



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
- 1.1 Nutzungsschablone**
(§ 1 Abs. 2 und § 16 Abs. 2 BauNVO)
- | Plangr.-
Nummer | Art der baulichen
Nutzung | Zahl der Voll-
geschosse | Maß der baulichen Nutzung | | | Nutzungsbeschränkungen |
|--------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|------|------------------------|
| | | | Als Höchstmaß | GRZ | GFZ | |
| 1 | GE | --- | 0,8 | --- | 11,0 | siehe 1.2 |
| 2 | GE | --- | 0,8 | --- | 11,0 | siehe 1.2 |
| 3 | GE | III | 0,8 | 1,2 | --- | Siehe 1.2 |
- Zeichenerklärung:
 GE = Gewerbegebiet GRZ = Grundflächenzahl
 GFZ = Geschossflächenzahl BMZ = Baumessenzahl
- 1.2 Nutzungsbeschränkungen**
(§ 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)
- 1.2.1** In den Plangebietsteilen 1 und 3 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die im Zeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr einen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche von 60 dB (A) und im Zeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr einen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche von 45 dB (A) nicht überschreiten.
- 1.2.2** Im Plangebietsteil 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die im Zeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr einen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche von 60 dB (A) und im Zeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr einen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche von 50 dB (A) nicht überschreiten.
- 1.2.3** Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben im Sinne d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.
- 1.2.4** Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- 1.2.5** Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Abweichende Bauweise**
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Gebäude dürfen ein- oder beidseitig an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- 2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 2.1 Nebenanlagen**
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.2 Stellplätze und Garagen**
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 2.2.1** In den Plangebietsteilen 1 und 2 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.2.2** Im Plangebietsteil 3 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.2.3** In der privaten Grünfläche (Dauerkleingärten) sind Stellplätze nur auf der durch Zeichnung festgesetzten Fläche (ST) zulässig.
- 3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.1 Pflanzfläche P1**
- Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm gemessen in 1 m Stammhöhe sind zu erhalten. Zwischen den zu erhaltenden Bäumen sind Sträucher (Beispiele siehe Vorschlagsliste B.1) gruppenweise anzupflanzen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Beispiele siehe Vorschlagsliste B.2).
- 3.2 Pflanzfläche P2**
- Auf den durch Zeichnung festgesetzten Flächen sind aus Sträuchern (Beispiele siehe Vorschlagsliste B.1) geschlossene Gehölzgruppen anzupflanzen und zu erhalten.
- B Vorschlagslisten für Anpflanzungen**
- 1** Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Rosa spec. (Wildrosen in Sorten), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- 2** Acer campestre (Feldahorn), Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Salix caprea (Sal-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- 3** Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Corylus colurna (Baumhasel), Juglans regia (Echte Walnuß), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus domestica (Spierling), Platanus acerfolia (Gemeine Platane)
- C Hinweis zur Altlastensituation**
- Im Altlastenkataster der Stadt Offenbach liegen für folgende Grundstücke Verdachts Hinweise im Sinne des BBodSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vor: Waldstraße 200, 204 und 206
- Der Verdacht stellt noch keinen Tatbestand einer Verunreinigung dar. Zur konkreten Beurteilung, ob eine Altlast vorliegt, und welche Maßnahmen zu ihrer Sanierung erforderlich werden, erfordert es weiterer Untersuchungen gemäß BBodSchG (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Diese stehen an, sobald auf den Verdachtsflächen bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollen.
- Bei Erdarbeiten ist auf besondere Auffälligkeiten im Boden oder Grundwasser zu achten. Sofern mögliche Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, sind diese dem Umweltamt Offenbach oder dem Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich mitzuteilen.

Planzzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 1 und § 16 der BauNVO)

Überbaubare Fläche im Gewerbegebiet

Plangebietsteile 1 - 3

Oberkante Bauwerk über mittlerer Straßenhöhe, hier z. B. 16 m

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Für Ein und Ausfahrten freizuhalten Bereich

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

Öffentliche Grünfläche, Grünanlage

Private Grünfläche

Dauerkleingärten

Angabe der maximal zulässigen Gartenlauben, hier z. B. 12

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Anpflanzungen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächenkennzeichnung für Pflanzflächen, z. B. Pflanzfläche P 1

Anpflanzen von Einzelbäumen (Beispiele siehe Vorschlagsliste B3)

