

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

GEN Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)
 1,5 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
 V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
 III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 und § 16 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
 G_{max} 132,00 m ü NN Maximale Gebäudehöhe (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO) (Wert als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO)
 Bauweise (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Straßenverkehrsflächen
 Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist unverbindlich.
 Einfahrtbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

Öffentliche Grünfläche

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Repräsentationsgrün
 Grundstücksrandeingeprägung

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

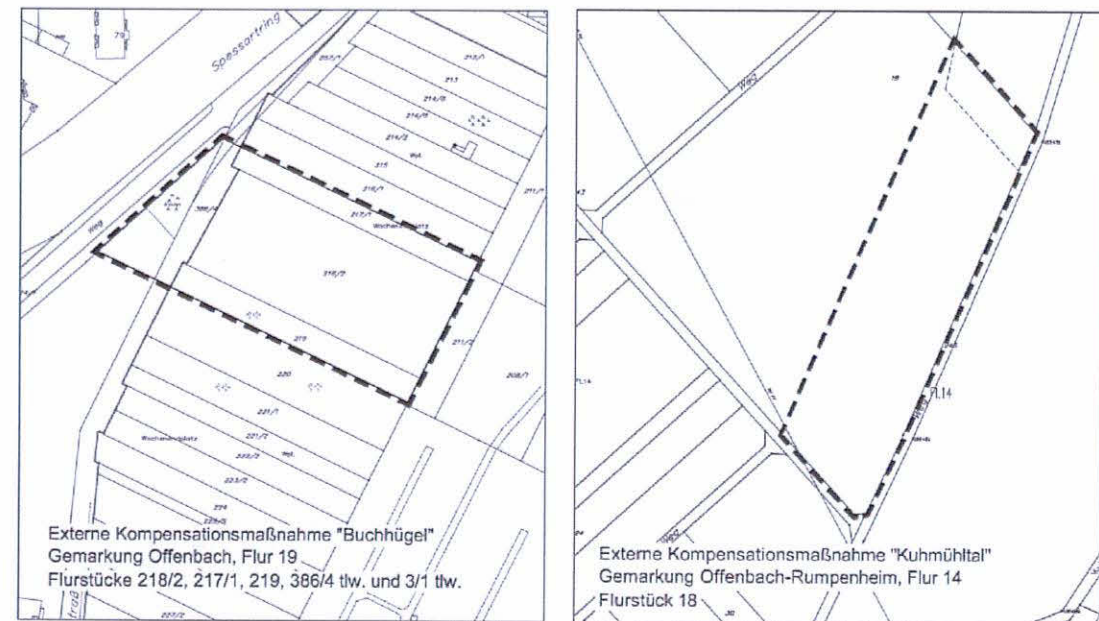
Sonstige Planzeichen

Altanlagen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen
 Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche
Nachrichtliche Übernahme
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Landschaftsschutzgebiet
Bestandsangaben
 Flurstücksgrenze
 50/17 Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)
 Hausnummer (Zahl als Beispiel)
 15,0 Längsmaß, Maßangabe in Metern (Zahl als Beispiel)
 Winkelmaß
 15,0 Radienmaß, Maßangabe in Metern

