

ZEICHENERKLÄRUNG

(Kienzeichnung der in diesem Plan verwendeten Planzeichen)

Art der baulichen Nutzung W Wohnflächen WS Kleingewerbegebiete WR Reingewerbegebiete WA Allgemeines Wohngebiet WB Besondere Wohngebiete M Gemischte Bauflächen MD Dorfgebiete MI Mischgebiete MK Kerngebiete G Gewerbliche Bauflächen GE Gewerbegebiete GI Industriegebiete S Sondergebiete SO Sondergebiete SO Sondergebiete	Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl z.B. 0,7 als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,6 bis 0,7 Baumaßzahl z.B. 3,0 Grundflächenzahl z.B. 0,4 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß z.B. III zwingend z.B. V Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß z.B. TH 15,4 m über Gehweg Freizeithöhe z.B. FH 52,5 m über NN Dachhöhe z.B. DK 124,5 m über unge- lagter Straßenebene als Mindest- und Höchstmaß z.B. DK 162,0 m bis 124,5 m zwingend z.B. DK 124,5 m über NN Bezugspunkt für Höhen- festsetzungen	Bauweise, Baulinien, Baugruppen O Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Geschlossene Bauweise Baugruppe Baugrenze Hauptfahrbahn Waldschneise Zeltdach Abweichende Bauweise	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen u. privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen Flächen für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltungen Schule Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Post Schulbuswartung Feuerwehr Flächen für Sport- und Spielanlagen Sportanlagen Spielanlagen
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch unterirdisch	Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz Umgrenzung von Erhaltungs- bereichen, wenn im Bebauungsplan festgesetzt Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen Einzelanlagen (unverwundliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz Umgrenzung von Erhaltungs- bereichen, wenn im Bebauungsplan festgesetzt Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen Einzelanlagen (unverwundliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrs- züge Ruhender Verkehr Bahnanlagen Straßenbahnen Hauptfernweg
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Pflanzplanung Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Aepflanzung: Bäume Sträucher Sonstige Bepflanzungen Hecken Erhaltung: Bäume Sträucher Sonstige Bepflanzungen Hecken Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern schmale Flächen Bäume Sträucher Sonstige Bepflanzungen Hecken Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes Schutzgebiete und Schutzobjekte: N Naturchutzgebiet NLP Naturschutzpark L Landschaftsschutzgebiet NP Naturpark HD Naturdenkmal LB Geschützte Landschaftsteile Flächenkennzeichnung für landschaftsplanerische Festsetzungen	Verkehrflächen Straßenverkehrsflächen Straßengrenzungszone nach gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Verkehrsbedingter Bereich Fuß- und Radweg Fahrbahn Radweg Landwirtschaflicher Wirtschaftsweg Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen Ein- und Ausfahrt (Tiefgarage) Einfahrtbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung: Elektrizität Gas Fernwärme Wasser Abwasser Abfall Ablagerung Umgrenzung der Flächen für Nutzungs- schutzmaßnahmen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz- gesetzes Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes In Bebauungsplänen sind die Maßnahmen innerhalb der Flächen näher zu bestimmen. Umgrenzung der Gebiete, in denen besondere, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen In Bebauungsplänen sind die Maßnahmen innerhalb der Gebiete näher zu bestimmen. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung der von der Bebauung frei- zuhaltenen Schutzflächen In Bebauungsplänen sind die Maßnahmen innerhalb der Flächen näher zu bestimmen. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit bei zur Herstellung des Bodenniveaus erforderlich sind Aufschüttung Abgrabung Stützmauer Gefälle Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen beson- dere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erd- rechtlich mit unversickernden Stoffen belastet sind Umgrenzung der Flächen, deren Böden erdrechtlich mit unversickernden Stoffen belastet sind Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudetypen Kleingartenanlage unversickernde Klotte Kleingartenanlage vorhandene Flächennutzungsplanung wohnungsfähige Gärten	Sonstige Planzeichen Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts- anlagen Zweckbestimmung: Stellplätze GSI Gemeinschaftsstellplätze Ga Garagen GGa Gemeinschaftsgaragen TGA Tiefgaragen Spielplatz Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind Mit Geh-, Fuß- und Radwegen für Gärten der Allgemeinheit zu betretende Flächen bei schmalen Flächen Umgrenzung der Flächen für Nutzungs- schutzmaßnahmen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz- gesetzes In Bebauungsplänen sind die Maßnahmen innerhalb der Gebiete näher zu bestimmen. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung der von der Bebauung frei- zuhaltenen Schutzflächen In Bebauungsplänen sind die Maßnahmen innerhalb der Flächen näher zu bestimmen. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit bei zur Herstellung des Bodenniveaus erforderlich sind Aufschüttung Abgrabung Stützmauer Gefälle Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen beson- dere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erd- rechtlich mit unversickernden Stoffen belastet sind Umgrenzung der Flächen, deren Böden erdrechtlich mit unversickernden Stoffen belastet sind Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudetypen Kleingartenanlage unversickernde Klotte Kleingartenanlage vorhandene Flächennutzungsplanung wohnungsfähige Gärten
Flächen für die Landwirtschaft und Wald Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Wald Zweckbestimmung: Erholungswald	Flächen für Aufschüttungen, Abgra- bungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	Flächen für Aufschüttungen, Abgra- bungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	Bestandangaben Grundstücksgrenze Flurstücknummer vorhandene Bebauung Hausnummer

