlossene Kuben (Blockbebauung) bis zum festgesetzten Höchstmaß durch GRZ und BGF zu betrachten sind;
- eine Anbindung des Plangebietes über die neue Inselstraße (Planstraße A) sowie die Straße "Nordring" und die bestehenden und zukünftigen Ver- und Entsorgungsanlagen;
- das Erschließungssystem für die Außenanbindung und die interne Erschließung; es baut auf zwei parallel verlaufenden Hauptachsen (Nordring, neue Inselstraße) auf; weiterhin bestehen private Erschließungsflächen teilweise mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit;
- die durch die geplanten Nutzungen steigende Verkehrsmenge auf dem Nordring bedingt eine Erhöhung der Emissionspegel entlang des Nordrings gegenüber dem Status Quo;
- Kfz-Stellplätze sind Gebietsweit für die jeweiligen Nutzungen und Gebäude in Tiefgaragen vorgesehen; des Weiteren sind im Bereich des Nordrings Parkhäuser auch zur temporären Nutzung durch die Messe Offenbach vorgesehen;
- Verkehrsgrün-Flächen entlang der Erschließungsstraßen (Alleen) sind jeweils Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen
- die Nachnutzung eines ehemals weitestgehend überbauten Areals (derzeitiger Versiegelungsgrad : 50%) mit in weiten Teilen aufgrund von Altlasten sanierungsbedürftigen Böden;
- Die Abwasserbeseitigungsanlage verfügt über ausreichend Kapazität, um die im Plangebiet anfallenden Abwässer zu reinigen; anfallende Abfälle werden wiederverwertet oder

beseitigt. Bei der Beseitigung wird von einer ausreichenden Kapazität der in Frage kommenden Deponien ausgegangen.

Die textlichen und zeichnerischen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) zum Bebauungsplan 563B 1. Änderung des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" sind in Kap. III5 bereits aufgeführt. Auf eine Wiederholung wird an dieser Stelle verzichtet.

### **3 Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Die für die Bauleitplanung relevanten und unmittelbar wirkenden, also bindenden Umweltschutzziele in Fachgesetzen und Fachplanungen werden bei der Planaufstellung beachtet und unmittelbar umgesetzt.

Inhalte dieser Regelwerke bzw. Planungen werden in der Umweltprüfung und den zugrunde liegenden Fachgutachten herangezogenen, um zu nachvollziehbaren Bewertungs- und Entscheidungskriterien zu gelangen. Dabei wurden die jeweils herangezogenen Grundlagen in den jeweiligen Fachgutachten bzw. in der Umweltprüfung selbst benannt.

### **4 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen**

#### **4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand) bezogen auf die Schutzgüter**

Bezüglich der diesbezüglichen Sachverhalte

- Menschen (Straßen-, Verkehrs- und Gewerbelärm);
- Belebter Boden;
- Tiere;
- Biotoptypen und Pflanzen;
- Boden und Wasser;
- Luft und Klima;
- Landschaft / Landschaftsbild;
- Kultur- und sonstige Sachgüter

wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen. Die gesamten Sachverhalte stellen sich hier weiterhin unverändert dar.

## **4.2 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Bezüglich der diesbezüglichen Sachverhalte wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen. Die gesamten Sachverhalte stellen sich hier weiterhin unverändert dar.

## **4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall)**

Die jeweiligen Fachgutachter überprüfen auf der Grundlage der vorliegenden Änderung in deren Endausbauzustand die Ergebnisse ihrer Untersuchungen hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter. Nach gegenwärtigem Sachstand ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen.

Die nachfolgenden Ergebnisse werden im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans - sofern erforderlich - ergänzt und aktualisiert.

