

Legende

- Planfestsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
- SO Handel: Sonstige Sondergebiete, hier: Sondergebiet Handel
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
- Verkehrsfächen**
- Fußgänger- und Radfahrerbereich
 - Einfahrt / Ausfahrt
 - Ein- / Ausfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- / Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Hauptwasserleitung unterirdisch
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Parkdeck
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Sonstige Planzeichen**
- Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Bemaßung

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

Baurechtsbuch (BauRB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert am 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaugesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 486)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmateriales (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.3.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1990 - BauROG) (BGBl. I, S. 2110) vom 16. August 1997

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HFNatG) in der Fassung vom 16. April 1999 (GVBl. I, S. 145)

Hess. Bauplanung (HBO) in der Fassung vom 20. Dezember 1963 (GVBl. I, S. 855), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sondergebiet SO (Handel) § 11 (2) BauNVO

Zulässig sind Fachmärkte und Einzelhandels-Shops nach den Maßgaben der Festsetzung 1.2.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1.2 BauGB

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentrums wird auf max. 27.500 m² beschränkt. Die Verkaufsflächen der Einzelnutzungen werden wie folgt begrenzt:

Nutzung	Verkaufsfläche
SB-Warenhaus	max. 7.000 m ²
Baumarkt incl. Gartencenter	max. 6.500 m ²
Elektrofachmarkt	max. 3.500 m ²
sonstige Fachmärkte	max. 6.500 m ²
Shoo-Zone	max. 3.000 m ²
Gesamtverkaufsfläche	max. 27.500 m ²

Für die „sonstigen Fachmärkte“ wird festgelegt, daß der einzelne Fachmarkt mindestens 900 m² und max. 2.000 m² Verkaufsfläche haben darf. Sonstige Fachmärkte mit nicht_zentrenrelevantem Sortiment sind auch mit einer Verkaufsfläche über 2.000 m² zulässig.

Für die „Shoo-Zone“ wird die maximale Zahl der Einzelhandelsshops auf 18 festgelegt.

Geringfügige Überschreitungen sind im Einzelfall möglich. Innerhalb der vorstehend genannten Beschränkungen können geringfügige Abweichungen zugelassen werden. Eine Abweichung ist geringfügig, wenn sie bezogen auf die einzelne Beschränkung 10 % nicht übersteigt. Die Gesamtverkaufsfläche von 27.500 m² darf nicht überschritten werden.

Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche von 27.500 m² sind Serviceflächen von Dienstleistern aller Art zulässig.

ANMERKUNGEN:

Das Selbstbedienungswarenhäuser (SB-Warenhaus) im Sinne der Festsetzung ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein umfassendes Sortiment mit einem Schwerpunkt bei Lebensmitteln ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst, mit hoher Werbekapazität, in Dauermieterpreispolitik oder Sonderangebotspreispolitik anbietet.

Nicht-zentrenrelevante Sortiments im Sinne der Festsetzung sind:

Baueinrichtung	Holz
Bauelemente	Installationsmaterial
Baustoffe	Kfz und Zubehör
Berechnungskörper	Küchen und Markisen
Beschläge	Lacke
Bodenbeläge	Mineralzerzeugnisse
Boote und Zubehör	Möbel
Brennstoffe	Motorräder
Büromöbel	Naturmittel
Campingartikel	Pflanzen
Computer	Pflanzgefäße
Eisenwaren	Düngemittel
Elektrogeräte, weiße Ware	Rasenmäher
Erde	Rolläden
Fahrräder	Roller
Farben	Sanitärerzeugnisse
Fliesen	Sperre/Spongeräte
Gartenhäuser	Teppiche
Getränkemäster	Tor
Gitter	Werkzeuge
Herde und Öfen	Zäune

1.6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN § 9 (1) 25 a, b und BEPFLANZUNGEN (6) BauGB

1.6.1 Die Pflanzflächen im Grundstücksrandbereich sind flächig mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzflächen dürfen im Falle von Ein- und Ausfahrten auf einer Länge von bis zu 12,00m unterbrochen werden.

Pflanzqualität und Herstellungsweise: Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzabstand 1 x 1 m, zusätzlich je 10m² ein Solitärstrauch/Heister 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 200-350cm, zusätzlich je 12 m Länge des Pflanzmotes ein Hochstamm 4 x verpflanzt, mit Ballen, 20-25cm Stammumfang.

Zu verwendende Gehölze:

als Baumarten

- Tilia intermedia 'Palida' (Kaiserlinde)
- Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulenhainbuche)
- Acer campestre (Feldahorn)

als Straucharten

- Cornus sanguinea (Hartriege)
- Corylus avellana (Hasel)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Euonymus europaeus (Pfefferhütchen)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Salix caprea (Säweide)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

In Pflanzflächen von bis zu 2 m Breite im Grundstücksrandbereich ist die Eingrünung mittels lockerer Blütensträucher vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Als Gehölzarten sind zugelassen:

Spiraea arguta	- Spiersträucher
Spiraea vanhouttei	- Spiersträucher
Spiraea nipponica	- Spiersträucher
Rosa multiflora	- Strauchrose
Philadelphus in Arten und Sorten	- Pfeifenstrauch
Kerria japonica	- Ranunkelstrauch
Deutzia in Arten und Sorten	- Deutzie
Ribes in Arten und Sorten	- Johannisbeere
Weigela in Arten und Sorten	- Weigelle
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	- Liguster

2 x verpflanzt, Strauch ohne Ballen, Höhe je nach Art 100/150/200cm, 1 Gehölz pro m².

1.6.2 Im gekennzeichneten Abschnitt der Pflanzfläche im Grundstücksrandbereich parallel der Senefelderstraße ist zusätzlich zu den Anpflanzungen gemäß text. Festsetzung 1.6.1 in 1,0 m Abstand zur Gf. Verkehrsfläche eine teiltransparente Wand (Membran) mit einer Höhe von ca. 4,0 m bis 6,0 m über Gehweg zulässig. Sie darf tw. zu Werbezwecken genutzt werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO

2.1 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 87 (1) Nr. 1 HBO

Die geplanten Gebäude sind partiell, wo es die Konstruktion zuläßt, an den Giebelseiten im Norden mit kletternden und rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

Pflanzenauswahl für Fassadenbegrünungen

Selbstklimmende Arten

- Hedera helix (Efeu)
- Parthenocissus
- tricuspidata 'Veltchil' (Wilder Wein)

Kletterhilfenbenötigende Arten

- Wisteria sinensis (Blauregen)
- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Lonicera henryi (immergrünes Gelblieb)
- Celastrus orbiculatus (Baumwürger)

Pflanzqualitäten und Herstellungsweise:

3 x verpflanzt, Solitär, Höhe je nach Art 150/200cm, 1 Pflanze pro m².

2.2 ANZAHL DER STELLPLÄTZE § 87 (1) Nr. 4 HBO

Die Stellplatzsetzung der Stadt Offenbach vom 30.10.1997 findet keine Anwendung. Für das Vorhaben sind mindestens 940 und maximal 1140 KFZ-Stellplätze und 90 Fahrradstellplätze nachzuweisen.

2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN § 87 (1) Nr. 4 HBO

Die Stellplätze, die Abstellplätze für Fahrräder und die Verkehrsfächen mit Ausnahme der Anlieferzone sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Die Länge von Stellplätzen für Personenkraftwagen (befestigte Fläche) beträgt 4,30 m.

Je 6 Stellplätze in den Freianlagen ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind so den Stellplätzen zuzuordnen, daß eine gleichmäßige Überstellung der Stellplatzanlage ermöglicht wird.

Gehölzauswahl im Bereich der Stellplätze

Als Baumarten sind nachstehende Gehölze in den Qualitäten 4 x verpflanzt. Solitär mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25cm zu verwenden.

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus cerasifera 'Chanticoise' (chinesische Wildkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)

Für die Unterpflanzung der Baumscheiben bzw. der zu begrünenden Überhangstreifen sind flächige Bepflanzungen anzulegen, insbesondere Gehölze, wie:

- Rosa rugosa (Kartoffelrose)
- Salix purpurea nana (Zwergweide)
- Hedera helix (Efeu)
- Potentilla fruticosa in Sorten (Fingerstrauch)

2.4 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN § 87 (1) Nr. 5 HBO

Im Sondergebiet sind mindestens 5% der Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf der Parzelle 93/5 ist entlang der Hauptwasserleitung DN 500 ein 5 m breiter Schutzstreifen einzuhalten. Hochstämme sind außerhalb des Schutzstreifens zu pflanzen.

2.5 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN -BELEUCHTUNGSKÖRPER § 87 (1) Nr. 2 HBO

Die an den Gebäuden und auf den Grundstücksflächen zu errichtenden Beleuchtungskörper sind mit UV-freien Lampen auszustatten.

2.6 SAMMELN UND VERWERTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 87 (2) Nr. 3 HBO i.V.m. §44(3) HWG

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Grauwasser für die Toilettenanlage innerhalb der Gebäude sowie zur Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden.