PLANUNTERLAGEN hergeleitet nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen öffentlichen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Offenbach a. M. (Vermessungsstelle nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Offenbach a. M., den 30.07.1998 Vermessungsamt Bode-Weil Vermessungsleiter	EINLEITUNGS- / AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.03.1998 die Einleitung / Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Die Beschlüsse sind durch Abdruck in der Öffentlichkeits-Peise vom 04.05.04.1998 bekannt- gemacht worden. Offenbach a. M., den 31.11.2000 Der Magistrat Gerd G. Althoff Oberbürgermeister	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.05.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Offenbach a. M., den 2.11.2000 Bau- und Planungsausschuss Gerd G. Althoff Vorsitz	BÜRGERBETEILIGUNG Die vollständige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 25.08.1998 bis zum 28.08.1998 durchgeführt worden. Offenbach a. M., den 2.11.2000 Bau- und Planungsausschuss Gerd G. Althoff Vorsitz
entfällt Offenbach a. M., den 06.11.2000 Der Magistrat Gerd G. Althoff Oberbürgermeister	BILDIGUNG in der Fassung vom 05.01.1999 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.01.1999 den Entwurf des vorhaben- bezogenen Bebauungsplans mit Begründung zum Zweck der öffentlichen Ausle- gung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt. Offenbach a. M., den 6.11.2000 Der Magistrat Gerd G. Althoff Oberbürgermeister	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG in der Fassung vom 05.01.1999 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Begründung haben nach öffentlicher Bekanntmachung in der Öffentlichkeits-Peise am 06.07.99 in der Zeit vom 15.02.1999 bis zum 15.03.1999 vereinfachend öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.02.1999 über die Ausle- gung informiert worden. Offenbach a. M., den 2.11.2000 Bau- und Planungsausschuss Gerd G. Althoff Vorsitz	BEDEUTEN UND ABGRENZUNGEN zum Planentwurf vom 05.01.1999 Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgeschlagenen Bedeuten und Abgrenzungen sowie über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.6.1999 entschieden. Offenbach a. M., den 6.11.2000 Der Magistrat Gerd G. Althoff Oberbürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.09.2000 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Offenbach a. M., den 6.11.2000 Der Magistrat Gerd G. Althoff Oberbürgermeister	GENEHMIGUNG Genehmigungsverfahren nicht erforderlich (§ 10 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) Offenbach a. M., den 6.11.2000 Der Magistrat Gerd G. Althoff Oberbürgermeister	AUSFERTIGUNG Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt. Offenbach a. M., den 6.11.2000 Der Magistrat Gerd G. Althoff Oberbürgermeister	INKRAFTTRETEN Die Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann, sind am 07.08.19.2000 vereinfachend bekanntgemacht worden. Offenbach a. M., den 11.11.2000 Vermessungsamt Bode-Weil Vermessungsleiter

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 613 der Stadt Offenbach am Main Hugenottenplatz / Berliner Straße

- ### Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
 Innerhalb der MK-Gebiete sind Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle,
 soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
 Im Plangebiet MK 3 sind Wohnungen ab dem 26. Gesch. zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen**
 Im Baugebiet MK 3 darf die maximale Gebäudehöhe durch einen Antennenmast bis zu
 20 m überschritten werden.
 - Stellplätze und Garagen**
 In den MK-Gebieten sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
 Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.



Anlage 2 zur

Mag.-Vorlage Nr. **278100**.....