### **4.3.1 Menschen**

#### **Straßenverkehrslärm**

Bezüglich der grundsätzlichen Sachverhalte wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen. Im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" und zur zugehörigen Umweltprüfung wurden die folgenden schalltechnisch relevanten Aufgabenstellungen

- Neubau der Nordumfahrung,
- Wesentliche Änderung des Knotens an der Carl-Ulrich-Brücke,
- Veränderung des Straßenverkehrslärms im Verkehrsnetz der Stadt Offenbach aufgrund der Entwicklung des Projekts "Hafen Offenbach,

untersucht und die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen außerhalb und innerhalb des Plangebiets dargestellt. Daneben wurde die Erforderlichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen und abschirmender Riegelbebauung bzw. die Vorgehensweise zur weiteren Prüfung zur Gewährleistung des Schallschutzes im Rahmen der abschnittswisen Verwirklichung der Planung detailliert ermittelt und festgelegt und, soweit erforderlich, im Bebauungsplan 563A festgesetzt.

Die schalltechnische Beurteilung der vorliegenden Änderung erfolgt auf Basis des o.g. IBK-Gutachtens 'Schalltechnisches Gutachten "Bebauungsplan 563A Hafen Offenbach, Mainviertel", IBK Bericht-Nr. 05-074-1, Stand 28.06.2006'.

Auf Abbildung 8, Seite 31 des vorgenannten Gutachtens wird die Geräuscheinwirkungen für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) dargestellt. Die Abbildung 9, Seite 32 des vorgenannten Gutachtens zeigt die Geräuscheinwirkungen für die Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr).

Nach Abbildung 8 wird im Plangebietsteil 4 (MI) und im Plangebietsteil 14c (MK) der zulässige schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag für Mischgebiete/Kerngebiete überschritten.

Nach der Abbildung 9 wird im Plangebietsteil 4 (MI) und im Plangebietsteil 14c (MK) der zulässige schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete/Kerngebiete überschritten.

### **Gewerbelärm**

Im 'Schalltechnischen Gutachten "Bebauungsplan 563A Hafen Offenbach, Mainviertel", IBK Bericht-Nr. 05-074-1, Stand 28.06.2006' wurden die folgenden schalltechnisch relevanten Aufgabenstellungen untersucht:

- Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund vorhandener gewerblicher Schallquellen (Industriegebiete auf Frankfurter Gemarkung nördlich des Mains, gewerbliche Nutzungen südlich der Nordumfahrung wie z.B. Kraftwerk der EVO, Kohlelager des Kraftwerks der EVO im Plangebiet),
- Geräuscheinwirkungen im Plangebiet und an schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets aufgrund von geplanten Gewerbegebieten im Plangebiet.

Die schalltechnische Beurteilung der vorliegenden Änderung erfolgte auf Basis des o.g. IBK-Gutachtens:

In Abbildung 14 auf Seite 52 des vorgenannten Gutachtens wird die Geräuscheinwirkungen für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) dargestellt. Die Abbildung 15, Seite 53 des vorgenannten Gutachtens zeigt die Geräuscheinwirkungen für die Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr).

Nach Abbildung 14 wird im Plangebietsteil 4 (MI) und im Plangebietsteil 14c (MK) der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag für Mischgebiete sicher eingehalten.

Nach der Abbildung 15 wird auf Teilflächen des Plangebietsteils 14c (MK) der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nacht überschritten. An der Nordseite des Plangebietsteils 4 (MI) wird der Immissionsrichtwert gerade eingehalten.

### **Fluglärm**

Im Sinne einer vorsorgeorientierten städtebaulichen Planung wurde im Bebauungsplan, ungeachtet der derzeitigen Rechtslage bezüglich des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau des Flughafens Frankfurt am Main, zum Schutz der im Plangebiet zulässigen Wohnnutzung gegen künftig zu erwartenden Fluglärm ein Konzept des passiven Schallschutzes festgesetzt. Bei den festgesetzten Maßnahmen handelt es um eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen oder vergleichbaren schutzwürdigen Nutzungen (Dächer, Wände Fenster, Rolladenkästen etc.) und den Einbau einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftung für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen oder vergleichbaren schutzwürdigen Nutzungen. Dieses Schallschutzkonzept des passiven Schallschutzes gegen den Fluglärm wird so dimensioniert, dass es auch für die Summe der Geräuscheinwirkungen des Straßen-, Gewerbe- und Fluglärms, die sogenannte "Gesamtlärmbelastung" im Plangebiet wirksam ist. Hieraus ergeben sich für die passiven Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 Stand November 1987. Mit den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen wird über die Schallschutzmaßnahmen gegen den Straßenverkehrslärm und den Gewerbelärm hinaus ein Schutzkonzept verankert, das die Schallschutz-

maßnahmen für die jeweilige Lärmart weiter ergänzt und einen umfassenden Schallschutz bietet. Aufgrund des passiven Schallschutzes wird für alle künftigen Bewohner insbesondere in der Nacht eine hohe Wohnqualität im Innern der Gebäude gewährleistet.