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**
Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GEN (§ 8 BauNVO)
 Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 14 Abs. 1 BauNVO:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Gewerbebetriebe sowie öffentliche Betriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören,
 - Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Nutzungsspezifische Nebenanlagen eines Polizeipräsidiums, z. B. Schießstände, Unterkünfte für Diensthunde, Hubschrauberlandeplatz, Sicherheitsanlagen und -einrichtungen, Stellplätze für Einsatzwagen, Tankanlagen für betriebliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden.
 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
 - Tankstellen, sofern keine betriebliche Nebenanlage,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser,
 - Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige Anlagen,
 - Vergnügungstätten,
 - Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 und § 21a Abs. 1 BauNVO)**
 Innerhalb des nördlichen Bereichs der überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich III-V Vollgeschosse) sind, ausnahmsweise zur Betonung des Haupteinganges und von Ecksituationen, auf einer Grundfläche von 500 m² bis zu VII Vollgeschosse zulässig.
 Wenn funktionale Erfordernisse vorliegen, können in diesem Bereich für Gebäudeteile von max. 35 m Länge ausnahmsweise auch nur bis zu II Vollgeschosse zugelassen werden.
 Garagengeschosse sind auf die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
 Innerhalb des nördlichen und mittleren Bereichs der überbaubaren Grundstücksfläche darf die maximale Gebäudehöhe 132,00 m ü. NN nicht überschreiten.
 Innerhalb des südlichen Bereichs der überbaubaren Grundstücksfläche darf die maximale Gebäudehöhe 128,00 m ü. NN nicht überschreiten.
 Die maximale Gebäudehöhe einer Bebauung von maximal VII Vollgeschossen darf 140,00 m ü. NN nicht überschreiten.
 Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.
 - Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Tiefgaragen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Grenze von 0,8 überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,825.
 - Zulässige Geschossfläche (§ 20 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO und § 21a Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO)**
 Flächen von Stellplätzen und Garagen in oberirdischen Geschossen bleiben bis zu einer maximalen Fläche von 6.500 m² bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl unberücksichtigt.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
 Die Baugrenze entlang des Spessarttrings kann zur Gliederung des Baukörpers auf max. 50 % der Länge um bis zu 3,0 m überschritten werden.
 Wann entlang der Rheinstraße maximal II Vollgeschosse errichtet werden, kann an dieser Stelle die festgesetzte Baugrenze um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Auf den mit „a“ festgesetzten Baugrundstücken sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.
- Stellplätze, Garagen Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**
 Tiefgaragen, Garagen, Garagengeschosse und Parkdecks sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Mindestens 50 % der notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage, Garage, Garagengeschoss oder der unteren Ebene eines Parkdecks nachzuweisen.
 In den als „Grundstücksrandeingeprägung“ festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
- Anschluss des Gewerbegebietes an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Der Hauptanschluss des Gewerbegebietes ist in dem Bereich vorzusehen, der mit Planzeichen „Einfahrtbereich“ definiert ist.
 Außerhalb der festgesetzten Bereiche „ohne Ein- und Ausfahrt“ ist vom Spessarttring und von der Rheinstraße jeweils 1 Nebenschluss zulässig.
- Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solar-energie und/oder anderer erneuerbarer Energien zu treffen.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Bei Neu-, Um und Erweiterungsbauten sind, auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, für Aufenthaltsräume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen.
 Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anfor-derungen an die Luftschalldämmung der Außenwände gemäß Ziffer 5, Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) erfüllt werden.
Hinweis:
 Die DIN 4109 kann beim Beuth-Verlag Berlin (Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin) kostenpflichtig bestellt werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)**
- Oberflächengestaltung**
 Stellplätze sind wasserundurchlässig herzustellen.
- Niederschlagswasserversickerung**
 Das auf den nicht bebauten Teilen des privaten Baugrundstückes anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
Hinweis:
 Soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange eine Vorbehandlung erfordern, ist diese durchzuführen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Repräsentationsgrün / Eingangsbereich „1“**
 Die mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen sind zu mindestens 70 % als zusammenhängende Grünfläche wie folgt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:
 - Je 12 lfdm ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.