Begründung zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 613

**Hugenottenplatz / Berliner Strasse
Offenbach a. M.**

Stand 30. August 2000

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 613

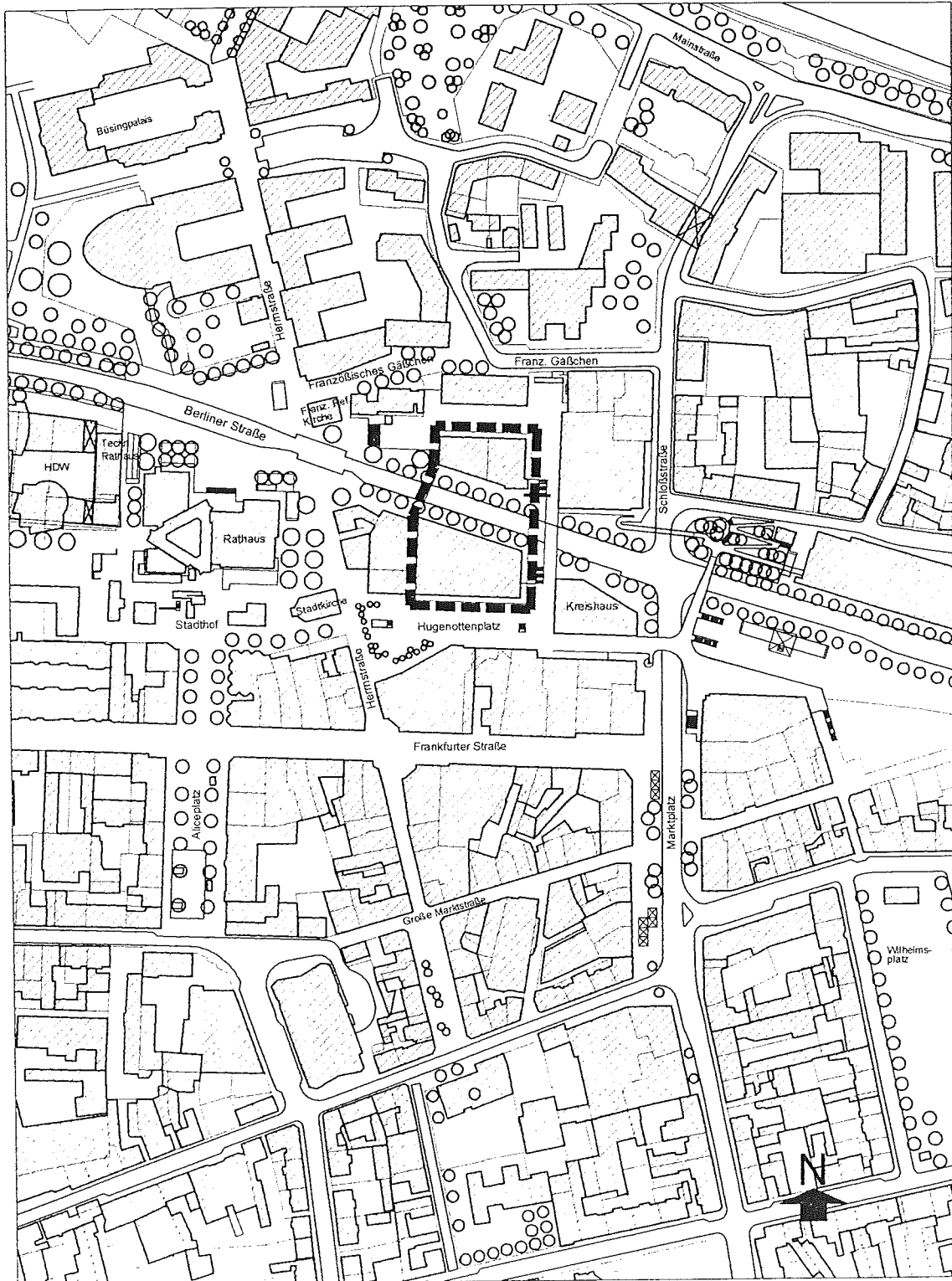
Inhaltsverzeichnis

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND PLANUNGSANLAß
 - 1.1 Übersichtsplan
 - 1.2 Lage des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.3 Eigentumsverhältnisse
 - 1.4 Planungsanlaß
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN
 - 2.1 Regionaler Raumordnungsplan
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungsplanung
3. SCHUTZGEBIETE / DENKMALE
 - 3.1 Trinkwasserschutzgebiet
 - 3.2 Heilquellenschutzgebiet
 - 3.3 Bodendenkmale
4. BESTANDSBESCHREIBUNG / STÄDTEBAULICHE UND NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN
 - 4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes und seiner Nutzung
 - 4.2 Erschließung
 - 4.3 Stadträumliche Einbindung
 - 4.4 Naturräumliche Gegebenheiten
 - 4.5 Altlasten
5. ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME VOR DEM HINTERGRUND DES PLANUNGSZIELES
 - 5.1 Begleitende Planungen und Untersuchungen
 - 5.2 Städtebauliche Standorteignung
6. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION DES VORHABENS
 - 6.1 Raum- und Baustruktur, Stadtbild
 - 6.2 Nutzungskonzeption
 - 6.3 Verkehrskonzeption
 - 6.3.1 Äußere Erschließung

- 6.3.2 Ruhender Verkehr
- 6.4 Grün- und Freiflächenkonzept
- 6.5 Klima
- 6.6 Wasserwirtschaftliche Belange
- 6.7 Berechnung der Schmutz-, Regen- und Trinkwassermenge
- 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
- 8. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG
- 9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE
- 10. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND PLANUNGSANLASS

1.1 Übersichtsplan



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 613
- - - - - Umgrenzung des Geltungsbereiches

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Offenbacher City in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof „Marktplatz“.