### **Gesamtlärm**

Wie beschrieben wurden zum Schutz gegen die unterschiedlichen Lärmarten differenzierte Schallschutzkonzepte erarbeitet. Insbesondere das Schallschutzkonzept gegen den Fluglärm erreicht einen hohen Schallschutz für die künftige Wohnnutzung im Plangebiet. Dieses Konzept wird so ausgelegt, dass es gegen die Geräuscheinwirkungen aller Schallquellen wirksam ist. Dieses Schallschutzkonzept ergänzt durch die jeweiligen fachspezifischen Konzepte und schafft eine große Robustheit des Plangebiets gegen die in Summe einwirkenden Geräusche unterschiedlicher Quellen.

#### **4.3.2 Belebter Boden**

Bezüglich der grundsätzlichen Sachverhalte wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen.

Aus den vorgesehenen Planänderungen resultiert eine Mehrversiegelung von ca. 930 m<sup>2</sup>. Bezogen auf das gesamte Entwicklungsgebiet Hafen Offenbach von ca. 42,3 ha und einem Anteil an versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen von ca. 20,0 ha ergibt sich hieraus eine Mehrversiegelung von lediglich 0,5 %. Aufgrund der Standorthistorie bzw. den massiven anthropogenen Überprägungen und des vollständigen Fehlens natürlicher Böden haben die hiervon betroffenen Flächen nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut belebter Boden keine besondere Betroffenheit, zumal die Nutzungsfunktion praktisch keine Veränderung erfährt.

#### **4.3.3 Tiere**

#### **4.3.4 Biotoptypen und Pflanzen**

Bezüglich der grundsätzlichen Sachverhalte - auch zum Artenschutz - wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen.

Aus der Bebauungsplanänderung resultiert keine wesentliche Veränderung der Nutzungsstruktur und damit auch des Lebensraumgefüges. Der um ca. 930 m<sup>2</sup> reduzierte Anteil an Grünflächen stellt keinen erheblichen Lebensraumverlust dar, zumal die in mitten der Bebauung gelegenen, eher strukturarmen Grünflächen lediglich von anspruchslosen Arten (Kulturfolger, Neophyten, Ubiquisten) besiedelt werden. Für bedeutsame oder besondere Tier- und Pflanzenarten sind diese kaum von Bedeutung. Der wertvollere Mainuferbereich und die größeren zusammenhängenden Grünflächen sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Auswirkungen auf den Artenbestand bzw. die Artenvielfalt oder auch das floristisch-faunistische Entwicklungspotenzial sind nicht zu erwarten.

Mit der Reduzierung von Straßenbegleitgrün (im Bereich Stadtplatz) und von Grünflächen im Bereich privater Grundstücksfreifläche ist ein Flächenentzug für vergleichsweise geringwertige Biotoptypen verbunden. Für das Lebensraumangebot ist dies von untergeordneter Bedeutung. Ebenso hat der Verzicht auf die Grundstücksfreiflächenbegrünung mittels Bauman-

pflanzungen im Bereich der Plangebietsteile MK 14 a bis c keinen wesentlichen Einfluss auf das Schutzgut Flora/Fauna. Rechnerisch reduziert sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume um 19 Stk., wobei im Bereich Stadtplatz, entsprechend der vorliegenden Freiraumkonzeption, die Anzahl von 10 auf 18 erhöht werden kann. Somit ergibt sich insgesamt eine Minderung der planungsrechtlich festgesetzten Baumanzahl um 11 Bäume. Bezogen auf die Gesamtanzahl von 276 zu pflanzender Bäume im Entwicklungsgebiet Hafen Offenbach entspricht dies einer Minderung der Stückzahl um 4 %.