PLANUNTERLAGEN	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / EINLEITUNGSBESCHLUSS	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	BÜRGERBETEILIGUNG	Für den städtebaulichen Entwurf
Regelmaß nach dem unter Zugriffsregeln der Fakultät entworfenen städtischen Kartennetz sowie des Vermessungsplans Offenbach a. M. (Vermessungsplan nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 HVG).	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.03.1998 den Entwurfsbeschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluß ist durch Abdruck in der Offenbach - Post vom 04.05.04.1998 bekannt gemacht worden.	Die von der Planung bedingten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.03.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen worden.	Die öffentliche Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 06.04. bis 06.05.1998 durchgeführt worden. Die öffentliche Bürgerbeteiligung ist durch Abdruck in der Offenbach - Post vom 04.05.04.1998 bekannt gemacht worden.	Offenbach a. M., den Stadtverordnetenamt
Offenbach a. M., den Vermessungsamt	Offenbach a. M., den Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Stadtverordnetenamt Lfd. Baudirektor/in	Offenbach a. M., den Baudirektor/in	Lfd. Baudirektor/in
Vermessungsdirktor/in	Oberbürgermeister			
1. BILLIGUNG	1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	BEDENKEN UND ANREGUNGEN	2. BILLIGUNG	2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.06.1998 den Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung zum Zweck der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.	Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben nach ordentlicher Bekanntmachung in der Offenbach Post am 25.06.1998 in der Zeit vom 06.07.1998 bis zum 07.08.1998 einschließlich öffentlich ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.07.1998 über die Auslegung informiert worden.	Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.08.1998 entschieden.	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.08.1998 den Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung zum Zweck der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.	Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben nach ordentlicher Bekanntmachung in der Offenbach Post am 18.10.1998 in der Zeit vom 28.10.1998 bis zum 13.11.1998 einschließlich öffentlich ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.09.1998 über die Auslegung informiert worden.
Offenbach a. M., den Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Stadtverordnetenamt Lfd. Baudirektor/in	Offenbach a. M., den Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Stadtverordnetenamt Lfd. Baudirektor/in
Oberbürgermeister	Lfd. Baudirektor/in	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	
BEDENKEN UND ANREGUNGEN	SATZUNGSBESCHLUSS	AUSFERTIGUNG	ERNEUTE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN	
Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.11.2000 entschieden.	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.11.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.	Die Bebauungsplanerstellung wird hiermit ausgeführt.	Gemäß § 214 Abs. 4 BauGB wird der Bebauungsplan erneut bekannt gemacht und wird rückwirkend zum 29.12.2000 in Kraft gesetzt. Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Begründung, bei der der Plan mit Begründung und Durchführungsregeln während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann, sind am 25.06.02 öffentlich bekannt gemacht worden.	Offenbach a. M., den Magistrat Dezernat I
Offenbach a. M., den Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Magistrat Dezernat I	Oberbürgermeister
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	

Stadt Offenbach
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 591
OFFENBACH SÜD-ODENWALDRING/SENEFELDERSTRASSE

Maßstab 1:1000
Stand 06.12.99

**STADT OFFENBACH
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 591
OFFENBACH SÜD - ODENWALDRING / SENEFELDERSTRASSE**

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANGEBIET
 - 1.1 Übersichtsplan
 - 1.2 Lage des Plangebietes
 - 1.3 Eigentumsverhältnisse
2. PLANUNGSANLASS UND ALLGEMEINES PLANUNGSZIEL
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN
 - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bebauungsplanung
4. SCHUTZGEBIETE / DENKMALE
 - 4.1 Trinkwasserschutzgebiet
 - 4.2 Heilquellenschutzgebiet
 - 4.3 Bodendenkmale
5. BESTANDSBESCHREIBUNG / STÄDTEBAULICHE UND NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN
 - 5.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes und seiner Nutzung
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Stadträumliche Einbindung
 - 5.4 Klima und Luft
 - 5.5 Biotoptypen, Tier- und Pflanzenwelt
 - 5.6 Böden, Bodenfeuchte und Oberflächenwasser
 - 5.7 Bodenverunreinigungen / Altlasten
6. ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME VOR DEM HINTERGRUND DES PLANUNGSZIELES
 - 6.1 Begleitende Planungen und Untersuchungen
 - 6.2 Allgemeine städtebauliche Standorteignung
 - 6.3 Naturräumliche Standorteignung
 - 6.4 Bodenschutz / Altlasten
 - 6.5 Verkehrssituation
 - 6.6 Schallschutz

7. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND PLANUNGSZIELE

- 7.1 Nutzungskonzeption
- 7.2 Raum- und Baustruktur, Stadtbild
- 7.3 Verkehrskonzeption
 - 7.3.1 Übergeordnete Verkehrsführung
 - 7.3.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr
 - 7.3.3 Öffentlicher Fuß- und Radweg
- 7.4 Grün- und Freiflächenkonzept
- 7.5 Technische Versorgung
- 7.6 Wasserwirtschaftliche Belange
 - 7.6.1 Wasserversorgung
 - 7.6.2 Abwasserbeseitigung
 - 7.6.3 Löschwasserversorgung
 - 7.6.4 Niederschlagswasser

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

- 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

- 9.1 Bestandsbeschreibung sowie Bewertung der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -minderung und zum Ausgleich des Eingriffs
- 9.2 Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

10. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

11. PLANVERWIRKLICHUNG UND KOSTEN

12. QUELLEN

13. ANHANG 1

- Bestandsbeschreibung des Plangebietes
- Biotopwertbilanzierung
- Plan: Lage der externen Ersatzmaßnahme

14. ANHANG 2

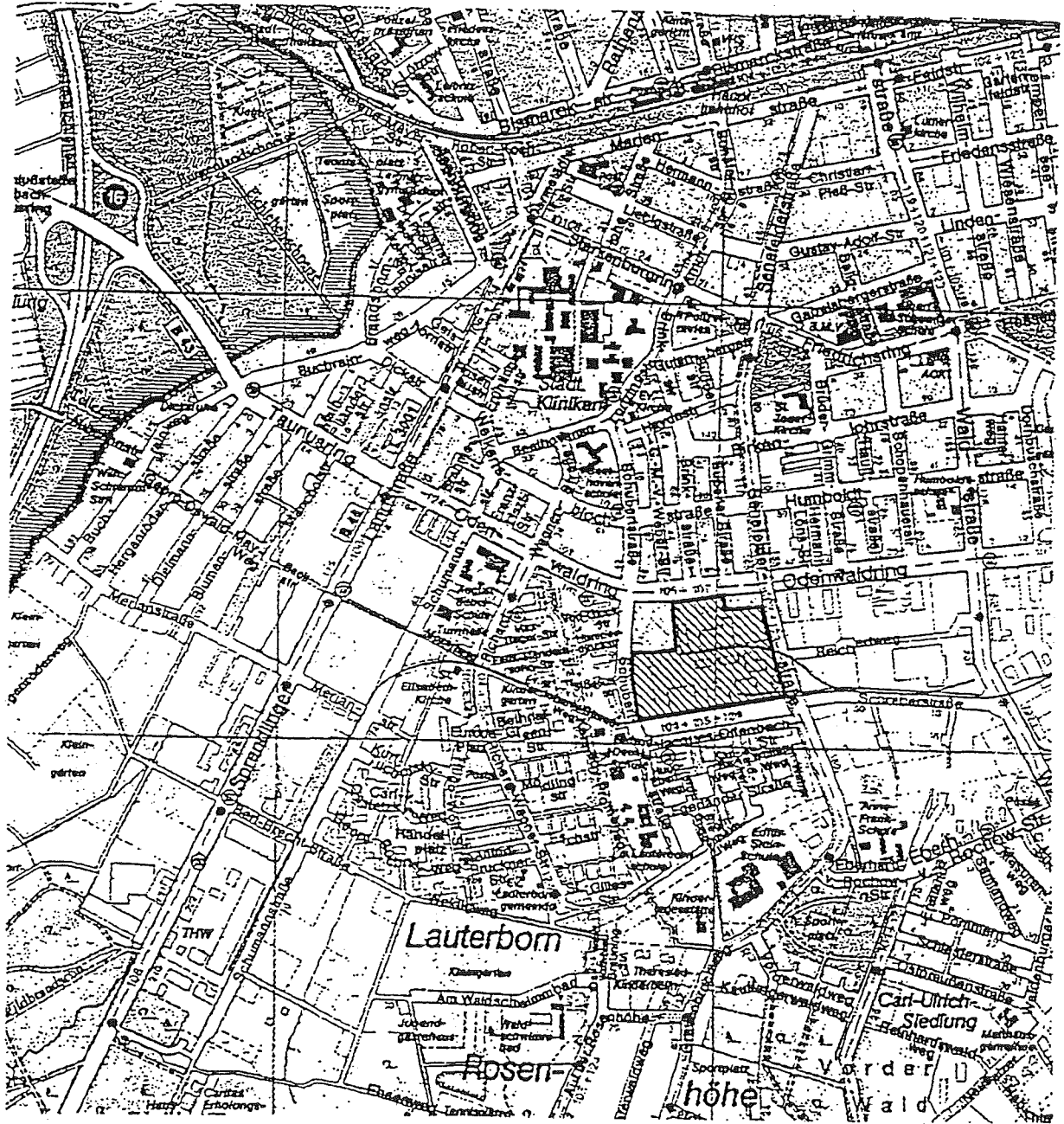
- Äußere Erschließung:
 - Plan: Anbindung des Plangebietes an den Odenwaldring
 - Plan: Anbindung des Plangebietes an die Senefelder Straße

ANHANG 3

- Zusammenstellung der zu erwartenden Abwassermengen
- Zusammenstellung der Trinkwasserentnahmestellen

1. PLANGEBIET

1.1 Übersichtsplan, M. 1 : 15.000



1.2 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im südlichen Stadtgebiet von Offenbach, ca. 2 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt. Er grenzt unmittelbar südlich an den Odenwaldring, einen Abschnitt der Ringstraße, die die Stadt im Süden und Osten zwischen A 661 und Bundesstraße 43 Richtung Hanau umschließt. Die Entfernung zur Anschlußstelle Taunusring an die A 661 beträgt ca. 1,5 km.