Der Geltungsbereich gemäß § 9, Abs. 7 BauGB liegt in der Gemarkung Offenbach, Flur 3 und umfaßt die Flurstücke 98/8, 66/4, 66/5, zusätzlich jeweils 3m breite Streifen im Süden und Osten des Flurstücks 98/8, im Norden des Flurstücks 66/4, im Norden und Osten des Flurstücks 66/5 sowie die Fläche der Berliner Straße (Teilfläche des Flurstücks 73/5) zwischen diesen Flurstücken.

Er hat die Größe von ca. 4.956 m².

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 66/4, 66/5 und 98/8 befinden sich in privatem Eigentum, die übrigen Flächen des Geltungsbereiches sind Eigentum der Stadt Offenbach am Main.

1.4 Planungsanlass

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Erreichung von Baurecht für einen kombinierten Büro-, Wohn- und Gewerbekomplex mit Hochhaus im unmittelbaren Zentrum von Offenbach, als Ersatz für die heute dort vorhandene Bebauung, entsprechend dem mit der Stadt Offenbach abgestimmten Vorhaben des Vorhabenträgers.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan RROP Südhessen wird das Plangebiet als Siedlungsfläche - Bestand - ausgewiesen. Die Stadt Offenbach ist als Oberzentrum eingestuft. Die Vorschrift gemäß § 1 Abs. 4, BauGB, wonach die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen ist, wurde beachtet.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als -M-, gemischte Baufläche, dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

2.3 Bebauungsplanung

Innerhalb des Plangebietes gelten zur Zeit keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Für den Bereich der Berliner Straße besteht der Fluchtlinienplan Nr. 313 vom 23.02.1955.

3. Schutzgebiete / Denkmale

3.1 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet.

3.2 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet IIIC der Kaiser-Friedrich-Quelle AG (KFQ).

Die rechtlichen Auswirkungen hierzu sind in der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquelle der Firma Kaiser-Friedrich Quelle AG, Sitz in Offenbach am Main, des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 18.04.1978 (StAnz. 20/1978 S.911) geregelt.

Danach sind Eingriffe in den Untergrund über 70 m Tiefe verboten. Die Verordnung regelt darüber hinaus die Duldungspflicht der Grundstückseigentümer im Hinblick auf Schutzmaßnahmen der KFQ für ihr Heilquellenschutzgebiet.

3.3 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich befindet sich kein Bodendenkmal nach § 19 Denkmalschutzgesetz.

4. Bestandsbeschreibung / Städtebauliche und naturräumliche Gegebenheiten

4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes und seiner Nutzung

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben, die Geländehöhe liegt im Mittel bei etwa 98 m üNN.

Auf dem südlichen Teil des Geltungsbereiches steht zur Zeit ein 12 - 13-geschossiger Gebäudekomplex aus den 70er Jahren, das technisch veraltet und sanierungsbedürftig ist..

Das Gebäude wird überwiegend als Laden-, Lager- und Bürofläche genutzt. In den oberen Geschossen befinden sich Wohnungen.

Auf dem nördlichen Teil des Geltungsbereiches steht ein 5-geschossiger Gewerbebau, ebenfalls aus den 70er Jahren, der ebenfalls stark sanierungsbedürftig ist.

4.2 Erschließung

Der Standort befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der Berliner Straße im Zentrum der Offenbacher City, in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Station „*Marktplatz*“. Durch die S-Bahnlinien *S1 Wiesbaden / FFM-Höchst / FFM - HbHf / Offenbach-Ost* und *S 8 Wiesbaden / Mainz / Rhein-Main Flughafen / FFM HbHf / Offenbach-Ost / Hanau HbHf* ist der Standort schon heute regional sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Mit die zur Zeit in Planung befindlichen S-Bahnstrecken von Offenbach nach Dietzenbach und Rodgau/Rödermark wird diese verkehrliche Standortgunst noch weiter gesteigert.

Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich am Marktplatz der zentrale Umsteigehaltepunkt der meisten innerstädtischen Buslinien der Offenbacher Verkehrsbetriebe.

Im unmittelbaren nördlichen und südlichen Anschluß an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich öffentliche Parkhäuser bzw. Tiefgaragen.

Für den überörtlichen Straßenverkehr ist der Standort über die Anschlußstelle „Kaiserlei“ der A661 zu erreichen.

Der Geltungsbereich ist durch die Versorgungsnetze für Trinkwasser, Strom, Gas und Fernwärme versorgt.