- Grundstücksrandeingeprägung „2“**
 Die mit der Ziffer „2“ festgesetzten Flächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwege zu 100 % wie folgt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:
 - Je 10 lfdm ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.
 - Je 20 m² Pflanzfläche ist eine Gruppe standortgerechter Sträucher aus 4 - 6 Pflanzen einer Art und Sorte zu pflanzen.
 - Begründung der Stellplätze**
 Je sechs oberirdische Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² zu pflanzen und durch geeignete Maßnahmen (Holzpfähle, Metallbögel u.ä.) gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern und dauernd zu unterhalten.
 - Begründung der Tiefgaragenüberdeckung**
 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überstanden sind, zu begrünen. Die Mindestschichtdicke (Substrat- und Dränschicht) beträgt 60 cm.
 - Dachbegrünungen**
 Mindestens 50% aller Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)**
Dachform/Dachneigung
 Im Plangebiet sind nur flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.
- C. Wasserrechtliche Satzung (gemäß § 37 Abs. 4 HWG)**
 Aufgrund § 37 Abs. 4 Hassisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622) i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:
- Regenwassersammelanlagen**
 Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig.
 Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern oder in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und/oder als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und der Überlauf ist auf dem Grundstück zu versickern.
- D. Nachrichtliche Übernahme**
- Landschaftsschutzgebiet**
 Teilflächen der Flurstücke 435/1, 435/3 und 416/2 liegen im Landschaftsschutzgebiet „Stadt Offenbach am Main“ (Verordnung vom 18.01.2013, StAnz. 7/2013 S. 315).
 Bei baulichen/gestalterischen Vorhaben im Schutzgebiet sind die Bestimmungen der geltenden Landschaftsschutzverordnung grundsätzlich zu beachten. Abstimmungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
 - Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 - Altlasten**
 Gemäß der hessischen Altflächendatei sowie laut Aktenlage befindet sich auf dem Grundstück Flur 20, Flurstück 3/1 eine Altlagerung. Diese besteht nach Vermutung der Umweltbehörden vorwiegend aus Bodenaushub und Straßenkehricht. Konkrete Erkenntnisse und Bewertungen sind durch Boden- bzw. Baugrunduntersuchungen spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen.
 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 zu informieren.
 - Schutz von unterirdischen Leitungen**
 Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.
 - Artenempfehlung**
Vorschlagsliste I. Ordnung (Großbäume 20-40 m Höhe)
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Aesculus carnea Rotblühende Kasterne
 Fagus sylvatica Rotbuche
 Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
 Quercus petraea Traubeneiche
 Quercus robur Stieleiche
 Tilia cordata Winterrinde
 Tilia platyphyllos Sommerlinde
Vorschlagsliste II. Ordnung (Mittlere Bäume 12-20 m Höhe)
 Acer campestre Feldahorn
 Acer platanoides „Emerald Queen“ Spitzahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Carpinus betulus „Fastigiata“ Säulenhainbuche
 Corylus colurna Baumhasel
 Juglans regia Walnuss
 Pyrus calleryana spec. Stadtbirne in Sorten
 Pyrus communis Wildbirne
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Sorbus domestica Speierling
 Sorbus torminalis Elsbeere
 Tilia cordata „Greenspire“ Stadtlinde
 Tilia x euchlora Stadtlinde
 Ulmus hollandica „Lobel“ Schmalblättrige Stadulme
- F. Externe Kompensationsmaßnahmen**
 Für Kompensationsmaßnahmen sollen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende externe Ausgleichsflächen herangezogen werden:



- Externe Kompensationsmaßnahme „Büchhölzchen“**
 Auf einer Lagerfläche der ESO (Parzelle 218/2), angrenzenden Flächen (217/1, 219) einem Teil der Rheinstraße (386/4 lfdm) und der Fläche zwischen der Rheinstraße und dem Industriebahnhof (31 lfdm) wird unter Einbindung der vorhandenen Grünbestände eine strukturreiche, naturnahe Grünanlage mit Aufenthaltsflächen entstehen. Diese Maßnahme trägt wesentlich dazu bei, das Freiraumentwicklungskonzept Büchhölzchen, insbesondere die geplante Maßnahme einer öffentlichen Grünverbindung mit einem Rad- und Fußweg vom Spessarttring bis zur Oberen Grenzstraße umzusetzen.
- Externe Kompensationsmaßnahme „Kühmühlital“**
 In der Gemarkung Rumpenheim im Bereich des Kühmühltales sollen Teile einer Ackerfläche (Flur 14, Flurstück 18) entsprechend den Zielen des Freiraumentwicklungskonzeptes Bügel-Rumpenheimer Mainbogen einschließlich Kühmühlital, in eine Grünfläche mit wegbegleitenden Bäumen entwickelt werden.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 628 in Kapitel 14.3 wird verwiesen.