Das Plangebiet liegt in Flur 13 der Gemarkung Offenbach. Es wird begrenzt

im Norden durch die Grundstücke 77/2 und 78/2, den Odenwaldring sowie die Wohngrundstücke 86/1, 87/1, 87/2, 88/1, 88/2 und 88/4,

im Osten durch die Senefelderstraße,

im Süden durch die gewerblichen Grundstücke 304/4, 304/3, 304/2, 304/17, 304/18, 304/7, 304/11, 304/12 und 304/19,

im Westen durch die Schubertstraße.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke:

Gemarkung Offenbach, Flur 13, Flurstücke 72/3, 84/2, 93/3, 93/5, 93/6 und 303 (Industriebahn).

Er hat eine Größe von 75.566 m².

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke, die als Sondergebiet „Handel“ ausgewiesen werden (72/3, 84/2, 93/3, 93/5, 93/6, entsprechend 73.825 m²) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Vorhabenträger ist die H+R Immobilienverwaltungs GmbH & Co. Beteiligungs KG, Domstraße 20, 50668 Köln.

Die Parzelle der ehemaligen Industriebahn (Flst. 303, entsprechend ca. 1.741 m²) ist städtisches Eigentum und verbleibt es auch nach Umwandlung in einen öffentlichen Fuß- und Radweg.

2. PLANUNGSANLASS UND ALLGEMEINES PLANUNGSZIEL

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Erreichung von Baurecht für neue Einzelhandelsflächen. Diese bauleitplanerische Maßnahme ist erforderlich, um die oberzentrale Versorgungsfunktion Offenbachs zu stärken und die derzeitigen Kaufkraftabflüsse in Nachbargemeinden zu reduzieren. Ziel der Stadt Offenbach ist es, einen größeren Anteil Offenbacher Kaufkraft in Offenbach selbst zu binden.

Es entspricht der zentralörtlichen Funktion der Stadt Offenbach, die Nachfrage der Käufer im Stadtgebiet selbst zu befriedigen. Die in den nachfolgend genannten Gutachten festgestellten Kaufkraftabflüsse aus der Stadt zeigen, daß Offenbach die ihm raumordnerisch zugewiesene Versorgungsfunktion bisher nicht ausreichend erfüllt hat. Die Stadt Offenbach verfolgt mit ihrer Planung die Schaffung der Voraussetzungen für die Erfüllung ihrer Funktion als Oberzentrum.

Auf übergeordneter Ebene hat die 1997 erstellte Studie von Albert Speer und Partner über Einzelhandelsstandorte in Frankfurt und Umgebung ein Versorgungsdefizit bzw. ein Potential für einen neuen Einzelhandelstandort im Süden der Stadt Offenbach ermittelt. Hierauf basierend sind entsprechend städtischer Vorgaben 7 alternative Standorte im Juni 1997 von GfK Marktforschung, Nürnberg, sowie von A. Speer und Partner, Frankfurt hinsichtlich ihrer Eignung zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels untersucht worden.

Die Standorte wurden hinsichtlich folgender Kriterien beurteilt:

- Verkehrslage und -anbindung, Erreichbarkeit für ÖPNV und MIV
- Flächenreserven zur Bereitstellung ausreichender Parkplätze
- städtebauliche Integration
- Nahpotential
- Sichtkontakt und Fernwirkung (Werbewirkung)
- Besondere Risikofaktoren und Umfeldnutzungen
- Agglomerationseffekte (GfK)

Die Gutachten favorisieren im Vergleich der verschiedenen Alternativen den Standort Odenwaldring/Senefelderstraße (Lavis-Gelände) zur Errichtung eines Fachmarktzentrums. Nur die Attraktivität einer solchen Einzelhandelsagglomeration könne mit den großflächigen Angebotsformen außerhalb Offenbachs konkurrieren und zu einer Rückholung der abfließenden Kaufkraft beitragen (GfK).

Im Gutachten der GfK wird folgendes Fazit gezogen:

„Das geplante Fachmarktzentrum am Standort Odenwaldring/Senefelderstraße wird zu Kaufkraftverschiebungen führen, die in einem städtebaulich vertretbaren Ausmaß liegen. Die Einzelhandelsstruktur der Offenbacher Innenstadt wird durch das Planobjekt nicht gravierend tangiert. Auch die Nahversorgungssituation in den Offenbacher Stadtteilen bleibt gesichert. Im Nahbereich wird das Projekt zur weiteren Verbesserung der Nahversorgungssituation beitragen können. Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Offenbacher Außenstadt werden stärker von der Eröffnung des Projektes betroffen sein. Jedoch ist aufgrund der relativ geringen Wettbewerbsdichte derzeit von einer überdurchschnittlich guten Ertragssituation dieser Betriebe auszugehen, so daß sich künftig die Raumleistungen den branchenüblichen Durchschnittswerten angleichen werden. Durch die hervorragende Erreichbarkeit des Planobjektes, sowohl für den Verbraucher in Offenbach als auch im weiteren Marktgebiet wird das Gros des prognostizierten Umsatzes durch eine Reduzierung derzeitiger Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet von Offenbach sowie aus der Marktgebietszone II resultieren. Darüber hinaus kommt es zu Kaufkraftzuflüssen aus dem südöstlichen Frankfurter Stadtgebiet.“ (GfK).

Das Markt- und Standortgutachten kommt zu dem Ergebnis, daß das geplante Vorhaben (SO Handel) zwar Zentrenrelevanz besitzt, in seinen begrenzten Auswirkungen aber durchaus zentrenverträglich ist. Mit diesem Ergebnis der Untersuchung ist der Plangeber dem Abwägungsgebot des Bauplanungsrechtes gerecht geworden.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist die Wiedernutzung des brachgefallenen Industriestandortes, d.h. ein Akt der Stadtreparatur an der innerstädtischen Hauptverkehrsader Odenwaldring, von der das städtebauliche Erscheinungsbild Offenbachs wesentlich mitbestimmt wird. Mit dieser Zielsetzung verfolgt die Stadt die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile im Sinne des §1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB.

Bei beiden Planungsanlässen handelt es sich im Sinne der Rechtsprechung um städtebaulich legitime Zielsetzungen, aus denen ein Planungserfordernis gemäß §1 Abs. 3 BauGB abzuleiten ist.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Südhessen ist das Plangebiet als „Industrie- und Gewerbefläche - Bestand“ ausgewiesen gewesen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind jedoch entsprechend den Zielen des RROP in ausgewiesene Siedlungsflächen einzufügen. Deshalb wurde ein Abweichungsverfahren gem. § 9 HLPG erforderlich. Im Abweichungsverfahren war u.a. zu klären, ob die verbleibenden Industrie- und Gewerbeflächen in Offenbach künftig ausreichen. Allgemein sollen gemäß Kap. 2.4.3 RROP die im Verdichtungsraum ausgewiesenen Industrie- und Gewerbeflächen industrieller und gewerblicher Nutzung vorbehalten bleiben. Am 25. September 1998 ist in der Regionalen Planungsversammlung der Beschluß über die Zulassung der Abweichung vom RROP gefaßt worden. Der Bescheid hierüber ist am 29.10.1998 ergangen.

Für die Ansiedlung von Einzelhandel haben regionalplanerisch relevante Gründe gesprochen:

- Offenbach ist Oberzentrum und insofern geeigneter Standort.
- Das Plangebiet grenzt unmittelbar an Siedlungsflächen, die Wohnstandortnähe ist für die angestrebten Handelseinrichtungen gegeben (integrierter Standort).
- Angesichts der besagten Wohnstandortnähe ist das Plangebiet für klassische Gewerbe- und Industrieansiedlungen aus Immissionsschutzgründen nur bedingt geeignet.
- Der Standort erfüllt einen wesentlichen Grundsatz der Raumordnung: Vorrang der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen vor der Inanspruchnahme von Freiflächen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG).

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt gewesen. Am 13.05.1998 hat die Gemeindekammer des Umlandverbandes dem Antrag der Stadt Offenbach auf Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche zugestimmt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert worden. Die Gemeindekammer hat die Änderung des Flächennutzungsplanes am 23.09.1998 beschlossen. Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt ist am 04.01.1999 erfolgt.

3.3 Bebauungsplanung

Innerhalb des Plangebietes haben bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne gegolten. Die Planreife des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit der Billigung des 2. Entwurfes durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.09.1999 hergestellt worden.