Die Entwässerung ist durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

4.3 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in einem typischen, innerstädtischen Misch- / Kerngebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung, zum Teil mit Wohnungen in den Obergeschossen. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Hugentottenplatz und sich daran anschließenden Flächen für Handel und Gastronomie. Im Norden und Osten wird das Gebiet von Bürogebäuden begrenzt. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet das Bekleidungsfachgeschäft C&A.

Das Plangebiet wird von der Berliner Straße durchquert..

4.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Im Planungsgebiet ist mit Ausnahme der Straßenbäume der Berliner Straße kein Bewuchs vorhanden.

4.5 Altlasten

Altlasten und Altablagerungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

5. Ergebnis der Bestandsaufnahme vor dem Hintergrund des Planungszieles

5.1 Begleitende Planungen und Untersuchungen

Als Grundlage für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde von den Eigentümern des südlichen Plangebietes 1995 eine Studie in Auftrag gegeben, die nach eingehender Bestandsaufnahme Vorschläge erarbeiten sollte, wie das Gebäude Berliner Straße 76 durch entsprechende Umbaumaßnahmen einer neuen Nutzung zugeführt werden könnte oder ob es sinnvoller wäre, an gleicher Stelle ein modernes und städtebaulich verträgliches Gebäude zu erstellen.

Die Studie spricht sich für einen Neubau aus, da das Gebäude technisch veraltet ist, die Raumhöhen den heutigen Ansprüchen nicht gerecht werden und die Büroräume nur ungenügend mit natürlichem Licht versorgt werden.

5.2 Städtebauliche Standorteignung

Der Standort liegt im Zentrum von Offenbach, wie schon unter Punkt 5.2 ausgeführt, in bester verkehrlicher Lage mit guter Anbindung an S-Bahn und Buslinien sowie ausreichendem öffentlichem Parkraumangebot.

Da westlich und östlich des Standortes der Berliner Straße bereits Verwaltungsgebäude stehen, entsteht mit Errichtung der Gebäude auf dem Planungsgebiet im Kontext mit diesen bereits bestehenden Gebäuden ein Verwaltungszentrum in unmittelbarer Citylage von Offenbach.

Darüber hinaus wird auch der gesamten gewerblichen Infrastruktur der Innenstadt ein positiver Impuls gegeben.

Die geplante Bebauung ist Ersatz für die im Plangebiet heute vorhandener Gebäude so daß hierdurch keine Inanspruchnahme unbebauter Flächen stattfindet. Mit der Bebauung ist daher auch kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

6. Städtebauliche Konzeption des Vorhabens

6.1 Raum- und Baustruktur, Stadtbild

Die geplanten Gewerbe-, Verwaltungs- und Wohnflächen werden in 3 Baukörpern um einen Platzraum gruppiert, der eine Verbindung vom Hugenottenplatz zur Berliner Straße und darüber hinaus auf den nördlichen Teil des Plangebietes herstellt.

Das vorgesehene Bauvolumen südlich der Berliner Straße wird im Gegensatz zur bisherigen Bebauung in einem einzigen schlanken, freistehenden Baukörper konzentriert.

Dieser ca. 122 m hohe Büro- und Wohnturm an der Berliner Straße wird zusammen mit den benachbarten Hochhäusern einen wichtigen städtebaulichen Akzent für die City von Offenbach setzen.

Der schmale Anbau an das bestehende Gebäude, Berliner Straße 80, wird diesem einen gestalterisch überzeugenden Abschluß geben.

Der quadratische Baukörper nördlich der Berliner Straße mit multifunktionaler Nutzung komplettiert dieses städtebauliche Ensemble.

Während bisher die gesamten Baugrundstücke überbaut waren, sollen künftig südlich und nördlich der Berliner Straße ca. 1/3 der Baugrundstücke frei bleiben. Dadurch können zur Steigerung der Attraktivität dieses Ensembles dem „City Tower“ zu beiden Seiten der Berliner Straße je eine Plaza zugeordnet werden, die optisch beide Seiten stadträumlich miteinander verbindet. Die Plaza kann als öffentlicher Raum vielfältig genutzt werden.

6.2 Nutzungskonzeption

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption, die das künftige Gebäudeensemble beiderseits der Berliner Straße als Einheit versteht, ist ein Nutzungskonzept geplant, bei dem sich die vorgesehenen Nutzungen nördlich und südlich der Berliner Straße wechselseitig ergänzen.

So ist südlich der Berliner Straße in den Erdgeschoßzonen Ladennutzung und in den Obergeschossen Büro- und Wohnnutzung vorgesehen, während auf der Nordseite der Berliner Straße die für dieses Gesamtensemble notwendigen gastronomischen und kommunikativen Einrichtungen geplant sind.

Die vorhandene Brücke über die Berliner Straße stellt dabei die wichtige Verknüpfung beider Teile dar.