PLANUNTERLAGEN herstellt gemäß StAnz V 90 auf der Grundlage der Stadtplanurkarte, Stand: 05.04.2013, die beim Vermessungsamt Offenbach a. M. geführt wird. Offenbach a. M., den 23. Dezember 2013 Der Magistrat Vermessungsamt 	AUFSTELLUNGS- UND BILLIGUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 628 A im vorliegenden Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 12.07.2013 ersichtlich bekannt gemacht worden. Außerdem wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 628 A nebst Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Offenbach a. M., den 23. Dezember 2013 Der Magistrat Oberbürgermeister
Für den städtebaulichen Entwurf Offenbach a. M., den 27. Dezember 2013 Der Magistrat Stadtplanung, Verkehrs- und Grünflächenamt i. V. Gilly Lt. Bauabteilung 	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 628 A, die Begründung, der Übersichtskarten mit Gehungsbereichen und das Überströmungsschichten, haben nach ersichtlicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 12.07.2013 in der Zahl vom 22.07.2013 bis einschließlich 21.08.2013 öffentlich ausliegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.2013 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden. Offenbach a. M., den 27. Dezember 2013 Der Magistrat Vermessungsamt Jarkisch Vernehmungsdiakonin
STELLUNGNAHMEN Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen am 23.09.2013 genehmigt. Offenbach a. M., den 23. Dezember 2013 Der Magistrat Oberbürgermeister Jarkisch Vernehmungsdiakonin 	SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.10.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen und die Begründung genehmigt. Offenbach a. M., den 23. Dezember 2013 Der Magistrat Oberbürgermeister Jarkisch Vernehmungsdiakonin
AUSFERTIGUNG Die Bebauungsplansetzung wird hiermit ausgearbeitet. Offenbach a. M., den 23. Dezember 2013 Der Magistrat Vermessungsamt Jarkisch Vernehmungsdiakonin 	INKRAFTTRETEN Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 23.09.2013 ersichtlich bekannt gemacht worden. Offenbach a. M., den 23. Dezember 2013 Der Magistrat Vermessungsamt Jarkisch Vernehmungsdiakonin

Stadt Offenbach am Main

BEBAUUNGSPLAN NR. 628 A
 DER STADT OFFENBACH AM MAIN

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 628 „Spessarttring/Rheinstraße“

Für das Gebiet in der Gemarkung Offenbach, Flur 20, zwischen Spessarttring, Rheinstraße, Weg südlich des städtischen Anzuchtgartens und Hainbach.

Maßstab: 1:1000 Stand: 09.09.2013

Anlage 2

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Bebauungsplan Nr. 628 A

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 628 „Spessartring / Rheinstraße“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 09.09.2013

INHALT

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG	2
2. VERFAHREN	2
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG	3
5. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 628	4
6. SCHUTZAUSWEISUNGEN	5
7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT / ERSCHLIESSUNG	5
8. UMFANG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN	6
8.1 ÄNDERUNGEN DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
8.2 ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
9. NATUR UND LANDSCHAFT	9
10. WASSERWIRTSCHAFT	9
11. IMMISSIONSSCHUTZ	9
12. KLIMASCHUTZ	9
13. BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LAND- SCHAFT UND ERFORDERLICHER AUSGLEICHSMABNAHMEN NACH § 1A BAUGB	10

Die Begründung des mit Bekanntmachung vom 16.07.2009 in Kraft getretenen Bebauungsplans 628 „Spessartring/ Rheinstraße“ gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 628 mit den nachfolgend aufgeführten Ergänzungen fort.

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Das Land Hessen plant, die z.Zt. auf mehrere Standorte in Offenbach verteilten Dienststellen des Polizeipräsidiums für den Bereich Südosthessen an einem zentralen Standort in Offenbach zusammen zu fassen. Hierfür ist der Bau eines neuen Polizeipräsidiums geplant. Diese Maßnahme stellt einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Offenbach dar.

Außerdem soll in Fortführung der westlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Bebauung auch im Plangebiet eine Gewerbenutzung sowohl im Ganzen als Anschlussnutzung als auch in Teilen zum Polizeipräsidium möglich sein.

Das erforderliche Planungsrecht hierfür wurde durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 628 geschaffen.

Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden besonderen hydrogeologischen Bodengegebenheiten sind erhöhte Gründungs-, Abdichtungs- und Wasserhaltungsaufwendungen hinsichtlich erdberührter Bauteile zu erwarten. Daher sind unterirdische Geschosse und Tiefgaragen nur mit einem deutlich erhöhten Aufwand realisierbar. Die oberirdische Kompensation der Tiefgaragenstellplätze führt dadurch, aufgrund der Berücksichtigung bei der festgesetzten maximalen Geschossfläche, der Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse, zu einer starken Einschränkung der Grundstücksausnutzung.

Um die Errichtung von Stellplätzen und Garagen in oberirdischen Geschossen zu erleichtern, soll durch entsprechende Ergänzungen und Änderungen im zeichnerischen Teil und in den textlichen Festsetzungen geregelt werden, dass die Grundflächen von Garagengeschossen bis maximal 6.500 m² nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet werden, im nördlichen Teil des Baufensters eine höhere Gebäudehöhe zulässig ist und Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden.