#### **4.3.5 Boden und Wasser**

Bezüglich der diesbezüglichen Sachverhalte wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen. Die gesamten Sachverhalte stellen sich hier weiterhin unverändert dar.

#### **4.3.6 Luft und Klima**

Bezüglich der diesbezüglichen Sachverhalte wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen. Die gesamten Sachverhalte stellen sich hier weiterhin unverändert dar.

#### **4.3.7 Landschaft / Landschaftsbild**

Bezüglich der grundsätzlichen Sachverhalte wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen.

Durch die Planänderungen erfolgt insbesondere eine Anpassung an die zwischenzeitlich konkretisierte Planung zum zwischen Hafenbecken und Main gelegenen Stadtplatz. Durch die geänderte räumliche Fassung ergibt sich zwar eine Veränderung für die Stadtgestalt, diese wirkt sich aber keinesfalls negativ aus. Mit der Öffnung zum Hafenbecken ist vielmehr sogar eine Aufwertung der Situation verbunden, da der Platz so durch die attraktive Wasserfläche begrenzt wird. Die Änderungen bedingen keine Reduzierung der Vielfalt der Nutzungsformen und Strukturelemente, diese bleiben im Grundsatz erhalten. Auch die Eigenart und Maßstäblichkeit bleibt unverändert.

Die Erlebbarkeit der neuen besonders prägenden Raumeinheit wird durch den wesentlich deutlicheren Bezug zwischen Platz und Hafenbecken verbessert, zumal der Platz nunmehr auch eine gewisse Fernwirkung entfalten kann.

Die geringfügigen Anpassungen bzgl. Geschossigkeit und Gebäudeausrichtung sind für die Stadtgestalt von nachrangiger Bedeutung. Auch der Verlust des Flächengrüns auf dem Stadtplatz ist in diesem Zusammenhang nicht besonders gravierend, da auch weiterhin eine wirksame Begrünung durch die Anpflanzung von Bäumen gewährleistet werden kann.

#### **4.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bezüglich dieser Sachverhalte wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen. Die gesamten Sachverhalte stellen sich hier weiterhin unverändert dar.

Es sind damit insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

## **5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

Bezüglich der grundsätzlichen Sachverhalte wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen.

### **5.1.1 Menschen**

Bezüglich dieser Sachverhalte wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen. Die gesamten Sachverhalte stellen sich hier weiterhin unverändert dar.

Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurde für den Bebauungsplan 563A ein umfassendes Schallschutzkonzept bezüglich Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm und Fluglärm / Gesamtlärm erarbeitet, das im vorliegenden Bebauungsplan weiterhin mit allen Bestandteilen festgesetzt wird.

#### **Straßenverkehrslärm**

Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für ein MI oder MK am Tag und in der Nacht werden für die künftigen Gebäude in den Plangebietsteilen 4 (MI) und 14c (MK) passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In den Bebauungsplan wurde eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung zum Straßenverkehrslärm aufgenommen.

Die bestehende Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" zum Schutz vor Straßenverkehrslärm entlang des Nordrings für die Plangebietsteile 13b und 14b ist auch in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans beizubehalten.

#### **Gewerbelärm**

Aufgrund der Überschreitung bzw. des Erreichens des nächtlichen Immissionsrichtwerts von 45 dB(A) für ein MI oder MK werden für die Nordseite des Plangebietsteils 4 (MI) sowie der Nordwest-, Nordost- und der Südostseite des Plangebietsteils 14c (MK) passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die bestehende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" ist auch für den Plangebietsteils 14c (MK) zu treffen.

In den Bebauungsplan wurden entsprechende planungsrechtliche Festsetzung aufgenommen.

### **5.1.2 Tiere**

Bezüglich dieser Sachverhalte wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen. Aufgrund der Änderung sind keine anderweitigen Maßnahmen erforderlich.

### 5.1.3 Pflanzen

Bezüglich dieser Sachverhalte wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen. Aufgrund der Änderung sind keine anderweitigen Maßnahmen erforderlich.