4. SCHUTZGEBIETE / DENKMALE

4.1 Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

4.2 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des Heilquellenschutzgebietes Kaiser-Friedrich-Quelle. Dies bleibt ohne praktische Auswirkung auf die vorgesehenen Baumaßnahmen und Nutzungen, da die Schutzerfordernisse erst in einer Tiefe ab 75 m unter Erdoberfläche wirksam werden.

4.3 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Auf die Möglichkeit, im Zuge von Baumaßnahmen jederzeit auf Bodendenkmale stoßen zu können, wird hingewiesen. In einem solchen Falle ist nach den Vorschriften des § 20 DSchG zu handeln.

5. BESTANDSBESCHREIBUNG / STÄDTEBAULICHE UND NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

5.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes und seiner Nutzung

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die Geländehöhen liegen im Mittel bei etwa 108 m ü.NN im Norden und 109 m ü. NN im Süden des Geltungsbereiches.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches besteht aus den ehemaligen Grundstücken der Fa. Stahlbau LAVIS, die von baulichen Anlagen, nicht überdachten Lagerflächen und Stellplatzflächen eingenommen werden. Die Produktion des Stahlbaubetriebes wurde eingestellt, gegenwärtig findet Lagernutzung durch verschiedene Firmen statt. Etwas mehr als 50 % des ehemaligen Betriebsgeländes sind voll versiegelt. Der südliche Streifen des Plangebietes mit einer Breite von ca. 5,0 m wird von den Gleisanlagen der stillgelegten Industriebahn eingenommen.

5.2 Erschließung

Der Standort befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im Kreuzungsbereich des vierspurig ausgebauten Odenwaldrings und der Senefelderstraße. Im Standortbereich herrscht in beiden Fahrtrichtungen hohe Verkehrsfrequenz im Odenwaldring bzw. mittlere Verkehrsfrequenz in der Senefelderstraße. Die Schubertstraße dient als Wohnsammelstraße.

Der Geltungsbereich wird allseitig von Straßen umgeben, jedoch nicht überall im direkten Anschluß. Angeschlossen ist das Plangebiet an den Odenwaldring, die Senefelderstraße und die Schubertstraße.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl innerhalb des Offenbacher Stadtgebietes als auch innerhalb des regionalen Verkehrsnetzes gut. Für überörtlichen Verkehr ist der Standort über die Anschlussstelle Taunusring der A 661 problemlos zu erreichen. Sichtkontakt ist auf dem 4-spurig ausgebauten Odenwaldring in beide Fahrrichtungen gegeben.

Während die Senefelderstraße als Erschließungsstraße für Gewerbenutzungen dient, hat die Schubertstraße den Charakter einer Wohnsammelstraße.

Der Geltungsbereich ist mit Trinkwasser, Strom, Gas, Fernwärme und Telefon versorgt. Die Entwässerung ist gesichert. Mischwasserkanäle liegen im Odenwaldring und in der Senefelderstraße

5.3 Stadträumliche Einbindung

Nördlich des Odenwaldringes schließen sich Wohngebiete, im Osten der Senefelder Straße gewerbliche Bauflächen an. Im Süden befinden sich im direkten Anschluß gemischte Bauflächen. Südlich der Jacques-Offenbach-Straße und westlich der Schubertstraße grenzt Wohnbebauung an.

An der Einmündung der Senefelderstraße in den Odenwaldring grenzen 6 Wohngrundstücke an den Geltungsbereich, an der Einmündung der Schubertstraße in den Odenwaldring 2 Grundstücke mit gemischter Nutzung.

5.4 Klima und Luft

Das Stadtklima wird durch das Plangebiet in seinem gegenwärtigen Zustand infolge seines hohen Voll- und Teilversiegelungsgrades und der daraus resultierenden reflektierenden Hitze negativ beeinflusst. Luftverunreinigungen finden seit der Betriebsstilllegung in nennenswertem Umfang nicht mehr statt. Vegetationsstrukturen, die sich positiv auf die anstehenden mikroklimatischen Standortverhältnisse auswirken können, sind lediglich punktuell vorhanden.

5.5 Biototypen, Tier- und Pflanzenwelt

Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um einen stillgelegten Industriestandort, der sich insbesondere durch starke Nutzungen und einen hohen Versiegelungsgrad auszeichnet. Die laut „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ (vgl. Hess. Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz 1992), vom 17.05.1992 vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen sind im Bestandsplan im einzelnen dargestellt.

5.6 Böden, Bodenfeuchte und Oberflächenwasser

Die Geologie des Standortes wird durch einen durchgängig verbreiteten wasserundurchlässigen Tonhorizont bestimmt. Oberhalb des Tones befinden sich Sande unterschiedlicher Korngrößen - auch mit kiesigen Bestandteilen. Sie führen Stauwasser. Bei der obersten anstehenden Schicht handelt es sich um anthropogene Auffüllungen aus bauschutt-, aschen- und schlackehaltigen Bestandteilen. Die Auffüllungen haben selten mehr als einen Meter Mächtigkeit und liegen überwiegend als sandige, stellenweise schluffige Kiese vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.7 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Die C-W-H GmbH Bergbau- und Umweltberatung, Grüna/Sachsen, hat im Dezember 1996 eine „Orientierende Untersuchung des Grundstückes Stahlbau LAVIS Offenbach“ vorgelegt.

Verunreinigungen finden sich aufgrund der langjährigen industriellen Nutzung des Plangebietes in den oberen Bodenschichten und dem Beton von Bodenplatten und Fundamenten.

Die oberen Bodenschichten (Auffüllmassen und Sande oberhalb des Tonhorizontes) sind stellenweise mit Mineralölen, Schwermetallen und polyzyklischen Aromaten (PAK) oberhalb des Sanierungsschwellenwertes belastet. Dagegen weist der Ton nach den vorliegenden Befunden keine Belastung auf. Das zu entsorgende Bodenvolumen, dessen Kontaminierung über dem Sanierungsschwellenwert liegt, beträgt nach der gutachterlichen Schätzung 2.500 m³, das kontaminierte Betonvolumen wird auf ca. 100 m³ geschätzt.

Nach dem Geländebefund kann der Ton als zuverlässige Kontaminationsbarriere zwischen dem Stauwasser und dem unterhalb des Tones befindlichen Grundwasserleiter angesehen werden.

6. ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME VOR DEM HINTERGRUND DES PLANUNGSZIELES

6.1 Begleitende Planungen und Untersuchungen

Grundlegend für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde im Juni 1997 das „Markt- und Standortgutachten zur Sicherung der Einkaufsattraktivität in der Stadt Offenbach (am Main)“ von der Gruppe GfK Marktforschung in Nürnberg erarbeitet, sowie das Speer-Gutachten Offenbach 1997.

In Ergänzung der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurde bezüglich Bodenverunreinigungen und Altlasten durch die C-W-H GmbH Bergbau- und Umweltberatung, Grüna/Sachsen, im Dezember 1996 eine „Orientierende Untersuchung des Grundstückes Stahlbau LAVIS Offenbach“ vorgelegt.

Der Landschaftsplan zu diesem Bebauungsplan ist an die Planungsgruppe Skribbe-Jansen, Münster, vergeben worden. Seine Ergebnisse sind in den Bebauungsplan integriert worden.

Die Planungsgruppe Skribbe-Jansen und das Büro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Münster erstellen ebenfalls ein Verkehrs- und Schallgutachten, deren Inhalte in die Bauleitplanung sowie die Objektplanung einfließen.

Sämtliche Ergebnisse finden ihre Zusammenfassung in einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die durch das novellierte UVP-Gesetz, rechtskräftig seit 01.01.1998, für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ab einer Geschoßfläche von 5.000 m² vorgeschrieben wird. Die UVP ist von der Planungsgruppe Skribbe - Jansen, Münster erarbeitet worden und als Anhang der Begründung beigelegt.

Die Einzelgutachten und die Umweltverträglichkeitsprüfung stützen die erarbeitete Gesamtlösung.

6.2 Allgemeine städtebauliche Standorteignung

Die städtebauliche Standorteignung ist im „Markt- und Standortgutachten zur Sicherung der Einkaufsattraktivität der Stadt Offenbach (am Main)“, basierend auf einer übergeordneten Studie über Einzelhandelsstandorte im Gebiet des Umlandverbandes Frankfurt, nachgewiesen worden und der ausschlaggebende Planungsanlaß für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vgl. Kap. 2).

Insbesondere lassen sich als günstige Standortqualitäten diejenigen der guten Erreichbarkeit anführen:

- die verkehrsgünstige Lage des Plangebietes in Bezug auf innerstädtischen wie überörtlichen Individualverkehr,
- die gute Erschließung des Standortes durch bestehende Linien des ÖPNV,
- die Existenz eines hohen Nahpotentials von Kunden, d. h. die Verbesserung der Nahversorgung im Süden der Stadt Offenbach (In einem 500 m-Radius leben ca. 5.500 Einwohner, die die Handelseinrichtungen in zumutbarer Zeit zu Fuß erreichen können.),
- die Lage im Zusammenhang des Siedlungsgefüges und nicht „vor den Toren“ der Stadt Offenbach.