2. VERFAHREN

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 628 nicht berührt. Die Voraussetzungen für die Durchführung des Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB liegen vor, da

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.
- Die Zulässigkeit des Vorhabens wurde bereits mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 628 begründet und wird durch die Änderung im Bebauungsplan Nr. 628 A nicht neu begründet.

Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb des „Siedlungsbeschränkungsgebietes“ des Frankfurter Flughafens. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes steht dieser Darstellung jedoch nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 18/2011, S. 438 ff.) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 2, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen. Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 gilt das Bauverbot für Wohnungen nicht für Betriebsleiterwohnungen etc. Somit sind die im Bebauungsplan Nr. 628 A festgesetzten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen möglich.

Die Lage im Lärmschutzbereich führt aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet somit nicht zu Zielkonflikten.

5. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 628

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird der seit 16.07.2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring / Rheinstraße“ geändert.

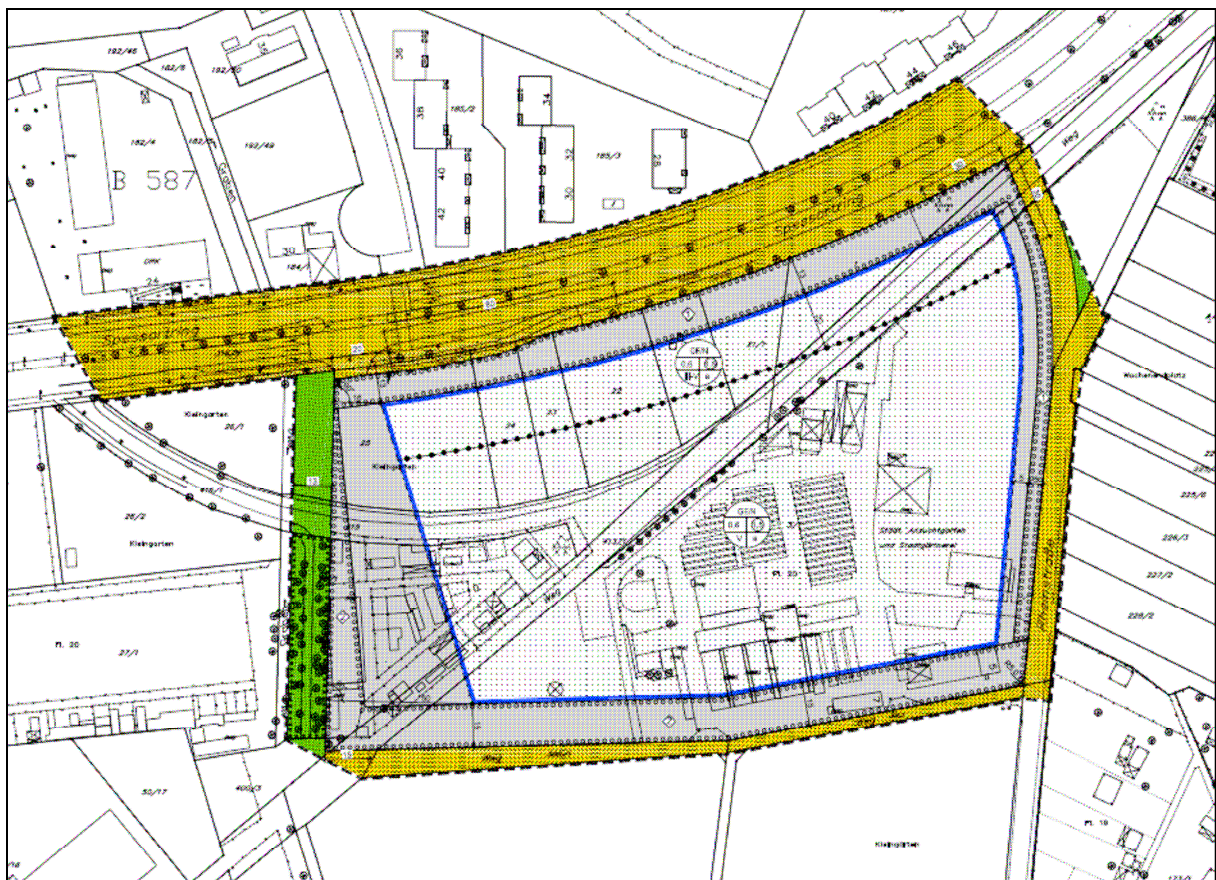


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 628 „Spessartring / Rheinstraße“

Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet und eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude werden Mindest- und Höchstmaße für die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen über NN festgesetzt. Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe mit 128,00 m ü. NN festgesetzt.