Anzahl der in einer Reihe anzupflanzenden Bäume, hier z. B. 6

Anpflanzen einer Laubgehölzhecke

Sonstige Planzeichen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Plangebietsteile

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bestandsangaben:

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Hausnummer

Vorhandene Bebauung

PLANUNTERLAGEN hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen amtlichen Kartennetz durch das Vermessungsamt Offenbach a. M. (Nr. 3 HVG). Offenbach a. M., den 7.7.2006 Der Magistrat Bauer Vermessungsamt	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.08.1991 die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluß ist durch Abdruck in der Offenbach-Post vom 28.09.1991 bekannt gemacht worden. Offenbach a. M., den 7.7.2006 Der Magistrat H. Schneider Oberbürgermeister	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben nach amtlicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 13.02.2006 in der Zeit vom 20.03.2006 bis einschließlich 19.04.2006 öffentlich ausgestellt. Die Träger öffentlicher Belange sind schriftlich am 13.03.2006 über die Auslegung informiert worden. Offenbach a. M., den 7.7.2006 Der Magistrat Bauer Vermessungsamt	BEDENKEN UND ANREGUNGEN zur Fassung vom 15.02.2006 Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 06.07.2006 entschieden. Offenbach a. M., den 7.7.2006 Der Magistrat H. Schneider Oberbürgermeister
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Die von der Planung berichteten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.07.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Offenbach a. M., den 12.7.2006 Der Magistrat Lit. Baudirektor	BÜRGERBETEILIGUNG Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 13.07.1992 bis zum 31.08.1992 durchgeführt worden. Offenbach a. M., den 12.7.2006 Der Magistrat Lit. Baudirektor	SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.07.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB mit Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Offenbach a. M., den 7.7.2006 Der Magistrat H. Schneider Oberbürgermeister	AUSFERTIGUNG Die Bebauungsplanung wird hiermit ausgefertigt. Offenbach a. M., den 7.7.2006 Der Magistrat H. Schneider Oberbürgermeister
Für den städtebaulichen Entwurf Offenbach a. M., den 12.7.2006 Der Magistrat Lit. Baudirektor	BILLIGUNG der Fassung vom 15.02.2006 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung zum Zweck der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt. Offenbach a. M., den 7.7.2006 Der Magistrat H. Schneider Oberbürgermeister	INKRAFTTRETEN Der Beschluß des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dauerzustand von jedermann eingesehen werden kann, sind am 14.07.2006 amtlich bekannt gemacht worden. Offenbach a. M., den 14.7.2006 Der Magistrat Bauer Vermessungsamt	

Stadt Offenbach am Main

BEBAUUNGSPLAN NR. 584

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Grünling-Waldstraße/Hainbachtal“

Für das Gebiet zwischen der Waldstraße, der Fritz-Remy-Straße, der Grünanlage entlang des Hainbaches und der nördlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Offenbach, Flur 14, Flurstück 43/11.

Maßstab: 1:500 Stand: 15.02.2006

Anlage 2

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 584

(Grünring Waldstraße/Hainbachtal)

Stand: 15.02.2006

1	Planungsanlass, Planungsziele und bisheriges Aufstellungsverfahren.....	3
1.1	Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele	3
1.2	Planungsanlass und Ablauf des bisherigen Aufstellungsverfahrens	3
2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
3	Planungsrechtliche Situation und Übereinstimmung mit informellen Planungen	5
3.1	Planungsrechtliche Situation	5
3.1.1	Regionalplan Südhessen 2000	5
3.1.2	Flächennutzungsplan	5
3.1.3	Fluchtlinienplan Nr. 389.....	5
3.1.4	Bebauungsplan	5
3.2	Übereinstimmung mit informellen Planungen	6
3.2.1	Kleingartenentwicklungsplan der Stadt Offenbach am Main	6
3.2.2	Landschaftlicher Rahmenplan „Grünring vom Main zum Main“	6
4	Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand	6
4.1	Lage im Stadtgebiet.....	6
4.2	Gegenwärtige Nutzung.....	6
4.3	Heutige Bebauung	7
4.4	Verkehrerschließung	7
4.4.1	Motorisierter Individualverkehr	7
4.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	7
4.5	Immissionssituation	7
4.6	Altlasten	7
5	Städtebaulicher Entwurf.....	8
6	Begründung der Festsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	9
6.3	Stellplatzflächen.....	9