6.3 Naturräumliche Standorteignung

Die Wiedernutzung des integrierten Industriestandortes zur Umsetzung des Planungszieles erfüllt einen wesentlichen Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG) sowie einen vorrangigen Grundsatz der Bauleitplanung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1 a Abs. 1 BauGB).

Der hohe Versiegelungsgrad und die Nutzung des Bestandes sprechen für die neuerliche Bebauung des Plangebietes. Schützenswerte Pflanzen- und Tiergesellschaften sind nicht vorhanden. Die klimatische Situation des Umfeldes wird durch die Wiedernutzung nicht negativ beeinflusst.

6.4 Bodenschutz / Altlasten

Gemäß der vorliegenden „Orientierenden Untersuchung“ der C-W-H GmbH Bergbau- und Umweltberatung, Gröna/Sachsen, geht von den vorgefundenen Bodenverunreinigungen keine Gefährdung des Grundwassers aus. Bei Beibehaltung des status quo bestünde demnach kein akuter Handlungsbedarf.

Im Zuge der Rückbauarbeiten müssen belastetes und verunreinigtes Abbruch- und Aushubmaterial entsprechend den gültigen Bestimmungen an Ort und Stelle unter Hinzuziehung eines Gutachters sortiert und anschließend entsorgt bzw. verwertet werden.

Die Problematik der Altlasten und Bodenverunreinigungen wird in enger Abstimmung von Vorhabenträger und Stadt mit dem Staatlichen Umweltamt Hanau behandelt. Das Staatliche Umweltamt ist verfahrenführende Behörde im Altlastenverfahren, das derzeit im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt wird.

Neben der „orientierenden Untersuchung“ sind dem Staatlichen Umweltamt zwischenzeitlich eine historische Erkundung und eine detaillierte Untersuchung vorgelegt worden. Sie haben keine neuen Erkenntnisse gebracht, sondern die früheren Ergebnisse der „orientierenden Untersuchung“ vom Dezember 1996 bestätigt.

Das Staatliche Umweltamt hat die Sanierungszielwerte definiert, es sind diejenigen für Gewerbe- und Industriegebiete. Damit konnte die Kartierung von Flächen, auf denen die festgelegten Grenzwerte überschritten werden, vorgenommen werden.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Hanau wird vom Vorhabenträger ein Sanierungskonzept aufgestellt und im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt. Die Beachtung des Sanierungskonzeptes und der Ausschluß einer Behinderung durch die Bebauung werden sichergestellt.

6.5 Verkehrssituation

Das geplante Fachmarkzentrum liegt an der in Ost/West-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsstraße Odenwaldring, zugleich Bundesstraße B43.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 591 ist eine Verkehrsuntersuchung durch die Planungsgruppe Skribbe-Jansen, Münster, im März 1998 durchgeführt worden. Ziel der Verkehrsuntersuchung war es, die verkehrlichen Auswirkungen des Fachmarkzentrums darzustellen und Empfehlungen für eine reibungslose Verkehrsabwicklung zu geben.

Vorgaben der Verkehrsuntersuchung waren, die Leistungsfähigkeit des Odenwaldringes mit den entsprechenden Verkehrsknoten uneingeschränkt zu erhalten und den an- und abfahrenden Kunden- und Anlieferungsverkehr ausschließlich über den Odenwaldring und die Senefelderstraße abzuwickeln.

Zur Erfassung der heutigen verkehrlichen Situation wurde an zwei charakteristischen Tagen eine Verkehrszählung durchgeführt.

Die vom Verkehrsgutachter empfohlenen Verkehrslenkungsmaßnahmen sind in Pkt. 7.3.1. dargestellt.

6.6 Schallschutz

Ein Schallgutachten, das die Emissionen des Fachmarktzentrums und der durch es erzeugten Verkehre beurteilt und wertet, ist vom Büro für Lärmschutz Altenberger GmbH, Münster, erstellt worden.

Die Ermittlung der Vorbelastung des Straßenverkehrslärms der benachbarten Straßenzüge in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ergab teilweise eine erhebliche Vorbelastung von bis zu 70 dB (A).

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Gutachtens die zukünftig zu erwartende Lärmentwicklung mit der erwartenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens in Zusammenhang mit der beabsichtigten gewerblichen Nutzung des Plangebietes ermittelt sowie die zu erwartende Lärmbelastung an der vorhandenen benachbarten Bebauung untersucht.

Hiernach konnte die Erhöhung der Vorbelastung an der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit maximal 1.1 dB (A) festgestellt werden. Eine wesentliche Pegelsteigerung ($\geq 2,1$ dB (A)) ist damit nicht gegeben, so daß die Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb der öffentlichen Straßenflächen aus schalltechnischer Sicht unproblematisch ist.

Die zukünftig zu erwartende Lärmbelästigung an der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung unter Berücksichtigung der von der beabsichtigten Sondergebietsnutzung des FMZ Offenbach ausgehenden Emissionen liegt ebenfalls unter den zulässigen Richt- und Orientierungswerten, die je nach vorgegebener Gebietsausweisung bzw. -einstufung berücksichtigt wurden. Die der Berechnung zugrunde gelegten Emissionen schließen die Auswirkungen der Anlieferungszone auf der Südseite des Fachmarktzentrums mit ein.

Auf aktive Maßnahmen in Hinblick auf Lärmschutz im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konnte unter Berücksichtigung der o. a. Ergebnisse verzichtet werden. Die Optimierung der haustechnischen Anlagen (u. a. Kälte-, Klima- und Lüftungstechnik) erfolgt anhand detaillierter Baupläne im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

7. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND PLANUNGSZIELE

7.1 Nutzungskonzeption

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht im Sondergebiet Handel die Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und sonstiger Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, so daß die gewünschte Kombination von Fachmärkten und Shopflächen entstehen kann.

Die voraussichtlichen Verkaufsflächen von max. 27.500 m² verteilen sich auf ein SB-Warenhaus mit ca. 8.000 m², einen Getränkemarkt mit ca. 750 m², einen Baumarkt mit ca. 5.200 m², einen Unterhaltungselektronikmarkt mit ca. 3.200 m² und weitere Fachmärkte sowie Shopflächen.

Die genannten Eckdaten orientieren sich an den im Markt- und Standortgutachten genannten Potential von 27.500 m² Gesamtverkaufsfläche (GfK, S. 149). So werden die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen des Objektes, insbesondere die Veränderungen der Kaufkraftströme, nicht überschritten werden (vgl. Kap. 2 der Begründung).

7.2 Raum- und Baustruktur, Stadtbild

Das vorgesehene Fachmarktzentrum folgt der Konzeption, alle Anbieter unter einem Dach zu vereinen und über eine Mall miteinander zu verbinden.

Der Baukörper nimmt die südliche Hälfte des Plangebietes ein und ist U-förmig angelegt. Zwischen Baukörper und Odenwaldring befinden sich die Flächen für Stellplätze. Sie sind verbraucherorientiert unmittelbar zwischen Anfahrtsweg und Handelseinrichtung gelegen.

Für das Stadtbild stellt die Wiedernutzung des brachgefallenen Industriestandortes einen Akt der Stadtreparatur dar. Das Erscheinungsbild der Stadt wird durch die baulichen Strukturen entlang der innerstädtischen Hauptverkehrsachse Odenwaldring stark mitgeprägt.

Das Zurücktreten des Baukörpers von der Straße relativiert seine Größe. Das Grundstück wird im Randbereich intensiv eingegrünt, die Stellplätze werden mit Bäumen überstellt.

Zur Abschirmung der Andienungsflächen und zur Optimierung der räumlichen Fassung der Senefelderstraße soll entlang dieser über die Gesamtlänge der Andienung eine transparente Wand (Membran) errichtet werden, die teilweise Werbezwecken dienen darf, in Teilbereichen aber auch als Rankgerüst Verwendung finden kann.

Details der gestalterischen Ausführung sowie der vorgesehenen Art und Aufstellungsorte der Werbeanlagen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Baugenehmigungsverfahren geregelt.

7.3 Verkehrskonzeption

7.3.1 Übergeordnete Verkehrsführung

Wie bereits erwähnt, befindet sich das Plangebiet in verkehrsgünstiger Lage im Kreuzungsbereich von Odenwaldring und Senefelderstraße. Von beiden Straßen sind in Anbetracht ihrer Charakteristik und ihres Ausbaustandards Ein- und Ausfahrten problemlos zu realisieren.

Unmittelbar vom bzw. in den Odenwaldring ist lediglich rechtsabbiegender Kundenverkehr möglich. Kunden, die aus Richtung Osten über den Odenwaldring ankommen, biegen nach links in die Senefelderstraße und von dort etwa in Grundstücksmitte in die Stellplatzanlage ein. Kunden, die nach dem Einkauf über den Odenwaldring Richtung Westen abfahren wollen, fahren vom Parkplatz in die Senefelderstraße hinaus und biegen von dort in den Odenwaldring ein.

Andienungsverkehr und Mitarbeiterverkehr wird über die Senefelderstraße abgewickelt.