Um entlang des Spessartringes eine ausreichend hohe Raumkante zu definieren, wird in einer Tiefe von 33 m ab Straßenkante eine Bebauung mit mindestens drei und maximal fünf Vollgeschosse festgesetzt. Im übrigen Bereich ist eine Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen zulässig.

Zur Betonung des Haupteinganges und von Ecksituationen, sind bis zu einer Tiefe von 33 m zur Straßbegrenzungslinie des Spessartringes auf einer Grundfläche von 500 m² auch bis zu VII Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe einer Bebauung von maximal VII Vollgeschossen darf 140,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Bei den Festsetzungen der Gebäudehöhen wird als Höhenbezugspunkt von einer mittleren Höhe des Plangebietes 110,00 m ü. NN ausgegangen.

Wenn funktionale Erfordernisse es erfordern, sind ausnahmsweise auch bis zu II Vollgeschosse zulässig.

6. SCHUTZAUSWEISUNGEN

Teilflächen der Flurstücke 435/1, 435/3 und 416/2 liegen im Landschaftsschutzgebiet "Stadt Offenbach am Main" (Verordnung vom 18.01.2013, StAnz. 7/2013 S. 315).

Bei baulichen/gestalterischen Vorhaben im Schutzgebiet sind die Bestimmungen der geltenden Landschaftsschutzverordnung grundsätzlich zu beachten. Abstimmungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT / ERSCHLIESSUNG

Das Bau- und Nutzungskonzept, das im Plangebiet einen Neubau des Polizeipräsidiums Südosthessen vorsieht, bleibt im Grundprinzip unverändert. Es sollen jedoch neben Tiefgaragen auch Stellplätze und Garagen in oberirdischen Geschossen möglich sein, ohne die festgesetzte Geschossfläche zu überschreiten.

Auch am Erschließungs- und Verkehrskonzept wurden keine Änderungen vorgenommen. Die verkehrstechnischen Anforderungen sind im Gutachten „Verkehrerschließung Polizeipräsidium Südosthessen in Offenbach am Main“ (Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH 22.09.2008) untersucht und dargestellt.

8. UMFANG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

8.1 ÄNDERUNGEN DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die gegenüber der bisher rechtskräftigen Planzeichnung nicht geänderten zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin rechtswirksam.

Folgende Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen werden getroffen:

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird per Darstellung einer zusätzlichen Linie zur Abgrenzung verschiedener Nutzung in drei Bereiche geteilt. Im nördlichen und mittleren Bereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 132,00 m ü.NN nicht zu überschreiten, im südlichen Bereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 128,00 m ü.NN nicht zu überschreiten. Im nördlichen Bereich ist zudem bei Herstellung von maximal VII Vollgeschossen auf maximal 500 m² Grundfläche eine maximale Gebäudehöhe von 140,00 m ü.NN nicht zu überschreiten.

Begründung:

Aufgrund der im Plangebiet vorzufindenden besonderen hydrogeologischen Bodengegebenheiten (u.a. kein geschlossener Grundwasserhorizont, grundwasser-stauende Tone, oberflächennahe Sicker- und Schichtwasserführungen, Stauwasser-gefahr), wären unter Beibehaltung der bisher für die geplante fünfgeschossige Bebauung festgesetzten Gebäudehöhe von 128,00 m ü. NN beim Bau erhöhte Gründungs-, Abdichtungs- und Wasserhaltungsaufwendungen hinsichtlich erdberührter Bauteile erforderlich.

Um diese Aufwendungen durch größtmöglichen Verzicht auf unterirdische Geschosse / Tiefgaragen zu minimieren und dadurch niedrigere Gründungskosten zu erzielen, benötigen die Gebäude bei gleicher Baumasse in Teilen der überbaubaren Grundstücksfläche eine höhere Gebäudehöhe.

- Als nachrichtliche Übernahme wird der bisher als Öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich im Westen des Plangebiets entlang des Hainbachs durch Symbol und Umgrenzung zusätzlich als Teil eines Landschaftsschutzgebietes gekennzeichnet.

Begründung:

Innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets sind ergänzend zum Planungsrecht die Bestimmungen der geltenden Landschaftsschutzordnung zu beachten.

8.2 ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung nicht geänderten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin rechtswirksam.

Folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen werden getroffen:

- **Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1 „Zahl der Vollgeschosse“ wird wie folgt ergänzt (*Änderungen kursiv*):**

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 und § 21 a Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des nördlichen Bereichs der überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich III-V Vollgeschosse) sind, ausnahmsweise zur Betonung des Haupteinganges und von Ecksituationen, auf einer Grundfläche von 500 m² bis zu VII Vollgeschosse zulässig.

Wenn funktionale Erfordernisse vorliegen, können in dieser vorderen Zone für Gebäudeteile von max. 35 m Länge ausnahmsweise auch nur bis zu II Vollgeschosse zugelassen werden.

Garagengeschosse sind auf die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Begründung:

Aufgrund der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe im nördlichen und mittleren Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen von 128,00 m ü.NN auf 132,00 m ü.NN in Verbindung mit der im Plangebiet vorzufindenden topographischen Situation, ist es nicht ausgeschlossen, dass die geplanten Garagengeschosse im unteren Geschoss des Bauvorhabens zu Vollgeschossen im Sinne der Hessischen Bauordnung werden.

Um die geplante Bebauung unter Beibehaltung der bisher festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 1,5 zu ermöglichen, wird von § 21a Abs. 1 BauNVO Gebrauch gemacht. Danach sind Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

Garagengeschosse sind nach der in § 12 Abs. 4 BauNVO gegebenen Begriffsbestimmung „Geschosse, die nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen“ enthalten.

- **Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.2 „Höhe baulicher Anlagen“ wird wie folgt geändert (*Änderungen kursiv*):**

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Innerhalb des nördlichen und mittleren Bereichs der überbaubaren Grundstücksfläche darf die maximale Gebäudehöhe 132,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Innerhalb des südlichen Bereichs der überbaubaren Grundstücksfläche darf die maximale Gebäudehöhe 128,00 m ü. NN nicht überschreiten

Die maximale Gebäudehöhe einer Bebauung von maximal VII Vollgeschossen darf 140,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

Begründung:

Siehe Begründung zu 7.1.

- Folgende textliche Festsetzung wird unter der Überschrift 2.4 „Zulässige Geschossfläche (§ 20 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO und § 21a Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO)“ für den Geltungsbereich der 1. Änderung zusätzlich getroffen:

2.4 Zulässige Geschossfläche (§ 20 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO und § 21a Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO)

Flächen von Stellplätzen und Garagen in oberirdischen Geschossen bleiben bis zu einer maximalen Fläche von 6.500 m² bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl unberücksichtigt.

Begründung:

Aufgrund der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe im nördlichen und mittleren Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche von 128,00 m ü.NN auf 132,00 m ü.NN in Verbindung mit der im Plangebiet vorzufindenden topographischen Situation, ist es nicht ausgeschlossen, dass die geplanten Garagengeschosse im unteren Geschoss des Bauvorhabens zu Vollgeschossen werden.

Da durch die höhere Gebäudehöhe größere Geschossflächen entstehen und trotz der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe die Geschossflächenzahl von 1,5 unverändert bleibt, wird von § 21 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO Gebrauch gemacht und festgesetzt, dass Flächen von Stellplätzen und Garagen in oberirdischen Geschossen bis zu einer maximalen Fläche von 6.500 m² bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

Somit gilt diese Regelung sowohl für reine Garagengeschosse, als auch für sog. Teilgaragengeschosse, die neben Stellplätzen und Garagen noch anders genutzte Räume enthalten.

Auch wenn es sich bei dem betreffenden Geschoss um ein auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnendes Vollgeschoss handelt, weil es kein ausschließliches Garagengeschoss ist, bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in diesen Geschossen bis zu einer maximalen Fläche von 6.500 m² bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt.

9. NATUR UND LANDSCHAFT

Die naturräumlichen Grundlagen sowie die landschaftsplanerische Bewertung und Zielkonzeption sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 628 dargestellt. Es wird darauf verwiesen.

Die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft im Hinblick auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden ab Kapitel 13 dargelegt.

10. WASSERWIRTSCHAFT

Die wasserwirtschaftlichen Belange zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 628 dargestellt. Es wird darauf verwiesen.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Belange des Immissionsschutzes zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 628 dargestellt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich zu den Geräuschemissionen und zu den Kfz-bedingten Luft-Emissionen keine Änderungen.