6.4	Straßenverkehrsflächen	9
6.5	Grünflächen	10
6.5.1	Öffentliche Grünflächen.....	10
6.5.2	Private Grünflächen - Dauerkleingärten	10
6.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
7	Ver- und Entsorgung / wasserwirtschaftliche Belange.....	11
8	Naturschutzrechtliche Belange	11
9	Planungsdaten	12

1 Planungsanlass, Planungsziele und bisheriges Aufstellungsverfahren

1.1 Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele

Neben der Schaffung neuer Baugebiete am Stadtrand (Außenentwicklung) ist eines der wichtigsten Ziele der Stadtentwicklung, die Bestandsflächen im Innenbereich den sich verändernden Nutzungsanforderungen anzupassen (Innenentwicklung).

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 584 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des ehemaligen Industriestandortes hin zu einem Standort für gewerbliche Nutzungen zu schaffen.

Gleichzeitig wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Konzeption des „Grünrings vom Main zum Main“ aufgegriffen und der Lückenschluss des Grünringweges (Bestandteil der Regionalparkroute) zwischen Waldstraße und Hainbachtal planerisch vorbereitet.

Weiter zielt der Bebauungsplan auf die Neuordnung und planungsrechtliche Absicherung der im Planungsgebiet vorhandenen Kleingartenanlagen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Weiterentwicklung des Bereiches im Sinne der o.g. Zielsetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB notwendig.

1.2 Planungsanlass und Ablauf des bisherigen Aufstellungsverfahrens

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.08.1991 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 584 „Offenbach Grünring-Waldstraße/Hainbachtal“ unter der o.g. Zielsetzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.1991 bekannt gemacht.

Der Magistrat der Stadt Offenbach hat in seiner Sitzung am 10.06.1992 beschlossen, parallel zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde in der Zeit vom 13.07.1992 bis einschließlich 31.08.1992 ausgestellt. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 08.07.1992. Mit der Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung wurden die Bürger frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an dem Planungsverfahren beteiligt. Hier bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Bebauungsplan-Vorentwurfes.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.07.1992 bis zum 01.09.1992.

Mit dem Rückzug der Firma Rowenta aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 584 wurde das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ausgesetzt.

Erst mit der aktuellen Ansiedlung von Nachnutzern auf dem ehemaligen Rowenta-Betriebsgelände hat die planungsrechtliche Weiterentwicklung des Gewerbestandortes wieder an Bedeutung gewonnen. Darüber hinaus haben sich die Realisierungsmöglichkeiten für den „Grünring vom Main zum Main“ nach Einbeziehung dieses Weges in das Regionalparkkonzept verbessert. Vor dem Hintergrund dieser veränderten Rahmenbedingungen empfahl sich die Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes.

Gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf von 1992 wurden

- a) aufgrund der Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange bzw.
- b) aus Gründen geänderter Nutzungsanforderungen der Gewerbetreibenden am Standort sowie
- c) der Querungsmöglichkeit des Grünringweges über die Waldstraße

folgende Planänderungen vorgenommen:

- Erweiterung der nördlichen gewerblichen Fläche und Festsetzung als Gewerbegebiet (o.g. Grund b)
- Lockerung der Nutzungseinschränkungen bzw. der Auflagen in den Gewerbeflächen (o.g. Grund a und b)
- Verschiebung des Grünringweges (o.g. Grund a und c)
- Erhalt der Kleingartenanlage (o.g. Grund a).

Mit den o.g. Planänderungen wurde das Planverfahren weiterbetrieben und der Bebauungsplan-Entwurf in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.2004 gebilligt. In der Zeit vom 28.12.2004 bis einschließlich 27.01.2005 fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung statt. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 20.12.2004. Aus der öffentlichen Auslegung resultierende Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes (Maß der baulichen Nutzung in den Plangebietsteilen 1 und 2 sowie Abgrenzung zwischen den Plangebietsteilen 1 und 2) machen eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 233 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 244 Abs.2 auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vor dem 20.07.2004.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der im südlichen Randbereich der Stadt Offenbach am Übergang zwischen den Gewerbeflächen und den angrenzenden Wohnquartieren Carl-Ulrich-Siedlung und Tempelsee liegt, wird im Westen von einer der südlichen Einfallstraßen, der Waldstraße, und im Osten von der Grünanlage des Hainbachtals eingeschlossen.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Offenbach, Flur 14 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

43/11, 44/5, 44/10, 45/10, 45/11, 47/3, 48/3, 48/4, 49/1, 49/2, 56/2, 57/2, 57/3, 57/4 und 76/6.