6.3 Verkehrskonzeption

6.3.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage an der Berliner Straße im Zentrum von Offenbach, wodurch für das bauliche Gesamtensemble eine gute äußere Verkehrserschließung gegeben ist.

Die Erschließung der Parkebenen und die Andienung der Gebäude im südlichen Plangebiet erfolgt über die öffentliche Tiefgarage unter dem Hugenottenplatz. Deren beide Parkebenen werden zur Zeit von Zufahrten vom Marktplatz als auch von der Berliner Straße aus erschlossen. Die Tiefgarage im nördlichen Plangebiet wird über die Zufahrt vom Französischen Gäßchen aus erschlossen.

Es ist angestrebt, die beiden Tiefgaragenebenen baulich so zu verändern, daß auf die heute vorhandene Zu- und Abfahrt aus Richtung Marktplatz künftig verzichtet werden kann und die Verkehrserschließung ausschließlich durch eine baulich veränderte Zu- und Abfahrt zur Berliner Straße hin organisiert wird. Dabei bleibt die Zahl der Stellplätze innerhalb der Tiefgarage konstant.

Durch diese Baumaßnahme besteht die Möglichkeit, die Rampe vom Hugenottenplatz nach Osten zur Brücke der 2. Ebene zu beseitigen und den Hugenottenplatz über eine neue breite Rampe an die Schloßstraße anzubinden.

Diese Gesamtmaßnahme führt zu einer nachhaltigen Verbesserung der gesamten städtebaulichen Situation in diesem Innenstadtbereich..

6.3.2 Ruhender Verkehr

Die nach Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach für das Projekt möglichen und notwendigen Stellplätze sind zum großen Teil als Baulast im Parkhaus Ziegelstraße 27 zu Gunsten des Baugrundstückes Flurstück Nr. 98/8 gesichert. Die wenigen restlichen nach Satzung erforderlichen Stellplätze werden durch weitere Baulastsicherung nachgewiesen.

6.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Die nicht überbauten Flächen des Plangebietes werden so gestaltet, daß über großzügige Treppenanlagen eine für die Öffentlichkeit zugängliche Platzfolge vom Hugenottenplatz zur Berliner Straße und über diese hinweg zum nördlichen Plangebiet entsteht. Diese Plätze sollen Raum schaffen für eine attraktive Nutzung z.B. Konzerte, Restaurant- und Café-Freiterrassen.

Die Radwege entlang der Berliner Straße bleiben erhalten.

Die vorhandenen Alleebäume entlang der Berliner Straße sind Teil des Freiflächenkonzeptes und werden durch Pflanzinseln als Platzgestaltung ergänzt.

6.5 Klima

Zur Einschätzung der klimatischen Auswirkungen der Bebauungskonzeption kann auf eine Studie des Umweltamtes der Stadt Offenbach von 1992 zurückgegriffen werden, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 581 für den Gebäudekomplex -Haus der Wirtschaft- im Zusammenhang mit den vorhandenen Hochhäusern Rathaus und Kreishaus erstellt wurde. Da der geplante Hochhausstandort in unmittelbarer Nähe dieser Gebäude sich in die West-Ost-Achse der bestehenden Hochhäuser einreicht, gelten die Ergebnisse der damaligen Untersuchung aus Sicht des Umweltamtes auch für dieses Projekt.

Danach ist davon auszugehen, daß das neue Hochhaus bei westlicher und östlicher Anströmung im Windschatten der bereits vorhandenen Hochhäuser steht, so daß keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Stadtklima auftreten.

Bei südwestlichen und nordöstlichen Windrichtungen vergrößern sich zwar die Einflußbereiche der Hochhäuser, aufgrund der vorhandenen Blockrandbebauung des Umfeldes sind jedoch die Auswirkungen als gering einzustufen.

6.6 Wasserwirtschaftliche Belange

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.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Neubebauung geht um ca. 30 % über die vorhandene, aus den 70er Jahren stammende Bruttogeschoßfläche hinaus. Für die Verteilung und Verwendung des Trinkwassers werden die neuesten Technologien zum Einsatz kommen. Daher kann davon ausgegangen werden, daß der zukünftige Wasserbedarf der Neubebauung die bisherigen Verbrauchsmengen kaum übersteigt. Dies insbesondere auch deswegen, da die zusätzliche Bruttogeschoßfläche in erster Linie dem Dienstleistungssektor zugerechnet werden muß.

Im generellen Wasserversorgungsnachweis für Offenbach wurde dieser Mehrbedarf an Trinkwasser für zusätzlich Beschäftigte im Rahmen der Überlegungen zu Strukturänderungen beachtet.

Der ZWO hat mit Schreiben vom 26.08.1998 mitgeteilt, daß der Trinkwasserbedarf durch den ZWO sichergestellt werden kann.