Das Verkehrsgutachten der Planungsgruppe Skribbe - Jansen, Münster, empfiehlt, um befriedigende Verkehrsverhältnisse der äußeren Verkehrserschließung zu erzielen, nachstehende Maßnahmen zu prüfen bzw. durchzuführen:

Zum Anschluß des Fachmarktzentruns an den Odenwaldring wird vorgeschlagen, die Ein- und Ausfahrt des Kundenparkplatzes am Odenwaldring einschließlich eines Fußgängerüberweges signalgeregelt auszubilden und somit auch eine Linksabbiege- bzw. Linkseinbiegefahrbeziehung zu ermöglichen. Hierdurch wird der Abbiegeverkehr entzerrt. Die Einbindung der Lichtsignalanlage in die grüne Welle südlicher Ring ist möglich.

7.3.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Der Kundenverkehr beschränkt sich auf die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches und fließt in der o.g. Weise zu und ab.

Die Fläche für die Mitarbeiterstellplätze ist im wesentlichen auf der nord-östlichen Dachfläche des Fachmarktzentruns festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt auf die Dachparkfläche erfolgt über eine einspurige Rampe an der Ostseite des Fachmarktzentruns. Über eine Signalanlage wird die Steuerung des Verkehrs geregelt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird sichergestellt, daß ein Rückstau des auffahrenden Verkehrs bis zur Zufahrt der Senefelder Straße vermieden wird, indem im Rampenbereich Induktionsschleifen eingebaut werden, die dem auffahrenden Verkehr Vorrang vor dem abfahrenden Verkehr einräumen.

Die Anlieferung erfolgt von den Rückseiten des Fachmarktzentums. Die Zufahrt für fast alle Anlieferungsfahrzeuge ist die südöstliche Ecke des Geltungsbereiches von der Senefelderstraße her. Der größte Teil der Andienung erfolgt von einer Betriebsstraße zwischen Fachmarktzentrum und öffentlichem Fuß- und Radweg. Am westlichen Ende ist eine Wendeschleife vorgesehen, eine Ausfahrt in die Schubertstraße gibt es nicht.

Der kleinere Teil der Anlieferungsfahrzeuge bewegt sich entlang der Westseite des Fachmarktzentums und führt etwa in Grundstücksmitte in die Senefelderstraße aus.

Lediglich ein Fachmarkt, voraussichtlich der Getränkemarkt, wird über die Schubertstraße beliefert.

Das Verkehrsgutachten hat die erforderlichen KFZ-Kundenstellplätze mit 940 Stück ermittelt. Diese können zum großen Teil ebenerdig hergestellt werden. Gegebenenfalls ist der Bau eines Parkdecks mit zwei Ebenen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes möglich. Um den Verkehr zu entzerren und eine Komfortverbesserung des Kundenverkehrs durch Reduzierung des Park-Such-Verkehrs zu erreichen, sind Stellplätze ausschließlich zur Nutzung von Mitarbeitern auf der nordöstlichen Dachfläche des Fachmarktzentums vorgesehen.

7.3.3 'Öffentlicher Fuß- und Radweg

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB wird das Flurstück der ehemaligen Industriebahn in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, ohne für das Vorhaben selbst verwendet zu werden. Die Fläche wird als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt und somit Bestandteil eines neuen Wegenetzes, das auf den Gleisanlagen der stillgelegten Industriebahn hergestellt werden soll.

7.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Für das gesamte Plangebiet wurde eine ökologische Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung erarbeitet, die Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Aufgrund des bisherigen hohen Versiegelungsgrades und der stark anthropogenen Nutzung des Gebietes ergibt sich eine ökologische Geringwertigkeit der Flächen.

Auch künftig ist zwar, bedingt durch Fahrgassen und Bebauung eine hohe Versiegelung nicht zu vermeiden, die verbleibenden unbefestigt ausgebildeten Freiflächen (mind. 5 % der Grundstücksfläche) werden jedoch mit landschaftsgerechten Gehölzen flächenhaft begrünt.

Darüber hinaus sind innerhalb der Grundstücksrandbereiche Baumreihen geplant. Die Stellplatzflächen werden zudem insgesamt mit mittel- und großkronigen Laubgehölzen gleichmäßig überstellt.

Die somit dauerhaft begrünter Flächen bewirken insgesamt gegenüber dem bisherigen Zustand zwar eine ökologische Verbesserung im Hinblick auf die Begrünungsaspekte. Gleichwohl verbleibt im Bezug auf die „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ nach § 6 Abs. 3 HENatG nach Durchführung der geplanten Baumaßnahme ein Biotopwertdefizit, das jedoch in Abstimmung mit der UNB in unmittelbarer Nähe des Grundstücks durch Aufwertung städtischer Flächen (vgl. Anhang) zu öffentlichen Grünflächen innerhalb des „Grünringes vom Main zum Main“ ausgeglichen werden kann. Diese Grünflächen sollen von einem Rad- und Fußweg in wassergebundener Bauweise durchzogen werden und als Vegetationsflächen (Rasen-/Strauchpflanzung) und Einzelbäumen hergerichtet werden.

Als Flächen für die Ersatzmaßnahmen wären hierbei Teilstücke der Parzellen 142/1 und 2/2 in Flur 14 heranzuziehen. Diese Flächen könnten durch entsprechende Begrünung aufgewertet werden, so daß hierdurch rund 55.000 Biotopwertpunkte der Bilanzierung anzurechnen sind. Damit könnten 96,4 % der Eingriffe ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit in Höhe von 15.000 Biotopwertpunkten soll durch die Aufwertung einer weiteren Fläche im Umfeld der o.g. Parzellen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kompensiert werden.

Die Realisierung dieser externen Ausgleichsmaßnahme bzw. Ersatzmaßnahme wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gem. § 12 Abs. 1 BauGB gesichert. Die Flächen sind in einem Plan im Anhang zur Begründung dargestellt.

7.5 Technische Versorgung

Aufgrund der langjährigen Nutzung und der Bebauung der Umgebung ist die Versorgung des Geltungsbereiches mit Gas, Fernwärme, Strom und Trinkwasser grundsätzlich gesichert.

7.6 Wasserwirtschaftliche Belange

7.6.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Offenbach erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Für die Verteilung innerhalb des Stadtgebietes ist die Energieversorgung Offenbach zuständig. Der prognostizierte Wasserverbrauch des Fachmarktzentrums liegt unterhalb desjenigen der früheren industriellen Nutzung im Plangebiet.

7.6.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung kann in die städtische Kanalisation erfolgen. In Senefelderstraße, Schubertstraße und Odenwaldring sind Mischwasserkanäle in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

Die K + S Haustechnik Planungsgesellschaft mbH hat für das geplante Fachmarktzentrum die zu erwartenden Abwassermengen ermittelt. Danach sind mindestens 3 Einleitungsstellen zur Entwässerung des Fachmarktzentums vorzusehen. Unter der Voraussetzung, daß diese 3 Einleitstellen in jede der 3 umgebenden Straßen erfolgt, ist die Entwässerung des Grundstückes gewährleistet.

Eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück ist technisch nicht erforderlich.

Die Zusammenstellung der Schmutz- und Regenwassermengen ist den Tabellen im Anhang zur Begründung zu entnehmen.

7.6.3 Löschwasserversorgung

Für den Grundschatz zur äußeren Löschwasserversorgung gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 wurde vom Brand- und Katastrophenschutzamt der Stadt Offenbach ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/min. der über mind. 2 Stunden gewährleistet sein muß, ermittelt.

7.6.4 Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und als Grauwasser für zentrale Toilettenanlagen innerhalb des Gebäudes sowie zur Bewässerung der Außenanlagen verwendet.

Die Überläufe der Zisternen werden an das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen.

Aufgrund der geologischen und bodenmechanischen Verhältnissen des Baugrundstückes scheidet eine Versickerung von Oberflächenwasser in Verbindung mit einer Rückführung des Sickerwassers an den Grundwasserleiter auf der Grundlage des Arbeitsblattes ATV A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ im ebenerdigen Stellplatzbereich aus.

Durch die Ausführung der Stellplatz- und Fahrgassenflächen mit wasserdurchlässigem Belag und Unterbau besteht die Möglichkeit, den Unterbau wie auch die darunter anstehende Anfüllung als Oberflächenwasserrückhaltung zur Verdunstung zu nutzen.

Insgesamt werden durch diese Maßnahmen der Wasserhaushalt geschont, die Abwasseranlagen entlastet und das Verdunstungspotential erhöht

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Sondergebietes Handel dient der Erreichung des Planungszieles, die Kombination von Fachmärkten und Shopflächen entstehen zu lassen.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Errichtung des Fachmarktzentrams ist die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ausreichend. Damit wird die Obergrenze gem § 17 BauNVO eingehalten. Die erweiterte GRZ gem. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO von 0,95 ist zur Herstellung der notwendigen Anzahl der Stellplätze erforderlich.

Die Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche sowie der zulässigen Nutzungen und ihrer jeweiligen Verkaufsflächen ist dem Markt- und Standortgutachten entnommen. Sie stellt sicher, daß die dort prognostizierten Veränderungen der Kaufkraftströme nicht überschritten werden, und die Zentrenverträglichkeit des Vorhabens somit gewährleistet ist.