### 5.1.4 Boden und Wasser

Bezüglich dieser Sachverhalte wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen. Aufgrund der Änderung sind keine anderweitigen Maßnahmen erforderlich.

### 5.1.5 Luft und Klima

Bezüglich dieser Sachverhalte wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen. Aufgrund der Änderung sind keine anderweitigen Maßnahmen erforderlich.

### 5.1.6 Landschaft / Landschaftsbild

Bezüglich dieser Sachverhalte wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen. Aufgrund der Änderung sind keine anderweitigen Maßnahmen erforderlich.

### 5.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich dieser Sachverhalte wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen. Die gesamten Sachverhalte stellen sich hier weiterhin unverändert dar. Damit sind keine Maßnahmen erforderlich.

### 5.1.8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Rahmen der Umweltprüfung zu den Bebauungsplanverfahren erfolgt eine differenzierte schutzgutbezogene Betrachtung der potenziellen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt. Als Ergänzung hierzu wurde der Bebauungsplan einer rechnerischen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handhabbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV) vom 01.09.2005 unterzogen. Eine detaillierte Darstellung der Ermittlung ist dem zugehörigen Fachgutachten zum Bebauungsplan 563A zu entnehmen.<sup>4</sup> Diese Ermittlung wurde für die vorliegende Bebauungsplanänderung erneut vorgenommen.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplan 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" der Fall (**Voreingriffszustand**).

---

▪ <sup>4</sup> Fachgutachten Belebter Boden, Flora, Fauna und Landschaftsbild (Götte Landschaftsarchitekten, Frankfurt),

Insofern ergibt sich für die vorliegende Bauleitplanung die Situation, dass für die Grundstücksflächen abweichend von der aktuellen Flächennutzung im Gelände (überwiegend Brachflächen), die sich aus genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Nutzungen ergebenden Flächenansätze als Voreingriffszustand in die Bilanzierung einzustellen sind.

Das landschaftsplanerische Konzept wurde auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung und der in diesem Zusammenhang erstellten Freiraumplanung entwickelt und in den Bebauungsplan "563A Hafen Offenbach, Mainviertel" integriert. Es wird durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans praktisch nicht verändert. Der Änderungsbereich ist räumlich begrenzt, das räumliche Gesamtkonzept mit Mainuferzone, Maingärten, Stadtplatz, Inselspitze sowie der alleeartigen Begrünung der Straßenräume bleibt einschließlich der Landschaftsfenster erhalten. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf die Grün- und Freiraumstruktur zu erwarten.

Bei einem Vergleich zwischen dem bisherigen Bebauungsplan und der nunmehr vorgesehenen 1. Änderung ergeben sich in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz Veränderungen, die im Wesentlichen aus der Reduzierung des Grünflächenanteils resultieren:

- Reduzierung des Plangebietsteils 4(MI) im Süden  
Entfall des 20 %-Grünanteils zugunsten des Stadtplatzes  
 $1.532 \text{ m}^2 \times 20 \% \times (14 \text{ BWP Grünfläche} - 4,5 \text{ BWP Platzfläche mit } 50 \% \text{iger Versickerung}) = 2.911 \text{ BWP}$
- Bebauung der bisherigen Spitze Dreiecksplatz - Plangebietsteil 14c (MK)  
Entfall des 10 %-Grünanteils zugunsten einer Kerngebietsbebauung  
 $957 \text{ m}^2 \times 10 \% \times (13 \text{ BWP Straßenbegleitgrün} - 3 \text{ BWP überbaute Fläche}) = 957 \text{ BWP}$
- Verzicht auf die flächenhafte Platzbegrünung des Stadtplatzes  
Entfall des 10 %-Grünanteils zugunsten des Stadtplatzes  
 $5.266 \text{ m}^2 \times 10 \% \times (13 \text{ BWP Straßenbegleitgrün} - 4,5 \text{ BWP Platzfläche mit } 50 \% \text{iger Versickerung}) = 5.003 \text{ BWP}$
- Minderung der Anzahl zu pflanzender Bäume  
Entfall von 15 Bäumen im Bereich des Plangebietsteils 14a,b (MK) -  $7.223 \text{ m}^2 : 500 = 15$  Bäume - sowie von 4 Bäumen im Bereich MI 4 ( $1.532 \text{ m}^2 : 500 = 4$  Bäume), Anpflanzung von mindestens 18 statt bislang 10 Bäumen im Bereich Stadtplatz  
 $11 \text{ Bäume mit je } 3 \text{ m}^2 \text{ Kronentrauffläche} \times 26 \text{ BWP Baumneuanpflanzung} = 858 \text{ BWP}$