Die EVO bestätigte mit Schreiben vom 29.06.1996, daß die Löschwasserversorgung durch die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Berliner Straße gewährleistet ist.

Gegen die Einleitung des Schmutzwassers in das vorhandene Kanalnetz wurden seitens des Eigenbetriebes Stadt Offenbach a. M. ESO keine Bedenken vorgebracht. Für die Behandlung des Niederschlagwassers gelten die gesetzlichen Regelungen (§ 51, Abs. 3 Hess. Wassergesetz).

6.7 Berechnung der Schmutz-, Regen- und Trinkwassermenge

1. Schmutzwasser

Schmutzwassermenge	=	Frischwasserbedarf
Wahrscheinliche Höchstlast	=	
Schmutzwasseranfall	=	<u>11 l/s</u>

2. Regenwasser

Grundstückfläche	=	ca. 2.500 qm
Wahrscheinlicher Regenwasseranteil	=	<u>75 l/s</u>

3. Frischwasserbedarf

26	Wohnungen à 400 l/Tag	=	10.500 l/Tag
1000	Personen à 40 l/Tag	=	40.000 l/Tag
	Bedarf HLK	=	5.000 l/Tag
	Frischwasserbedarf	=	55 cbm/Tag

Wahrscheinliche Höchstlast Löschwasserbedarf	=	3 l/s
Löschwasserbedarf, der mindestens für 2 Std. gewährleistet sein muß	=	2.000 l/m

7. Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Kerngebiet eingeordnet.

Die Festsetzung als Kerngebiet wird damit begründet, daß nur durch diese Festsetzung die diesem zentralen Innenstadtstandort angemessenen Konzentration von Büro- und Geschäftsnutzung bei einer Neubebauung realisiert werden kann.

Die Festsetzungen zum Ausschluß von Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dient dem Ziel, diesen zentralen Innenstadtstandort in erster Linie für Laden- und Büronutzung zu reservieren.

Maß der baulichen Anlage

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Umgrenzung der geplanten Baukörper mit Baulinien sowie der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Das mit dieser Festsetzung verbundene Maß der baulichen Nutzung wird damit begründet, daß es sich hierbei um einen Standort höchster Zentralität innerhalb der Region mit überdurchschnittlicher Erschließungsqualität innerhalb des ÖPNV-Netzes handelt und die Stadt Offenbach im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit und der beabsichtigten städtebaulichen Fortentwicklung des Stadtzentrums von Offenbach diesen Standort in Form einer Konzentration von Hochhäusern entwickeln möchte.

Bei der dieser Festsetzung zugrundeliegenden GFZ-Berechnung gemäß § 20 BauNVO würde jedoch südlich der Berliner Straße der Höchstwert für Kerngebiete gemäß § 17 BauNVO von GFZ 3.0 überschritten.

Die Überschreitung der nach § 17, Abs. 1 Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstwerte wird dadurch ausgeglichen, daß das vorgesehene Bauvolumen südlich der Berliner Straße sich im Gegensatz zur bisherigen Bebauung in einem einzigen schlanken, freistehenden Baukörper konzentriert. Während bisher die gesamten Baugrundstücke überbaut waren, sollen künftig südlich und nördlich der Berliner Straße ca. 1/3 der Baugrundstücke frei bleiben, wodurch größtmögliche Freiflächen für öffentliche Nutzungen (Fußgängerzone) hergestellt werden. Durch das Konzept der freistehenden Gebäude wird zudem eine Verbesserung für die Durchlüftung dieses Teiles der Innenstadt erreicht.

Eine gemäß § 19 BauNVO analoge Ermittlung der GRZ ergebe unter Berücksichtigung der vollständigen Unterfahung der Baugrundstücke mit Tiefgaragen eine GRZ 1,0, die gemäß § 17 BauNVO für Kerngebiete zulässig ist.

Durch die Erhöhung der Grundstücksfreiflächen zugunsten der Fußgängerflächen sowie der Lagegunst des Standortes am Rande breiter öffentlicher Flächen (Hugenottenplatz / Berliner Straße) und der durch das Konzept freistehender Gebäude gegenüber der heutigen Situation erzielten Verbesserung der Durchlüftung dieses Innenstadtteiles ist jedoch die Überschreitung der zulässigen GFZ im Sinne von § 17, Abs. 2, Nr. 2 BauNVO aus Sicht des Plangebers ausgeglichen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen und Baulinien.

Dies wird dadurch begründet, daß nur durch eine solche Festsetzung am gegebenen Standort die angestrebte Bebauungsstruktur planungsrechtlich, mit einer teilweisen Unterschreitung der nach Hess. Bauordnung geregelten Abstandsflächen, gesichert werden kann.