12. KLIMASCHUTZ

Da das benachbarte Areal „Buchhügel“ vom DWD als relevant für die Belüftung der Stadt Offenbach eingestuft wurde, wurde die „TÜV SÜD Industrie Service GmbH“, Umwelt Service, beauftragt, die Einflüsse des Neubaus auf die Frischluftzufuhr der Stadt Offenbach zu untersuchen und zu beurteilen (Gutachten über den Einfluss der geänderten Gebäudehöhe des Polizeipräsidiums Südosthessens am Spessartring in Offenbach am Main auf die nächtlichen Kaltluftabflüsse vom Buchhügel und die damit verbundene Frischluftzufuhr in die Stadt Offenbach, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Mannheim, 29.04.2013).

Gegenstand der Untersuchung ist die Änderung der Höhe des geplanten Polizeipräsidiums.

Ergebnisse:

„Die Kaltluftabflüsse setzen unmittelbar nach Beginn der meteorologischen Bedingungen für Kaltluftbildung ein. Die Strömungsgeschwindigkeit ist sehr gering (< 1 m/s). Das zu untersuchende Gelände wird von Kaltluftabflüssen aus südöstlichen Richtungen überströmt. Die Geschwindigkeiten nehmen im Laufe der Nacht weiter

ab, die Höhe der Kaltluftschicht nimmt kontinuierlich zu. Das Stadtgebiet von Offenbach, welches auch das Bauareal einschließt, liegt in einem Kaltluftsammlgebiet mit einer maximalen Schichtdicke von ca. 59 m.

Bei den Simulationen für den IST- und den PLAN-Zustand mit dem Kaltluftabflussmodell KLAM_21 zeigt sich nur ein geringer Unterschied im direkten Umfeld des geplanten Neubaus. Im Luv und Lee des Gebäudes sind die Geschwindigkeiten etwas geringer, an den Seiten etwas höher. Direkt am Gebäude unterscheidet sich die Höhe der Kaltluftschicht nur geringfügig. Im Luv des Gebäudes staut sie sich etwas, im Lee ist sie etwas niedriger. Diese Unterschiede bauen sich im Laufe eines Kaltlufteignisses ab.

Für diese Betrachtung wurde auf detailliertere Modellrechnungen zur Gebäudeumströmung verzichtet, da diese detaillierteren Betrachtungen aus dem vorhergehenden Gutachten (TÜV SÜD Projekt-Nr.: 1060393 vom 03.03.2008) die Ergebnisse aus den Simulationen mit KLAM_21 bestätigt haben. Die neuen Modellrechnungen mit der größeren Gebäudehöhe zeigen vergleichbare Ergebnisse wie die vorhergehenden Simulationen.

Aus den Ergebnissen der neuen IST- und PLAN-Simulation mit KLAM_21 und den Erkenntnissen aus den vorhergehenden Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass die Belüftung der Stadt Offenbach durch den Neubau des Polizeipräsidiums Südost Hessen mit einer Gebäudehöhe von 22 m ü. G. (entspricht 132 m ü. NN) am Spessartring nicht negativ beeinträchtigt wird.“

13. BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT UND ERFORDERLICHER AUSGLEICHSMABNAHMEN NACH § 1A BAUGB

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit durch die Änderung gegenüber dem bis dahin geltenden Plan ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. So weit die beabsichtigten Änderungen keine zusätzlichen Eingriffe ermöglichen, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Daher wird im Folgenden verbal-argumentativ vor und nach der 1. Änderung aufgezeigt, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich ist.

Durch die Veränderung der Höhe baulicher Anlagen und der Nichtanrechnung von Garagengeschossen werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht, da die überbaubaren Grundstücksflächen und die Grundflächenzahl von 0,6 und damit die zulässige Überbauung der Grundstücke unverändert bleibt.

Die Änderungen werden ausschließlich auf bereits überplanten Baugrundstücken vorgenommen. Höhere Gebäudeteile sind nur im nördlichen und mittleren Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und damit nicht im für das Landschaftsbild bedeutsamen südlichen Teil.

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft waren bereits durch den Ursprungsbebauungsplan zulässig. Da die getroffenen Festsetzungen die mögliche Versiegelung und damit die Eingriffe in die Naturgüter Boden und Wasser nicht erhöhen werden, werden durch die Änderungen nicht mehr Eingriffe zulässig, als vorher bereits zulässig waren.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB somit nicht erforderlich.