Insgesamt entsteht somit ein rechnerisches Defizit von 9.729 Biotopwertpunkten. Bezogen auf den Ursprungsbiotopwert von 5.355.468 Punkten entspricht dies einer Abnahme um weniger als 0,2 %. Berücksichtigt man außerdem, dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" ein Überschuss von 99.128 Biotopwertpunkten verblieb, bleibt die Gesamtbilanz nach wie vor ausgeglichen.

## 6 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Im Umweltbericht ist gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei "Nicht-Durchführung der Planung" erforderlich.

Diese prognostische Abschätzung hat in der Sache die Entwicklung zu betrachten, die sich unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausgangssituation auf Grund der zum Planungszeitpunkt zulässig vorhandenen Nutzungen ergibt. Mit dem Prognose-Nullfall werden die Auswirkungen der Entwicklungen und Maßnahmen dargestellt, deren Realisierung aus heutiger Sicht als wahrscheinlich einzuschätzen sind, davon ausgehend, dass die projektierten bzw. planungsrechtlich zulässigen Maßnahmen nicht realisiert werden. Der Prognose-Nullfall fungiert damit als Vergleichsfall gegenüber dem Planfall (Bebauungsplan).

Im Betrachtungsfall "Hafen Offenbach" werden bereits bebaute Flächen überplant, für die ein Bebauungsplan besteht. Es sind die Folgen zu betrachten, die sich bei Ausnutzung der aus dem geltenden Baurecht nach § 30 BauGB resultierenden Rechte ergeben können.

**Abbildung 2: Übersicht Entwicklung Plangebiet gem. Prognose-Nullfall**

<b>Nutzungsarten</b>	<p>Als Nutzungsarten sind überwiegend Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Einzelhandel (z.B. Großhandel) und Wohnen anzunehmen. Daneben sind einzelne kulturelle, sportliche und soziale Einrichtungen denkbar. Damit entspricht die zu erwartende Nutzung der von Kern- und Mischgebieten gemäß der §§ 6 und 7 BauNVO.</p> <p>Integraler Bestandteil des Gebietes sind neben den Bauflächen auch Ver- und Entsorgungsanlagen, Straßen etc.</p>
<b>Nutzungsintensität</b>	<p>Für eine bauliche Nutzung können die Flächen im Geltungsbereich gem. rechtskräftigem Bebauungsplan 563A in Anspruch genommen werden (§ 30 BauGB).</p> <p>Eine maximale Versiegelung der o.g. Bauflächen von 60 bis 100% ist daher anzunehmen. Die nicht bebaubaren Bereiche außerhalb des Baulands werden versiegelt (Verkehrsflächen) oder gemäß den maßgeblichen Festsetzungen begrünt.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Baufelder als geschlossene Kuben zu betrachten sind. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur sowie unterirdische Infrastrukturleitungen sind Bestandteil des Planfalles. Im Rahmen der beschriebenen Nutzung ist hier auch von Erweiterungen/ Anpassungen dieser Anlagen auszugehen.</p> <p>Die durchschnittliche Höhe der baulichen Anlagen wird im Mittel - bezogen auf den Geltungsbereich - ca. 20 Meter nicht überschreiten. Einzelne Solitərbauten sowie technisch notwendige Aufbauten können diese Höhen überragen (bis max. ca. 70 m). Die Baustruktur wird vorwiegend aus Solitərbauten bestehen.</p>
<b>Verkehr</b>	<p>Das Plangebiet wird über die festgesetzten Straßen angebunden sein; es nimmt Verkehr aus gewerblichen und privaten Nutzungen auf. Die zu erwartenden Verkehrsmengen wurden in der Umweltprüfung zum rechtskräftigen Bebauungsplan ermittelt; sie können über das neue Straßennetz bewältigt werden.</p>
<b>Lärm</b>	<p>Zur Bewältigung des Straßenverkehrslärms und des Gewerbelärms, der sich bei Verwirklichung der Nutzungen auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 563A ergibt, wurde ein umfängliches Schallschutzkonzept erarbeitet und festgesetzt, welches die Einhaltung der gesetzlich zulässigen Werte sicherstellt.</p>
<b>Luftschadstoffe</b>	<p>Durch die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 563A zulässigen Nutzungen und die zugehörigen Verkehre ergeben sich Kfz-bedingte Luftschadstoffe, die sich hinsichtlich Häufigkeit und Konzentration innerhalb der gesetzlich zulässigen Grenzen bewegen.</p>
<b>Raumstruktur</b>	<p>Die sonstige Siedlungsentwicklung von Offenbach vollzieht sich nach den</p>

	Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes.
<b>Abwasser/ Abfall</b>	Das bestehende Entwässerungssystem wurde mittels infrastruktureller Baumaßnahmen erneuert. Anfallende Abfälle werden wiederverwertet oder beseitigt. Zur Beseitigung stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

Mit dem Prognose-Nullfall werden die Auswirkungen der Entwicklungen und Maßnahmen dargestellt, deren Realisierung aus heutiger Sicht als wahrscheinlich einzuschätzen sind, davon ausgehend, dass die projektierten bzw. planungsrechtlich zulässigen Maßnahmen der vorliegenden Änderung nicht realisiert werden. Der Prognose-Nullfall fungiert damit als Vergleichsfall gegenüber dem Planfall (Bebauungsplan).

Im Vergleich zum Planfall ist neben den in der Abbildung 2 bereits dargestellten möglichen Auswirkungen für die Schutzgüter belebter Boden, Tiere, Biotoptypen und Pflanzen, Boden und Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter von nahezu gleichen Wirkungen wie im Planfall auszugehen, da die Planänderung nur geringe Unterschiede bei Nutzungsart und -intensität mit sich bringt.

Es werden sich aus den dargelegten Gründen für den Prognose-Nullfall, also bei Verwirklichung des Bebauungsplans 563A, somit keine anderen Auswirkungen auf die Umwelt und damit keine wesentlichen Änderungen des Umweltzustands ergeben, als bei der Verwirklichung des Planfalles auf der Grundlage des vorliegenden Änderungs-Bebauungsplanes.

Zusammenfassend führt die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Fall der Nichtverwirklichung der Änderungsplanung deshalb zu dem Ergebnis, dass die Planung insgesamt als umweltverträglich einzustufen ist.

## **7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Umnutzung und Sanierung freier werdender, bereits in Nutzung befindlicher innerstädtischer Flächen. Damit ist die Lage des zur Umnutzung anstehenden Areals bereits bestimmt. Räumliche Alternativen kommen somit nicht in Betracht. Bisher unbebaute Flächen im Außenbereich werden nicht herangezogen. Dies stellt einen nachhaltigen Beitrag zum Boden- und Ressourcenschutz dar.

## **8 Beschreibung von gegebenenfalls verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen**

Verbleibende erhebliche Negativauswirkungen auf die Umwelt sind nach Durchführung der Planung gemäß der getroffenen Regelungen und Festsetzungen nicht erkennbar.

## **9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Informationsdefizite bestanden nicht. Die vorliegenden Kenntnisse über die bestehende Umweltsituation im Geltungsbereich und den darüber hinaus angrenzenden Untersuchungsraum sind ausreichend, um eine fundierte Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen vorzunehmen.

Aufgrund der vorliegenden Gutachten zu umweltrelevanten Einzelthemen waren Kenntnislücken nicht zu erkennen. Durch die intensive Abstimmung mit den Gutachtern im Bebauungsplan-Verfahren, war eine ständige Aktualisierung relevanter Sachstände gegeben.

## 10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gem. § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Bezüglich dieser Sachverhalte wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A verwiesen. Die gesamten Sachverhalte stellen sich hier weiterhin unverändert dar.

## 11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

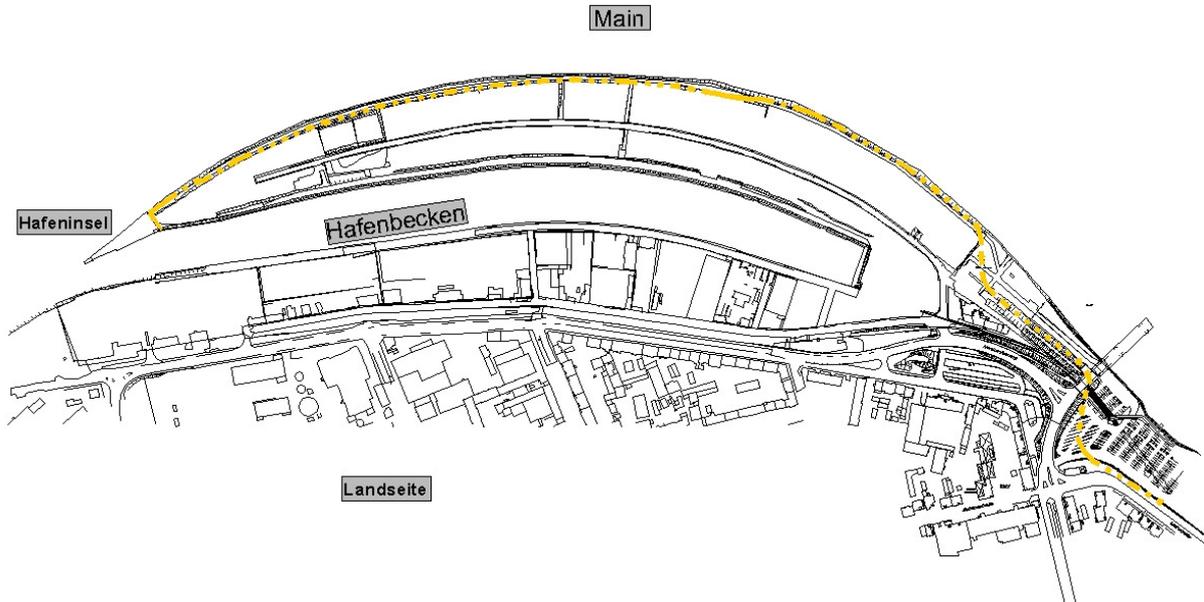
Die erneuten Untersuchungen und Stellungnahmen der Umweltgutachter zu den Wirkungen der vorliegenden Änderungsplanung haben ergeben, dass durch die auf der Grundlage der vorliegenden 1. Änderung zulässigen Nutzungen **keine anderen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wie sie nicht schon durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 563A zu erwarten sind**. Diese wurden im zugehörigen Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 563A bereits untersucht und dargestellt. Im Ergebnis ist damit auch die vorliegende Planung als **umweltverträglich** zu beurteilen. Die wesentlichen Aspekte der erneuten Bewertung durch die Gutachter sind:

Insgesamt ergeben sich in Rahmen des Bebauungsplans Nr. 563B 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter belebter Boden, Flora / Fauna und Biotopstruktur. Die Abnahme des Grünanteils um ca. 930 m<sup>2</sup> ist bezogen auf das gesamte Entwicklungsgebiet als geringfügige zu werten. In Bezug auf das Landschaftsbild bzw. die Stadtgestalt kann durch die räumliche Anbindung des Stadtplatzes an das Hafenbecken von einer Aufwertung der Situation ausgegangen werden.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan werden die Belange der im Norden des Mains vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe angemessen berücksichtigt sowie die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt.

## V ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

### Anlage 1 Karte HW 100 – Linie



(Skizze unmaßstäblich; Punkt-Strich-Linie = HW 100)<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Der Lageplan mit der HW 100 – Linie, der die betroffenen Flächen ausweist wird erstellt, sobald dem Gutachter CDM die aktualisierten Höhendaten des Digitalen Geländemodells (DGM) für das Gesamtgebiet vorliegen.