Die mit dieser Baustruktur angestrebt teilweise Abweichung von den bauordnungsrechtlich vorgesehenen Abstandsflächen ist dadurch zu rechtfertigen, daß mit der Planungskonzeption eine der hohen Zentralität des Standortes angemessene stadträumliche Ausformung erreicht werden soll. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der derzeit vorhandenen Aufenthaltsräume und damit die Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist gegeben.

Eine Beeinträchtigung wäre allenfalls dann möglich, wenn auf den Baugrundstücken südlich des Hugenottenplatzes eine höhere Neubebauung erfolgen sollte. Da diese Neubebauung jedoch rechtlich möglich wäre, wird sich das Projekt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 613 für die Verwertung der südlich gelegenen Grundstücke günstig auswirken, da mit dem geplanten Abbruch der hohen Überbauung über dem Hugenottenplatz und dem geplanten schlanken Hochhausturm insgesamt bessere Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse eintreten werden.

Die durch das Planungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu hinzugewonnenen öffentlichen Flächen führen zu mehr Transparenz und Durchlässigkeit im Stadtbild und damit zu einer verbesserten Verbindung von Berliner Straße zum Hugenottenplatz und vom Hugenottenplatz zum Marktplatz, was wiederum für die südlich liegenden Grundstücke von großem Vorteil ist.

Der vermeintliche Nachteil durch ein hohes Gebäude wird zudem durch eine verbesserte Zugänglichkeit der Grundstücke ausgeglichen.

Es ist beabsichtigt zu Lasten des südlich der Berliner Straße liegenden Grundstücks Nr. 98/8 eine Baulast gemäß § 81 Hess. Bauordnung (HBO) einzutragen.

Durch diese öffentlich-rechtliche Sicherung hat der Grundstückseigentümer dieses Grundstücks zu dulden, daß bei einem Neu- oder Umbau auf dem südlich des Hugenottenplatzes liegenden Grundstücken die Vorschriften zu Gebäudeabständen gemäß § 6 HBO gegenüber dem Bauwerk auf dem Grundstück Nr. 98 keine Anwendung finden.

Nach Abwägung aller Belange sind aus Sicht des Plangebers die Voraussetzungen gemäß § 6, Abs. 13 HBO zur Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 HBO gegeben.

Mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

Die Festsetzung dient dem Ziel, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinheit als Fußgängerfläche zur Verfügung zu stellen.

8. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Baugrundstücke des Plangebietes sind heute vollflächig überbaut.

Entsprechend den Festsetzungen werden künftig nur Teilbereiche der Baugrundstücke überbaut und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Tiefgaragen unterbaut und oberirdisch vollflächig versiegelt.

Nach der Liste der Standard-Nutzungstypen gemäß Ausgleichsabgabeverordnung AAV haben nicht begrünte Dachflächen und völlig versiegelte Flächen gleichermaßen jeweils 3 Wertpunkte je qm, so daß auf dieser Berechnungsgrundlage durch eine Neubebauung die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ausgeglichen ist.

9. Städtebauliche Kennwerte

• Fläche des Geltungsbereiches gleich ca.	=	4.956 qm
• davon Verkehrsflächen	=	2.069 qm
• davon künftig nichtüberbaute Grundstücksfläche	=	1.111 qm
• Grundfläche der künftigen Bebauung	=	1.776 qm
• maximale Höhe bauliche Anlage	=	121,15 m
• Grundfläche der bisherigen Bebauung	=	2.887 qm

10. Durchführungsvertrag

Regelungen zur Planverwirklichung: Fristen, Kostenübernahme u.a. sind im Durchführungsvertrag gem. § 12, Abs.1, Satz 1 BauGB zwischen der Stadt Offenbach a. M. und dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart.

Danach verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Commerz Grundbesitz-Investmentgesellschaft mbH zur Realisierung der in den Plänen als Anlage zum Durchführungsvertrag dargestellten Baumaßnahmen im Rahmen der vertraglich vereinbarten Fristen. Gleichzeitig wurden ergänzende Regelungen in den Vertrag aufgenommen, die die Abwicklung der Baumaßnahmen während der Bauzeit betreffen.

Als für die Abwägung gem. § 1, Abs. 6, BauGB relevant sind aus diesem Vertrag:

- die Regelungen zur Bestellung einer Baulast zu Lasten des südlich der Berliner Straße liegenden Grundstücks Nr. 98/8,
- die vereinbarten baulichen Veränderungen zur nachhaltigen Verbesserung der städtebaulichen Situation durch die Veränderung der Zugänglichkeit des Hugenottenplatzes zum Marktplatz.

Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es ist jedoch vertraglich vereinbart, daß die Wirksamkeit des Durchführungsvertrages an das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 613 - Hugenottenplatz / Berliner Strasse – gebunden ist.

Offenbach/Main, den 30. August 2000