Der Präzisierung der Festsetzung dienen Begriffsdefinitionen in den Anmerkungen, die den folgenden Quellen entnommen sind: für „Selbstbedienungswarenhaus“ Katalog E des Ausschusses für Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, für „nicht zentrenrelevante Sortimente“ die „Freiburger Liste“ der IHK Freiburg.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15,0 m schließt eventuell erforderliche technische Aufbauten ein. Eine durchgängige Zweigeschoßigkeit wird sich aufgrund der Verkaufsflächenbeschränkung nicht ergeben.

Überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt werden ausschließlich Baugrenzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt als Gesamtheit in der südlichen Hälfte des Plangebietes und ist U-förmig angelegt. Dies ermöglicht eine Konzeption des Fachmarktzentrams, alle Anbieter unter einem Dach zu vereinen.

Flächen für Stellplätze und Parkdecks

Zur verkehrlich günstigen Abwicklung des Kundenverkehrs und des Mitarbeiterverkehrs werden die Flächen für Stellplätze und Parkdecks unmittelbar den Zu- und Abfahrten am Odenwaldring bzw. an der Senefelder Straße zugeordnet.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzflächen in den Grundstücksrandbereichen dienen der Eingrünung des Grundstücks und zur Ausbildung von Raumkanten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. In Bereichen, wo ihre Breite nur 2 m oder weniger beträgt, sind Hecken anzulegen. Eine solche maximal 1,50m hohe Hecke bildet im Süden die Abgrenzung des Sondergebietes zum öffentlichen Fuß- und Radweg. Die Festlegung der Mindestbreite dient der Gewährleistung einer für den Zweck der Abschirmung ausreichend dichten Gehölzentwicklung. Gegen die Wohngrundstücke im Nordosten wird das Pflanzgebot mit 5 m Breite zur nachbarschützenden Wirkung festgesetzt. Aus den in Kapitel 7.2 dargestellten Gründen ist in der Pflanzfläche die Errichtung einer teiltransparenten Wand (Membran) zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Parzelle der ehemaligen Industriebahn am südlichen Rand des Geltungsbereiches soll als öffentlicher Fuß- und Radweg in das öffentliche Wegenetz integriert werden. Die Herstellung des öffentlichen Weges mit wassergebundener Decke und die Beleuchtung des Weges werden im Durchführungsvertrag, der zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließen ist, geregelt.

Ein- und Ausfahrten, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Durch die festgesetzten Ein- und Ausfahrten wird ihre Anzahl beschränkt und bestimmten Verkehrsteilnehmern zugeordnet (Kunden-, Mitarbeiter- und Andienungsverkehr). Ihre etwaige Lage ist in der Planzeichnung markiert. Die punktgenaue Lokalisierung der Zu- und Ausfahrten kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden. Um weitere Fahrbewegungen in die bzw. aus der Schubertstraße auszuschließen ist mit Ausnahme der Einfahrt und der Ausfahrt für Anlieferungsfahrzeuge des Getränkemarktes die gesamte Grundstücksseite als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Sicherstellung ausreichender Wohnruhe in den benachbarten Wohngebieten werden durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 lärmemittierende Tätigkeiten, v. a. Anlieferungen, auf die Tagzeiten beschränkt.

Aus Sicherheitsgründen ist auch außerhalb der Betriebszeiten zwischen 22:30 und 6:00 Uhr eine Außenbeleuchtung erforderlich. Zum Schutze vor schädlichen Auswirkungen auf die Tierwelt werden die an den Gebäuden und auf den Grundstücksfreiflächen zu errichtenden Beleuchtungskörper mit UV-freien Lampen ausgestattet.

Hauptversorgungsleitungen

In die Planzeichnung wird die Lage der Hauptversorgungsleitung (Wasser) übernommen und die Fläche mit einem Leitungsrecht gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Energieversorgung Offenbach AG belastet. Zudem wird ein 5m breiter Pflanzschutzstreifen festgesetzt.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen nach § 87 Abs. 1 HBO dienen der Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die in den Festsetzungen genannten Arten entsprechen einer standortgerechten Auswahl heimischer Gehölze unter Berücksichtigung von Exposition, Bodenart und Bodenfeuchte sowie erstrebter Wirkung als Sichtschutz und Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen. Andere heimische Gehölzarten sind ungeeignet und deswegen auszuschließen.

Bei den Neupflanzungen sind die festgesetzten Mindestgrößen und -qualitäten einzuhalten. Sie entsprechen den fachtechnischen Gütebestimmungen und sollen ein höheres Anwuchs- und besseres Zuwachsergebnis gegenüber nicht fachkundig vermehrter oder in freier Landschaft gewonnener Pflanzen garantieren.

Das auf den Dachflächen des FMZ anfallende Niederschlagswasser soll zur Schonung des Trinkwasservorkommens und zur Entlastung der Kanalisation und der Kläranlagen gesammelt und als Grauwasser für die Toilettenanlage innerhalb des Gebäudes sowie zur Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden.

Im Rahmen des vorliegenden Verkehrsgutachtens ist nachgewiesen worden, daß ein gegenüber den Richtwerten der Stellplatzsatzung vermindertes Stellplatzangebot zur Parkplatzausstattung des Fachmarktzentriums ausreichend ist. Insgesamt wird die Anzahl der Kfz-Stellplätze auf 1140, diejenige der Fahrradabstellplätze auf 90 begrenzt.

Die Festsetzung der Länge von Stellplätzen für Personenkraftwagen stellt eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach dar. Die Beschränkung auf 4,30 m Länge befestigte Länge dient der maximalen Stellplatzausnutzung bei gleichzeitiger Sicherstellung eines ausreichenden Grünflächenanteils. In der Ausführung der Stellplätze wird am Ende der befestigten Fläche ein 70 cm breiter Rasenstreifen angelegt, der dem Überstand des Fahrzeuges dienen kann. Diese Zuordnung von befestigter Stellplatzfläche und Grünfläche gewährleistet eine ausreichende Stellfläche pro Einstellplatz. Sie wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades wird die Oberflächenbefestigung der Stellplätze in wasserdurchlässigem Material ausgeführt.

9. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

9.1 Bestandsbeschreibung sowie Bewertung der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -minderung und zum Ausgleich des Eingriffs.

Schutzgut Boden

Durch das geplante Bauvorhaben wird sich der Versiegelungsgrad des Plangebietes zwar leicht erhöhen, wodurch jedoch keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ zu erwarten ist. Eine Versiegelung bestehender Altlastenstandorte kann sich sogar positiv auf den bestehenden Naturhaushalt auswirken, da in diesen Bereichen keine Auswaschung kontaminierter Bodenbestandteile in das Grund- bzw. Stauwasser erfolgen kann (vgl. UVP).

Schutzgut „Klima“

Der Bearbeitungsraum besitzt derzeit einen hohen Versiegelungsgrad und ist mit bis zu 3-geschossigen Gebäudekomplexen und Hallen bebaut. Vegetationsstrukturen, die sich positiv auf die anstehenden mikroklimatischen Standortverhältnisse auswirken können, sind lediglich punktuell vorhanden.

Durch das geplante Bauvorhaben sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der lokalen Klimaverhältnisse zu befürchten. Die max. 2-geschossigen Gebäudekomplexe stellen keine zusätzliche Behinderung potentieller Kaltluftströmungen dar. Die geplante Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen im zukünftigen Stellplatzbereich und entlang der Grundstücksgrenzen bewirkt eine mikroklimatische Aufwertung des Standortes (vgl. UVP).

Schutzgut Wasser

Aus der Bestandsaufnahme geht hervor, daß sich innerhalb des Untersuchungsraumes keine Oberflächengewässer befinden, und daß die eigentlichen Grundwasserleiter unterhalb eines wasserundurchlässigen Tonpaketes liegen.

Insgesamt bleibt festzustellen, daß eine teilweise geplante Versiegelung des Untersuchungsgebietes einerseits einer Grundwasseranreicherung entgegenwirkt, andererseits jedoch eine Verlagerung giftiger Bodeninhaltsstoffe in die wasserführenden Schichten weitgehend verhindert. Die Ausführung der Stellplatzflächen einschließlich der Zufahrtsflächen in wasserdurchlässigen Materialien fördert die Verdunstung und trägt zur Verbesserung des mikroklimatischen Standortes bei.

Durch das geplante Bauvorhaben ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten (vgl. UVP).

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Für das gesamte Plangebiet wurde eine ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an die „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“, die vom Hess. Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz 1992 laut Erlaß verbindlich eingeführt wurden, erarbeitet. Die gesamte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der UVP. Die Biotopwertbilanz ist im Anhang zur Begründung enthalten.

Die Bestandsaufnahme der derzeit vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen hat ergeben, daß sich innerhalb des Untersuchungsgebietes (mit hohem Versiegelungsgrad) aus landschaftsästhetischer und landschaftsökologischer Sicht nur gering - bis mittelwertige Biotoptypen befinden.