3 Planungsrechtliche Situation und Übereinstimmung mit informellen Planungen

3.1 Planungsrechtliche Situation

3.1.1 Regionalplan Südhessen 2000

In dem am 23.08.2004 neu beschlossenen und im Staatsanzeiger Nr. 37 des Jahrganges 2004 bekannt gemachten Regionalplan Südhessen 2000 ist die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 584 als „Industrie- und Gewerbefläche-Bestand“ dargestellt.

Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches des Frankfurter Flughafens. Diese Darstellung ist für die im Planungsgebiet festgesetzte Nutzungskategorie „Gewerbegebiet“ jedoch ohne Relevanz.

3.1.2 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 06.07.1997 wirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt, heute Planungsverband Region Frankfurt/Rhein-Main (PVFRM), ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 584 als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Diese Fläche bildet den südlichen Abschluss der sich im Norden bis zum Spessarttrung erstreckenden Gewerbefläche.

Parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weist der Flächennutzungsplan eine Fläche aus, die als „Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlagen“ und „sonstige öffentliche und private Grünfläche“ dargestellt ist. Sie ist Bestandteil des sich um die Innenstadt Offenbachs schließenden „Grünringes vom - Main zum Main“, der vorn PVFRM als Teil der Regionalparkroute anerkannt ist.

Die Grundzüge des Bebauungsplanentwurfes Nr. 584 entsprechen damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Verlagerung der Grünfläche nach Süden und die damit verbundene Umverteilung zwischen Gewerbe- und Grünflächen wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

3.1.3 Fluchtlinienplan Nr. 389

Der Fluchtlinienplan Nr. 389 vom 11.09.1961 über die Änderung und Neufeststellung von Straßen- und Baufluchtflächen sah die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit privaten und öffentlichen Grünflächen zur Realisierung der südlichen Umgehungsstraße vor. Dieses Planungsziel wird zwischenzeitlich nicht mehr verfolgt. Entsprechend wurde der Fluchtlinienplan Nr. 389 mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.01.2004 aufgehoben.

3.1.4 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 584 besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

3.2 Übereinstimmung mit informellen Planungen

3.2.1 Kleingartenentwicklungsplan der Stadt Offenbach am Main

Der Kleingartenentwicklungsplan der Stadt Offenbach am Main wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 20.10.1988 beschlossen. Abweichend von den Aussagen dieser Rahmenplanung, die die Aufhebung der Kleingartenanlage des Kleingärtnervereins Süd, Anlage 17, vorsah, wird die Kleingartenanlage mit der Festsetzung „private Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ im Bebauungsplan Nr. 584 nunmehr planungsrechtlich gesichert.

3.2.2 Landschaftlicher Rahmenplan „Grünring vom Main zum Main“

Der Rahmenplan „Grünring vom Main zum Main“ verfolgt folgende Hauptziele:

- Lückenschluss des „Grünringes vom Main zum Main“ zur Schaffung einer durchgängig befahrbaren Rad- und Fußwegeverbindung um den inneren Teil der Stadt.
- Erhalt, Verbesserung und Vernetzung der ökologischen bedeutsamen Lebensräume entlang des Grünring-Weges, vor allem der angrenzenden Gewässer und größeren zusammenhängenden Freiflächen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 584 bedeutet dies konkret die Verknüpfung des Grünringweges zwischen der Waldstraße im Westen und dem Hainbachtal im Osten. Dabei wird die Kleingartenanlage zur Grüneinbindung des Grünringweges mitgenutzt und erhalten.

4 Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 584 liegt im Süden von Offenbach an einer der drei wichtigen Radialen, der Waldstraße. Das Gebiet bildet die südöstliche Grenze eines größeren Gewerbegebietes gegenüber den sich südlich und südöstlich anschließenden Wohnquartieren.

4.2 Gegenwärtige Nutzung

Die z. Zt. bebauten Flächen werden fast ausschließlich gewerblich genutzt. Lediglich auf den Grundstücken Fritz-Remy-Straße Nr. 4 und 8 stehen Wohngebäude, die im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO seinerzeit als ausnahmsweise zulässige Vorhaben genehmigt wurden.

Im Süden des Plangebietes grenzen die Dauerkleingärten des Kleingärtnervereins Süd, Anlage 17, an das heutige Areal der LSG Sky Chefs Catering Logistik GmbH (LCL) an. Die Fläche westlich der Kleingartenanlage dient als ungeordneter Parkplatz.

Südlich der Kleingartenanlage endet die befahrbare Verkehrsfläche der Fritz-Remy-Straße in Höhe der nach Süden abknickenden Straßenparzelle Nr. 51/6. Im Osten geht sie in einen öffentlichen Fußweg über, der an die Grünanlage im Hainbachtal anschließt.

4.3 Heutige Bebauung

Der Geltungsbereich wird dominiert von einem Hochregallager mit einer Höhe von 28 Metern und den angeschlossenen großen Lagergebäuden auf dem Firmengelände der LCL im nördlichen Bereich des Planungsgebietes. Die südlich angrenzenden Bebauungen sind überwiegend eingeschossig und spiegeln eine kleinteilige Gewerbestruktur wieder. Das eingeschossige Wohnhaus auf dem Grundstück Fritz-Remy-Straße Nr. 8 wirkt an diesem Standortgebiet nicht integriert.

Die Gewerbeflächen sind mit Ausnahme einer Brachfläche auf dem Grundstück Fritz-Remy-Straße Nr. 8 fast vollständig überbaut oder befestigt. Durch Bepflanzung abschließend gestaltete Grundstücksfreiflächen sind nicht vorzufinden. Unter Berücksichtigung der überbauten Flächen sowie aller versiegelten Freiflächen ergibt sich heute eine GRZ von rund 0,8.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Der nördliche Teil des Gewerbegebiets wird über die Hauptverkehrsachse Waldstraße erschlossen. Die weiteren Gewerbegrundstücke im südlichen Teil des Gewerbegebiets haben getrennte Zufahrten direkt von der Waldstraße, von der Fritz-Remy-Straße und von der nach Norden abknickenden Stichstraße der Fritz-Remy-Straße aus. Die letztgenannte Stichstraße erschließt gleichzeitig die Kleingartenanlage.

4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist über Buslinien der OVB an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

4.5 Immissionsituation

Das Planungsgebiet liegt vollständig unter der 60 dB(A)-Isophone der Einflugschneise des Flughafens Frankfurt. Eine weitere Lärmvorbelastung erfährt das Planungsgebiet durch die verkehrliche Auslastung der Waldstraße, die eine der wichtigsten Hauptverkehrsachsen der Stadt darstellt.

4.6 Altlasten

Laut Altflächenkataster des Umweltamtes der Stadt Offenbach gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Altflächen, d.h. Flächen mit einem Altlastenanfangsverdacht:

- Waldstraße 260
- Waldstraße 264
- Waldstraße 266

Dieser Altlastenanfangsverdacht hat sich nach der Standortprüfung im Herbst 2005 für die Waldstraße 266 bereits konkretisiert, d.h. dort ist aufgrund der Vornutzung durch eine Chemiefabrik mit Bodenkontaminationen (Lackabfällen, Lösemitteln) zu rechnen.

Für die Grundstücke Waldstraße 260 und 264 besteht er eingeschränkt fort. Dort sind noch ausführlichere Recherchen erforderlich, um den Anfangsverdacht auszuschließen. Diese Verdachtsmomente stellen noch keinen Tatbestand einer Verunreinigung dar. Zur konkreten Beurteilung erfordert es weitere Untersuchungen gemäß BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Diese stehen an, sobald auf den Verdachtsflächen bauliche Ver-

änderungen vorgenommen werden sollen.

Für das Grundstück Fritz-Remy-Straße 10 gibt es keine Eintragungen im Altflächenkataster. Dort wurden 1998 Bodenuntersuchungen durchgeführt, die zwar geringfügig vorhandene Schadstoffhöhungen ergaben, die jedoch keine Gefährdung darstellen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher bei Erdarbeiten auf besondere Auffälligkeiten im Boden, in der Bodenluft oder im Grundwasser zu achten. Sofern auffällige Boden- oder Grundwasserfärbungen / -veränderungen oder auffällige Gerüche festgestellt werden, ist dies dem Umweltamt der Stadt Offenbach oder dem Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich mitzuteilen.

5 Städtebaulicher Entwurf

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 584 setzt die Ziele des Flächennutzungsplanes und des Rahmenplanes „Grünring vom Main zum Main“ planungsrechtlich um, indem

1. der bestehende Gewerbestandort als solcher weiterentwickelt und
2. die Grün- und Wegeverbindung durch das Planungsgebiet festgesetzt wird.

Aufgrund der gegebenen eigentumsrechtlichen Situation, der Querungsmöglichkeit des Grünringweges über die Waldstraße und betriebswirtschaftlicher Erfordernisse der LCL musste die Trasse des Grünrings gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan nach Süden verlagert und der Querschnitt der Grünfläche reduziert werden. Vor diesem Hintergrund erschien auch die im Kleingartenentwicklungsplan vorgesehene (Teil-) Auflösung der Kleingartenanlage zugunsten des Grünrings als unverhältnismäßig, so dass der Grünring im Bebauungsplan Nr. 584 nunmehr über den Stichweg der Fritz-Remy-Straße zum Hainbachtal weitergeführt wird. Dabei soll der Querschnitt des Stichweges zugunsten eines öffentlichen Grünstreifens am westlichen Straßenrand reduziert und der heute als Parkplatz genutzte Bereich vor der Kleingartenanlage sowie die Kleingartenanlage selbst zur Eingrünung des Grünringweges mitgenutzt werden.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Plangebietsteile 1, 2 und 3 werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die am Standort vorhandene Nutzungsstruktur aufgenommen und planungsrechtlich gesichert.

Einschränkend gilt, dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur in Verbindung mit der gewerblichen Hauptnutzung zulässig sind. Damit soll eine Umwandlung des Gewerbestandortes in ein Gebiet mit überwiegender Bürobebauung verhindert werden. Dies korrespondiert mit der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung, die tertiären Nutzungen vornehmlich in die Innenstadt, das Kaiserleigebiet und künftig das Hafanareal zu lenken. Der Ausschluss von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke dient analog dem Zweck, den Standort als Gewerbegebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Zudem sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, so dass sich in dem Gebiet u.a. auch keine Vergnügungsstätten ansiedeln können.

Die Festsetzung von abgestuften Höchstwerten der flächenbezogenen Schalleistungspegel dient dem Schutz der im Westen und Süden angrenzenden Wohnnutzung sowie der Sicherung der Erholungsfunktion der Grünanlage im Hainbachtal.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Bei der Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) im nördlichen GE-Gebiet wird die Obergrenze des § 17 BauNVO geringfügig überschritten. Dabei ist berücksichtigt worden, dass es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes mit vorhandener Hochregallagernutzung handelt, die besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen (einerseits relativ große Höhe bei einer andererseits auch für andere Gewerbegebiete typischen Grundfläche) stellt. Die Festsetzung dient somit der Sicherung bzw. Entwicklung des bestehenden Standorts. Die festgesetzte Grundflächenzahl als flächenbezogenes Maß der baulichen Nutzung bleibt jedoch im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Damit wird der Grundstückseigentümerin, die aktuell den Ausbau des Gewerbestandortes vorantreibt, ein größtmöglicher Entwicklungsspielraum eingeräumt. Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhen nimmt einerseits Rücksicht auf die Erfordernisse der vorhandenen Betriebsstruktur, zum anderen wird mit der Festsetzung von abgestuften Gebäudehöhen eine Integration der Bebauung in den stadträumlichen Zusammenhang und den angrenzenden Landschaftsraum angestrebt.

Die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Geschossflächenzahl und abweichender Bauweise im südlichen Plangebietsteil 3 dienen zur Bestandssicherung und schaffen gleichzeitig die Voraussetzungen zur ausreichenden baulichen Erweiterung innerhalb der prägenden kleinteiligen Struktur.

6.3 Stellplatzflächen

Die notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Im Plangebietsteil 3 sind sie ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen, in der Kleingartenanlage nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.

Diese Festsetzungen zielen darauf ab, die an die öffentlichen Grünflächen entlang des „Grünrings vom Main zum Main“ angrenzenden Grundstücksrandbereiche des Plangebietsteils 3 durch die Ausbildung bepflanzter Grundstücksrandbereiche optisch in die Grünfläche einzubeziehen und diese damit zu erweitern. Dem gleichen Ziel dient die Ausbildung einer kompakten -gegenüber dem Grünringweg abgepflanzten- Stellplatzfläche vor der Kleingartenanlage.

6.4 Straßenverkehrsflächen

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche dient der planungsrechtlichen Sicherung der Verkehrserschließung.

Gegenüber dem Bestand wurde der Querschnitt der nördlich von der Fritz-Remy-Straße abzweigenden Stichstraße auf das den Erfordernissen ausreichend Rechnung tragende Maß von 7 m reduziert. Innerhalb der heutigen Straßenparzelle wird damit ein östlich der Straßenverkehrsfläche vorgelagerter öffentlicher Grünstreifen ermöglicht, der die Grüneinbindung dieses Abschnitts des „Grünrings vom Main zum Main“ verbessert.

Eine weitere Veränderung gegenüber dem Bestand ist die Aufhebung der ehemaligen Werkszufahrt zum Rowenta-Gelände am nördlichen Ende der o.g. Stichstraße. Sie bewirkt eine Minderung des Verkehrsaufkommens auf dieser Straße und stützt damit die Nutzbarkeit

und Qualität des auf der Straße verlaufenden Grünringweges durch Fußgänger und Radfahrer.

Die Hauptzufahrt zur nördlichen Gewerbefläche der LCL stellt die Anbindung über das im Eigentum der LCL stehende Grundstück Nr. 58/16 und die Rowentastraße dar. Über diese Anbindung sind v.a. die Linksabbiegebeziehungen von / zur Waldstraße abzuwickeln, da die Kreuzung Waldstraße / Rowentastraße / Schreiberstraße mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet ist. Dies entspricht der derzeitigen Genehmigungssituation für die Hochregallagernutzung des Geländes.

6.5 Grünflächen

6.5.1 Öffentliche Grünflächen

Im zentralen Planungsbereich zwischen den Plangebietsteilen 1 und 3 und im Weiteren entlang der Fritz-Remy-Straße erstreckt sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“, die die Wegetrasse des „Grünrings vom Main zum Main“ aufnimmt. Die Anbindung in westlicher Richtung erfolgt durch die Führung der Wegeverbindung auf die vorhandene Lichtsignalanlage an der Einmündung Waldstraße / Eberhard-von-Rochow-Straße. Nach Osten wird der Fuß- und Radweg über die bestehende Grünverbindung in Verlängerung der Fritz-Remy-Straße an das Hainbachtal angeschlossen.

Die Realisierung der Wegetrasse ist Planungsanlass und wesentliches Ziel des Bebauungsplanes.

Eine intensive Bepflanzung der Flächen wird durch differenzierte Pflanzfestsetzungen sichergestellt.

Weitere öffentliche Grünflächen im westlichen Straßenraum der Fritz-Remy-Straße sowie zwischen dem Plangebietsteil 2 und der Kleingartenanlage dienen der Abschirmung der gewerblichen Nutzungen. Sie sind bereits vorhanden, so dass hier auf differenzierte Pflanzfestsetzungen verzichtet wurde.

6.5.2 Private Grünflächen - Dauerkleingärten

Im Bebauungsplan wird die bestehende Kleingartenanlage KGV-Süd, Anlage 17, erhalten und als private Grünfläche der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die Kleingartenanlage wird darüber hinaus nach Westen um eine Stellplatzfläche erweitert.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlage wird den Belangen des ansässigen Kleingärtnervereins Rechnung getragen und die im Kleingartenentwicklungsplan ermittelte Ausstattung der Stadt Offenbach mit Dauerkleingärten stabilisiert. Die zusätzliche Ausweisung einer der privaten Grünfläche zugeordneten Stellplatzfläche dient dem Nachweis des gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Stellplatzbedarfs und der städtebaulichen Ordnung der Flurstücke 57/2 und 57/3.

6.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Konkretisierung der städtebaulichen Planungsziele innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen.

Zwischen der Waldstraße und den überbaubaren Grundstücksflächen soll mit der Festsetzung einer durchgängigen Baumreihe eine halböffentliche Zone entstehen, die gestalterisch

Bestandteil des Straßenraumes ist, durch individuelle gärtnerische Gestaltung ansonsten jedoch den Übergang zu den angrenzenden privaten Nutzungen herstellt.

Die Festsetzung der Baumstandorte, Hecken und Gehölzgruppen wurden so getroffen, dass unterschiedliche Vegetationsbereiche entstehen: Flächige Pflanzungen sollen den Eindruck von Naturnähe vermitteln und auch ökologische Funktionen wahrnehmen, während bei der linienhaften Abpflanzung des Grünrings in der Engstelle sowie im Straßenraum der Waldstraße gestalterische Gesichtspunkte im Vordergrund stehen.

7 Ver- und Entsorgung / wasserwirtschaftliche Belange

Für den Bestand ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes gesichert. Da es sich bei der Planung weitestgehend um Bestandsarrondierungen handelt, sind keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen notwendig.

Für den Bereich der Wasserversorgung ist die EVO-Energieversorgung Offenbach AG und für den Bereich Abwasserbeseitigung der Eigenbetrieb der Stadt Offenbach (ESO) zuständig. Probleme der Wasserversorgung werden nicht gesehen, da die bisher am Standort zulässigen Nutzungen mit ihrem Wasserverbrauch in den Berechnungen der „Prognose Wasserverbrauch“ der Broschüre „Stadtentwicklung -Bauleitplanung -Wasserversorgung“ bereits berücksichtigt sind und sich durch die Planung der Wasserbedarf in Zukunft nicht ändern wird. Auf eine Bearbeitung im Sinne des § 50 HWG kann deshalb verzichtet werden.

Nach Aussage des ESO in seiner Stellungnahme vom 17.05.2005 hat sich die hydraulische Situation durch die Umnutzung des ehemaligen Rowenta-Geländes hin zur jetzigen Situation aufgrund geringerer Befestigungsgrade entschärft. Aus diesem Grund ergeben sich aus der Bebauungsplanung „keine relevanten Veränderungen für den hydraulischen Nachweis der Kanalisation oder einschneidende Veränderungen, die eine neue Schmutzfrachtberechnung erfordern“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 584 liegt im Heilquellenschutzgebiet der Kaiser-Friedrich-Quelle AG. Die Fläche ist als Wasserschutzgebiet Zone III dargestellt. Dies ist für die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch ohne Auswirkung, da in dieser Schutzzone lediglich Eingriffe in den Untergrund über 70 m untersagt sind.

8 Naturschutzrechtliche Belange

Gemäß § 1 a Satz 4 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für den Bebauungsplan Nr. 584 zu, so dass eine Zuordnung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu Eingriffen auf den Gewerbeflächen rechtlich nicht erforderlich ist.

Unabhängig hiervon wurde zum Bebauungsplan-Vorentwurf 1992 durch das Büro Stadt-Landschaft, Darmstadt, ein Landschaftsplan erarbeitet und eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung erstellt. Diese schließt mit der Feststellung: „Im Vergleich zum Bestand ist in der geplanten Grünverbindung zwischen Waldstraße und Hainbachtal ein Gewinn an öffentlicher Grünfläche zu sehen, während sich der private Grünflächenanteil geringfügig vermindert. ... Insgesamt ergibt also die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung, die sich auf einen Vergleich zwischen derzeitigem Bestand und Planung bezieht, eine positive Bilanz.“

Gegenüber der damaligen Planung wurde die Fläche des Gewerbegebietes im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf erweitert und die öffentliche Grünfläche entsprechend reduziert. Dennoch führt auch die heutige Planung des minimierten Grünringabschnitts zu einem Gewinn an öffentlichen Grünflächen gegenüber dem Bestand. Die veränderte Trassierung des Grünringweges gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf stellt eine Minimierung der neu zu befestigenden Wegeoberflächen dar, da auf bestehende Wege zurückgegriffen wird. Gleichzeitig wurden die Eingriffe in die privaten Grünflächen gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf reduziert, so dass diese Flächen nach aktueller Planung vollständig beibehalten werden können.

Insgesamt stellt der Bebauungsplan-Entwurf mit dem zentralen Planungsziel des „Grünrings vom Main zum Main“ gegenüber dem Bestand eine Aufwertung der Erholungsfunktion, des Landschaftsbildes, des Grünvolumens und des Biotopotenzials dar.

9 Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	49.931 m²	100%
davon:		
Verkehrsfläche:	2.365 m²	5%
Straßenverkehrsfläche (Fritz-Remy-Straße)	1.696 m ²	
Fuß- und Radweg	669 m ²	
Flächen zur gewerblichen Nutzung:	36.568 m²	73%
Plangebietsteile ① und ② (incl. Pflanzstreifen)	27.879 m ²	
Plangebietsteil ③	8.689 m ²	
Dauerkleingartenfläche:	5.265 m²	11%
(incl. Pflanz- und Stellplatzflächen)		
Öffentliche Grünflächen:	5.733 m²	11%