9.2 Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Um den geplanten Eingriff innerhalb des Plangebietes zu minimieren, sollen folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Landschaftsgerechte Gehölzpflanzungen, insbesondere im Randbereich des Untersuchungsgebietes
- Begrünung der geplanten Stellplatzanlagen
- Punktuelle Fassadenbegrünung
- Blütenstrauchpflanzungen, insbesondere im Bereich der neu geplanten Gebäudekomplexe sowie an der Südgrenze des Grundstücks.
- Punktuelle Begrünung des Parkdecks
- Verwendung UV-freier Leuchtmittel
- Sammlung des Dachflächenniederschlagswassers in Zisternen und Nutzung als Grauwasser für die Toilettenanlagen
- Erhöhung des Verdunstungspotentials durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien im Bereich des Kundenparkplatzes

Die durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (vgl. UVP, siehe Anhang) hat ergeben, daß der geplante Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Aufgrund dessen sind externe Ersatzmaßnahmen auf einer öffentlichen Fläche vorgesehen. Die Lage der Fläche ist einer Karte im Anhang zur Begründung zu entnehmen.

Hier sind folgende Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

- Heimische ,standortgerechte Gehölzpflanzungen
- Anlage von Landschaftsrasenflächen
- Wegeverbindungen aus wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decken)

Durch die Gesamtsumme der rechnerisch erfaßten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Eingriffsgebietes kann der durch das geplante Bauvorhaben verursachte Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

10. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Fläche des Geltungsbereiches	75.566 m ²	
hiervon entfallen auf:		
Sondergebiet - Handel -	73.825 m ²	97,7 %
öff. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1.741 m ²	2,3 %
	<u>75.566 m²</u>	<u>100,0 %</u>
Für das SO Handel ergeben sich:		
max. Grundfläche baulicher Anlagen	36.912 m ²	
max. zusätzl. Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen	33.221 m ²	
min. Pflanzfläche	3.691 m ²	
	<u>73.825 m²</u>	

11. PLANVERWIRKLICHUNG UND KOSTEN

Eine Frist zur Durchführung des Vorhabens sowie die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger sind in einem Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluß nach § 10 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Offenbach und dem Vorhabenträger festgelegt worden.

Sämtliche Kosten zur Vorbereitung und Realisierung des Vorhabens einschl. der Gesamtkosten für notwendige Umbaumaßnahmen öffentlicher Verkehrsflächen, Einrichtung zusätzlicher Signalanlagen etc. sowie die Kosten für die Herstellung des öffentlichen Rad- und Fußweges auf dem ehemaligen Industriegleis und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebietes werden vom Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Offenbach entstehen somit durch die Realisierung des Vorhabens in keinerlei Hinsicht Kosten.

Die Durchführung des Vorhabens ist im Oktober 1999 abgeschlossen worden.

12. QUELLEN

- GfK Marktforschung: „Markt- und Standortgutachten zur Sicherung der Einkaufsattraktivität in der Stadt Offenbach (am Main)“, Nürnberg, im Juni 1997.
- Albert Speer und Partner, Studien über Einzelhandelsstandorte im Gebiet des Umlandverbandes Frankfurt/M. und in der Stadt Offenbach, Frankfurt/M. 1997
- C-W-H GmbH Bergbau- und Umweltberatung: „Orientierende Untersuchung des Grundstückes Stahlbau LAVIS Offenbach“, Gröna im Dezember 1996.
- Planungsgruppe Skribbe - Jansen, Verkehrsgutachten, Münster im März 1998
- Büro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Schallschutzgutachten, Münster im März 1998
- Planungsgruppe Skribbe-Jansen, Umweltverträglichkeitsprüfung für die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften, Münster im März 1998
- K + S Haustechnik Planungsgesellschaft mbH, Zusammenstellung der Abwassermenge und Trinkwasserentnahmestellen, Meckenheim - Merl, 1998
- Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt
- Regionaler Raumordnungsplan Südhessen.

13. ANHANG 1

zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 591

- **Bestandsbeschreibung des Plangebietes**
- **Biotopwertbilanzierung**
- **Lage der externen Ausgleichsflächen**

Betr.: Bauvorhaben FMZ Offenbach
Hier: Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Bestandsbeschreibung

Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um einen stillgelegten Industriestandort, der sich insbesondere durch starke anthropogene Nutzungen und einen hohen Versiegelungsgrad auszeichnet. Laut der „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (vgl. Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz 1992), vom 17.05.1992 befinden sich hier folgende Biotop-/Nutzungstypen (vgl. Tabelle und Bestandsplan / Biotoptypen Nr. 1.0):

02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung

Hierbei handelt es sich um einen weitgehend standortgerechte ca. 5 m breiten Gehölzstreifen, u.a. aus Birken, Weiden, Heckenkirsche, Efeu, Flieder, Bergahorn, Brombeere, Hasel, Kirsche und Forsythie. Innerhalb dieser Gehölzstrukturen befinden sich punktuelle Müllablagerungen.

09.170 Ruderalfluren und Säume (überwiegend Gräser und gehölzartiger Aufwuchs auf stark gestörtem Standort)

Dieser, im Untersuchungsgebiet großräumig vorhandene Biotoptyp zeichnet sich durch eine starke Ruderalisierung aus. Auf dem oft schotterartigen Untergrund wachsen überwiegend Gräser (vor allem Landreitgras) und gehölzartiger Aufwuchs aus Birken, Weiden, Hartriegel und Weißdorn. Auf diesen Flächen befinden sich in hohem Maße Ablagerungen aus Müll, Metallteilen sowie Betonresten.

09.180 Ruderalfluren und Säume (vegetationsarme, stark gestörte Standorte)

Bei dieser Fläche handelt es sich um einen weitgehend vegetationsfreien Standort, dessen erdiger Untergrund teilweise stark verdichtet oder aufgerissen wurde. Zu dem spärlichen Bewuchs zählen Gräser sowie gehölzartiger Aufwuchs aus Birken, Weiden usw.

10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen

Diese im Plangebiet großräumig vorhandenen Standorte sind überwiegend durch Asphalt oder Betonplatten versiegelt.

10.520 Nahezu versiegelte Flächen

Diese weitgehend mit Betonsteinpflaster bedeckten Flächen besitzen einen ebenfalls sehr hohen Versiegelungsgrad.

10.530 Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze

Bei diesen Standorten handelt es sich um wasserdurchlässige Beläge, die sich durch eine zunehmende Ruderalisierung auszeichnen. Zu den dort punktuell vorhandenen Vegetationsstrukturen zählen krautige Pflanzen wie Beifuß und Disteln, Gräser sowie gehölzartiger Aufwuchs.

10.710 Überbaute Flächen; Dachfläche nicht begrünt

Dabei handelt es sich u.a. um großräumige Industriegebäude, Lagerhallen und Schleppdächer.

10.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen

Die hier vorhandenen Vegetationsstrukturen setzen sich weitgehend aus Ziersträuchern und Koniferen zusammen. Dazu gehören im einzelnen Spiersträucher, Mahonien, Liguster, Flieder, Heckenkirsche, Kolkwitzien, Fichten und Kiefern. Die Flächen wurden lange Zeit nicht gepflegt.

11.225 Extensivrasen

Die im Untersuchungsraum vorhandene Rasenfläche befindet sich innerhalb einer parkähnlichen Anlage. Der Rasen wurde lange Zeit nicht gemäht und macht somit einen ungepflegten Eindruck.

11.231 Parkanlage mit Großbaumbestand

Dieser kleinräumige Parkbereich ist punktuell mit Großgehölzen bestockt. Dazu gehören Säulen-Pappeln, Robinien und Weiden. Als Unterwuchs ist Efeu, Mahonia und Brombeere vorhanden.

Tabelle Biotopwertbilanzierung

Typ-Nr.	Standart-/Nutzungstypen	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Nutzungstyp		Biotopwert vorher	Biotopwert nachher
			vor Maßnahme	nach Maßnahme	Sp.2 x Sp.3	Sp.2 x Sp.4
Sp1		Sp2	Sp3	Sp4	Sp5	Sp6
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch/standortgerecht)	27	572	0	15.444	0
04.110	Kronentraufe der Einzelbäume, neu 5 m ²	31	0	1.000	0	31.000
09.170	Ruderalfluren und Säume (überwiegend Gräser u. gehölzartiger Aufwuchs auf stark gestörtem Standort)	8	17.791	0	142.328	0
09.180	Ruderalfluren und Säume (vegetationsarme, stark gestörte Standorte)	7	3.036	0	21.252	0
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	11.257	32.795	33.771	98.385
10.520	Nahezu versiegelte Flächen	3	3.306	0	9.918	0
10.530	Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	6	11.215	0	67.290	0
10.710	Überbaute Flächen; Dachfläche nicht begrünt	3	22.807	32.680	68.421	98.040
10.725	Überbaute Flächen Parkdeck, partiell begrünt	10	0	4.600	0	46.000
10.740	Fassadenbegrünung (Nordgiebel)	19	0	60	0	1.140
02.500	Gärtnerisch gepflegte Anlagen / landschaftsgerechte Gehölzpflanzungen	23	1.352	3.690	25.928	84.870
11.225	Extensivrasen	21	1.614	0	33.873	0
11.231	Parkanlage mit Großbaumbestand	38	315	0	11.970	0
Summe/Übertrag					430.195	359.435

Lage der externen Ausgleichsflächen

Anhang zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 591
 „Offenbach Süd - Odenwaldring / Senefelder Straße“

Maßstab 1:1000 Blatt Datum 18.03.1998

räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 591: „Offenbach Süd - Odenwaldring / Senefelder Straße“

Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind

