

I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)**
Nutzungsschablonen (§ 1 (2), § 16 (2), § 22 BauNVO)
- Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag durch Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
 - Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO setzt sich aus den Plangebietsteilen WA 1 und WA 2 zusammen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.
 - Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Mischgebiet gem. § 6 BauNVO setzt sich aus den Plangebietsteilen MI 1, MI 2 und MI 3 zusammen.
 - Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 4-8 BauNVO zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO und die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.
 - Im Plangebietsteil MI 2 sind nach § 1 (10) BauNVO für den bestehenden Schreinereibetrieb (Mathildenstrasse 60)
 - Erweiterungen der Anlagen des Betriebs allgemein zulässig.
 - Erweiterungen und Änderungen der Anlagen des Betriebs nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich die von den erweiterten oder geänderten Anlagen ausgehenden Emissionen mehr als nur geringfügig vermindern.
 - Nutzungsänderungen nur mit Nachbigerungen zulässig, die nach den Festsetzungen für das MI 3 zugelassen werden können.
 - In den Plangebietsteilen MI 1 und MI 3 sind die nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit Lebensmittelgruppen Sortiment sind bis zu einer Verkaufsfläche von 0,025 zulässig.
 - Im Plangebietsteil MI 2 sind die nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 0,23 zulässig.
 - Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche der Verkaufsfläche bis zu einer Verkaufsfläche von 0,23 zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)**
- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag durch Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
 - Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet ist durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrubenflucht lediglich unterbaut wird, insbesondere Tiefgaragen, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig.
- 3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO) und Anzahl der Vollgeschosse**
- Die Gebäudehöhen für die jeweiligen Plangebietsteile werden gemäß Eintrag durch Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
 - Die in den Plangebietsteilen MI 1 und MI 3 festgesetzte Mindesthöhe von 16,0 m (OK) darf ausnahmsweise unterschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die Höhen der jeweils benachbarten Gebäude nicht in gleicher Höhe unterschritten werden.
 - Im Plangebietsteil MI 2 sind Abweichungen von der festgesetzten Mindesthöhe gemäß § 16 (8) BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern die der Erweiterung, Änderung und Erneuerung des bestehenden Gewerbetriebs dient.
 - Oberrante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Form oder der Nutzung.
 - Die maximale Höhe für bauliche Anlagen an deren Oberrante darf für untergeordnete technische Nebenbauten wie Treppentürme und Aufzüge auf bis zu 10% der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 2,0 m.
 - Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die einzelnen Plangebietsteile in der Nutzungsschablone in absoluten Höhen ab den Oberrante (OK) bzw. deren Trauf- und Firsthöhe als Mindestmaß (min) und als Höchstmaß (max) über dem vorgelegten Höhenbezugspunkt festgesetzt.
 - Die Traufhöhe bemisst sich vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut oder bei Flachdächern zum oberen Abschluss der Außenwand.
 - Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß Eintrag durch Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**
- Die Bauweise wird in den einzelnen Plangebietsteilen gemäß Eintrag durch Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
 - Für das MI 2 wird als abweichende Bauweise a1 festgesetzt, dass ohne Einhaltung der Grenzabstände gemäß Hessischer Bauordnung auf die Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Die Anbauhöhe jedoch nicht die Höhe der benachbarten Grenzgebäude überschreiten darf.
 - Die abweichende Bauweise a2 im WA 2 setzt fest, dass ohne Einhaltung der Grenzabstände gemäß Hessischer Bauordnung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an die westliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Dies gilt auch für die östliche Grundstücksgrenze, sofern sichergestellt ist, dass auf dem Nachbargrundstück angebaut wird.
 - Die abweichende Bauweise a3 im WA 2 setzt fest, dass ohne Einhaltung der Grenzabstände gemäß Hessischer Bauordnung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an die westliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf, sofern sichergestellt ist, dass auf dem Nachbargrundstück angebaut wird.
- 5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
- Die überbaubare Grundstücksfläche in den einzelnen Plangebietsteilen wird gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil festgesetzt.
 - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Terrassen dürfen nicht mehr als 2/3 der Breite der jeweiligen Nebenfläche in Anspruch nehmen.
 - Im Plangebietsteil MI 3 sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem vorhandenen Gewerbebetrieb dienen und die zulässige GRZ nicht überschreiten wird.
- 6 Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
- Im Plangebietsteil WA 1 sind nur Tiefgaragenstellplätze zulässig. Bei Einfamilienhausgruppen, Einzel- oder Doppelhäusern sind auch oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der vorgegebenen Fläche zulässig, sofern das Höchstmaß von max. 10% der für das WA 1 nachzuweisenden Stellplätze nicht überschritten wird.
 - In den Plangebietsteilen MI 1, MI 3 und WA 2 sind Stellplätze in Tiefgaragen oder vollständig unterbaut in den Erdgeschosszonen zulässig. Ausnahmsweise sind auch oberirdische Stellplätze zulässig, wenn eine betriebliche Notwendigkeit besteht und das Höchstmaß von max. 10% der nachzuweisenden Stellplätze nicht überschritten wird.

- 7 Nebenanlagen**
- Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Entlang der Mühheimer Straße und in sämtlichen Vorgartenzonen, deren Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt vorgelegt sind, sind Nebenanlagen zulässig.
 - In den Plangebietsteilen WA 1, WA 2, MI 1 und MI 3 sind Nebenanlagen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen in jeweils dort definierten Umrissen zulässig (hierzu Festsetzung Nr. 13).
- 8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
 - Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- Die Grünflächen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.
 - Zulässig sind untergeordnete Anlagen, die im Einklang mit der Zweckbestimmung stehen.
- 10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)**
- Terrassen, Stellplätze und Wege sind wasserundurchlässig auszuführen (z.B. Pflastersteine mit weitem Fugenabstand, Regenwasserkanäle).
 - Das auf den nicht bebauten Teilen der Baugrubenflucht anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Zur schädlichen Versickerung ist auf die Flächenversickerung zu achten.
 - Flächlicher für Haupt- und Nebenanlagen sind zu mind. 50 % ihrer Fläche zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm.
 - Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchsichtigen Plexiglasverglasung auf Tiefgaragen muss mindestens 50 cm betragen.
 - Als Kompensation für den möglichen Verlust an vorhandenen Quartierstrukturen für Fledermäuse ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche 1 Fledermausnestkasten an geeigneter Stelle (Gebäude, Einzelbaum) herzustellen. Der Nachweis kann bei entsprechendem Einverständnis der Grundstückseigentümer innerhalb der näheren Umgebung auch außerhalb der Baugrubenflucht erfolgen. Der gemeinsame Nachweis durch Grundstückseigentümer ist möglich. Die Herstellungspflicht tritt bei Neubeauung, Erweiterung, Änderungen und Erneuerungen von Gebäuden vor Beginn der Baumaßnahmen ein.
- 11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Zum Schutz der Außenluft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die erforderliche Nachweise zu führen, dass die Anforderungen an die Luftschadstoffminderung der Außenluft für sämtliche Fassadenbereiche gemäß Ziffer 5 und Tabellen 5 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise - Ausgabe 1989) erfüllt werden. Für die dargestellten Lärmpegelbereiche in der Abbildung 1 sind die Anforderungen an Luftschadstoffminderung gemäß der Tabelle der Abbildung 2 nachzuweisen.



- 12 Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)**
- Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere Solarenergie, ermöglicht werden kann.
- 13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 200 m² nach überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechtes Laubbholz- oder Nadelbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Die gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind als durchgehende Begrünung mit hoher Gehölbdichte anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Als Richtwert gilt: Gehölz gemäß Vorschlagsliste pro 5,0 m² Fläche.
 - Die festgesetzten Flächen Δ dürfen lediglich durch Gebäudezufahrten, Gebäudezufahrten bis zu einer Breite von max. 1,5 m sowie Stellplätze für KFZ, Fahrräder und Mähdubler bis zu einem Flächenanteil von max. 25% überbaut werden. Die festgesetzte Fläche Δ darf mit Nebenanlagen zu Ableitwecken für die Bewirtschaftung und die Nutzung von Grün- und Freizeiflächen bis zu einem Flächenanteil von 25% überbaut werden.
 - Auf die Pflichten (Kapitel V) wird hingewiesen.
- 14 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)**
- Zur Bestimmung der Höhenlage wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil als Geländeoberfläche im Sinne von § 2 (5) Satz 1 HBO der für die Gebäudehöhen gemäß 3.5 maßgebende Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- 15 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften)**
 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO
- 16 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- In sämtlichen Plangebietsteilen sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.
 - Im WA 1 sind auch Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Zwerhdächer (ZZ) zulässig. Im WA 2 sind gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil auch Satteldächer (SD) zulässig.
 - Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergie (Solarkollektoren oder Photovoltaikmodule) ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.
- 2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- Entlang der Mühheimer Straße und der Einmündungen Friedhofstraße/Mühheimer Straße, deren Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt vorgelegt sind, sind Einfriedungen unzulässig.
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich der Vorgartenzonen sind Einfriedungen als freischwende und geschlossene Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 1,5 m und als offene Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 3 Mülltonnen-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- Offene Einzelmülltonnenstellplätze und gemeinschaftliche Müllsammelstellen sind entlang der Mühheimer Straße und in sämtlichen Vorgartenzonen, deren Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt vorgelegt sind, unzulässig.
 - Offene Einzelmülltonnenstellplätze sind bei Anordnung an Verkehrsflächen mit straßenseitigen Sichtbänken abzudecken und zu umplanzen. Gemeinschaftliche Müllsammelstellen sind einzuhäusen und zu umplanzen.
- 4 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung
 - im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer max. Ansichtsfläche von 1,0 m²
 - im Mischgebiet bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm und einer max. Ansichtsfläche von 2,0 m² zulässig.
 - Werbeanlagen dürfen nur mit nicht hinterleuchteten Einzelbuchstaben hergestellt werden und müssen sich hinsichtlich Gestaltung und Material in die Fassadenzone einfügen. Die Anlagen sind fach an der Außenwand der Gebäude im Bereich des Erdgeschosses oder der Planung des 1.OG oder an der Einleitung anzubringen.
 - Im Plangebietsteil MI 2 sind für Einzelhandelsbetriebe auch hinterleuchtete Werbetafeln zulässig.

- 17 III WASSERRECHTLICHE SATZUNG**
 Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. 1/2010 S. 548)
- Die von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abbaufähigen Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Das gesammelte Wasser ist als Brauchwasser (Gartenbewässerung) zu verwenden oder ortsnah zu versickern. Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. wird empfohlen. Zur Ermittlung des Fassungsvermögens ist von mindestens 20 l/m² prozentier abflussfähiger Dachfläche auszugehen. Zuleitungen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückschlusssicherung zu versehen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- IV HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**
- 1 Denkmalschutz**
- Die Grundstücke Mathildenstrasse 60 und 62 (Flurstücke 2044 flw. und 207) befinden sich innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage (IV. Örtliche Stadterweiterung) „Mittelungsbereich von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG)“.
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäle wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste (z.B. Scheiben, Steinreste, Steinreste) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der hessischen Archäologie oder der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entdeckung zu schützen.
- 2 Artenschutz**
- Werden zu Beginn von Gehölzmaßnahmen festgestellt, so sind diese vorab zu kontrollieren und zu verzeichnen. Sollten sich Fledermäuse in einer Höhe befinden, so sind die Verstopfung und die Rodung zu verschieben, bis die Fledermäuse die Baumhöhlen verlassen haben.
- Sollte der Abbruch baulicher Anlagen, insbesondere auf dem Grundstück Mathildenstrasse 60, innerhalb der Brück- und Wochenabzweigungen gem. § 20 HDSchG erfolgen, so ist die Baubausart vorab geprüf auf mögliche brütende säugende Vogelarten Fledermäuse zu kontrollieren. Sollten diese angetroffen werden, ist der Abbruch entsprechend zu verschieben.
- 3 Örtliches Satzungsrecht**
- Die Nutzung wird hingewiesen, dass verschiedene örtliche Satzungen zu beachten sind. Für die Nutzung von Grundstücken sind dies insbesondere die Stellplatzsatzung und die Satzung zum Schutz der Grünbestände.
- 4 Altlasten**
- Das Grundstück Mathildenstrasse 60 ist im Altlastenkatalog der Stadt Offenbach am Main eingetragen (siehe hierzu Kapitel 14 der Begründung).
- Bis zur Nutzung als Bausparprojekt wurde auf den Flurstücken 2021, 200 und 201/1 eine Gärtnerei betrieben. Bei Baumaßnahmen ist vorab zu untersuchen, ob nutzungsbezogene Bodenverunreinigungen vorliegen.
- Grundstück besteht die Möglichkeit, dass bei Baumaßnahmen weitere bisher unbekannt Altlasten, verunreinigtes Erdreich oder Altlasten angesprochen werden. Werden Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Altlastenschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, zu informieren.

PLANUNTERLAGEN

Legende gemäß Plan Nr. 50 auf der Grundlage der Baugrubenflucht und des Bebauungsplans Nr. 50 im Bebauungsplan Offenbach a. M. gültig vom 17.12.2011

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.11.2012 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 im Bebauungsplan Offenbach a. M. beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 50 ist am 17.12.2011 in Kraft getreten.

BILDIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.11.2012 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 im Bebauungsplan Offenbach a. M. beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 50 ist am 17.12.2011 in Kraft getreten.

STELLUNGNAHMEN

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.11.2012 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 im Bebauungsplan Offenbach a. M. beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 50 ist am 17.12.2011 in Kraft getreten.

AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplanung wird hermit ausgetriggt.

IN KRAFT TRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, die der Plan mit Begründung vorliegt, sind im Bebauungsplan Nr. 50 im Bebauungsplan Offenbach a. M. gültig vom 17.12.2011 in Kraft getreten.

Stadt Offenbach am Main

BEBAUUNGSPLAN NR. 638

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Stadtteil Mathildenviertel / Mühheimer Straße und Friedhofstraße“

Für den Bereich der brachgelassenen Flächen nördlich der Mühheimer Straße und Konversenflächen südlich der Mühheimer Straße bis zwischen Arthur-Zischer-Straße, Friedhofstraße und Mathildenstrasse

Maßstab: 1:500 Stand: 18.02.2013

Bebauungsplan Nr. 638

„Stadteingang Mathildenviertel /
Mühlheimer Straße und Friedhofstraße“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Stand: 18.02.2013

1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE DER PLANUNG	4
3	VERFAHREN	5
4	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	6
6	STÄDTEBAULICHE SITUATION GEMÄSS § 34 BAUGB.....	8
7	EINZELHANDEL	10
8	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	12
9	ERSCHLIESSUNG.....	15
10	VER- UND ENTSORGUNG	16
11	DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE.....	16
12	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE.....	16
13	IMMISSIONSSCHUTZ.....	16
14	ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN.....	17
15	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	18
16	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	30
17	WASSERRECHTLICHE SATZUNG GEMÄSS § 37(4) HWG.....	32
18	EINGRIFFSAUSGLEICH UND UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG.....	32
19	STÄDTEBAULICHE BILANZ	34
20	GRUNDFLÄCHENNACHWEIS FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN	35
21	MATERIAL	36

Abbildung 1: Regionaler Flächennutzungsplan, Ausschnitt (Quelle: Regionalverband Frankfurt/ RheinMain)	6
Abbildung 2: Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzbereichsverordnung (Quelle: Stadt Offenbach am Main)	7
Abbildung 3: Bebauungsvorschlag 1, Gebäudehöhen und –kubaturen der nördl. Friedhofstraße (Quelle: Stadt Offenbach am Main).....	12
Abbildung 4: Bebauungsvorschlag 1, Hochpunkte Mühlheimer Straße (Quelle: Stadt Offenbach am Main)	12
Abbildung 5: Bebauungsvorschlag 1, Gebäudestellung (Quelle: Stadt Offenbach am Main)	13
Abbildung 6: Bebauungsvorschlag 2, Bauweise (Quelle: Stadt Offenbach am Main).....	13
Abbildung 7: Bebauungsvorschlag 1, Bauweise (Quelle: Stadt Offenbach am Main).....	14

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwicklung. in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

(Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Anp. von Verjährungsvorschriften an das Schuldrechtsmodernisierungsg vom 9. 12. 2004 (BGBl. I S. 3214)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 45. StrafrechtsÄndG zur Umsetzung der RL des Europäischen Parlaments und des Rates über den strafrechtl. Schutz der Umwelt vom 6. 12. 2011 (BGBl. I S. 2557)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der Meeresstrategie-RahmenRL sowie zur Änd. des WaStrG und des KrW-/AbfG vom 6. 10. 2011 (BGBl. I S. 1986)

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, ber. S. 180)

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 6. Mai 2005, GVBl. I S. 305, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 85)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

(Denkmalschutzgesetz) vom 23. September 1974 (GVBl. S. 450) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. S. 270), zuletzt geändert durch Art 2 G vom 04. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80)

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

(FluLärmG) vom 03.04.1971, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550)

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE DER PLANUNG

Erfordernis der Planaufstellung

Nach der Betriebsaufgabe der Mabeg Maschinenbau GmbH sowie Nutzungsaufgaben auf dem angrenzenden Clariantgelände sind Flächen nördlich der Mühlheimer Straße brachgefallen. Weiterhin sind untergenutzte Freiflächen südlich der Mühlheimer Straße und die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs an der Arthur-Zitscher- Straße zu verzeichnen. Wegen dieser Entwicklung und aufgrund seiner Lage am Rand des Mathildenviertels, der Sicherung von Wohnbaupotential und der erforderlichen Sicherung und Steuerung einer quartiersbezogenen Nahversorgung ist es notwendig, planerisch und städtebaulich ordnend auf die Entwicklung des derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebietes Einfluss zu nehmen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ziele der Planung

Im Plangebiet befinden sich ca. 1,2 ha zusammenhängende Frei- und Brachflächen als große Baulücke zwischen dem Mathildenviertel und dem Clariantgelände, für das der Bebauungsplan Nr. 634 bereits in Aufstellung ist.

Mittels Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung soll die Bebaubarkeit der Frei- und Brachflächen sinnvoll geregelt werden, insbesondere für die Bereiche, die an bereits vorhandene Bebauungsstrukturen grenzen soll, eine möglichst hohe Einfügung gewährleistet werden.

Durch entsprechende Festsetzungen bezogen auf Bauweise, Gebäudehöhen und -stellung soll eine städtebauliche Eingangssituation für das Mathildenviertel und für die Innenstadt Offenbach am Main mit klaren Raumkanten definiert werden.

Das Baugrundstück Mathildenstraße 60 soll in die Gesamtplanung integriert werden, der vorhandene Gewerbebetrieb soll weiterhin in seinem Bestand gesichert werden und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Innerhalb des Plangebiets soll die unmittelbare Versorgung des Gebiets mit Waren des täglichen Bedarfs möglich sein, jedoch sollen bei Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe Verdrängungseffekte ausgeschlossen und weiterhin eine ausreichende, fußläufige Grundversorgung in den angrenzenden Quartieren gewährleistet werden.

3 VERFAHREN

Nach der zum 01. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche i.S. §19 (2) BauNVO unter 20.000 m² liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- und Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 08.12.2011 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main, die Bekanntmachung erfolgte am 17.12.2011 in der Offenbach- Post.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 23.11.2012 bis einschließlich dem 27.12.2012 statt.

4 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB umfasst die Flurstücke Gemarkung Offenbach Flur 23, Flurstücksnummern 306/4, 306/7, 296/25, 224/2, 223/1, 222/1, 202/1, 200, 201/1, 206, 207, 204/4, 413/2 (tlw.), 425/4 (tlw.) und 416/5 (tlw.) und wird umgrenzt:

- durch die nördliche Flurstücksgrenze der Nr. 296/25, die westlichen Flurstücksgrenzen der Nrn. 306/4 und 306/7 sowie die nördlichen Grenzen der Flurstücksnummern 306/4 und 413/2 (tlw.)
 - durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Nrn. 413/2 (tlw.), 425/4 (tlw.) und 416/5 (tlw.)
 - durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Nrn. 416/5 (tlw.), 200, 201/1, 206, 207 sowie 204/4
 - durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Nrn. 204/4, 425/4 (tlw.) sowie 296/25
-

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan verknüpft als neues Planungsinstrument des Regionalverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main die Aussagen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans im Verbandsgebiet. Der Regionale Flächennutzungsplan wurde mit Bekanntmachung am 17.10.2011 rechtskräftig.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist als gemischte Baufläche (Bestand) und gemischte Baufläche (Zuwachs) dargestellt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Es handelt sich bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 638 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Festsetzung der WA 1 und WA 2 weicht von den Ausweisungen des Regionalen Flächennutzungsplans geringfügig ab. Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht. Die planerische Konzeption (Mischbaufläche an der Mühlheimer Straße, Wohnbaufläche in den Randbereichen) wird jedoch erfüllt. Daher wird das Entwicklungsgebot nicht verletzt. Per Stellungnahme hat der Regionalverband Frankfurt / Rhein-Main bereits angekündigt, den RegFNP im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 1: Regionaler Flächennutzungsplan, Ausschnitt (Quelle: Regionalverband Frankfurt/ Rhein-Main)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets. Die Festlegung von Siedlungsbeschränkungsgebieten dient dem vorbeugenden Schutz vor Fluglärm,

da im Siedlungsbeschränkungsgebiet die Ausweisung neuer Wohn- und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung unzulässig ist. Dies gilt nicht, sofern die Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten durch Aufstellung von Bauleitplänen städtebaulichen Umstrukturierungsmaßnahmen (Stadtumbau, Nutzung von Konversionsflächen etc.) dient (vgl. Regionalverband Frankfurt/RheinMain).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen vorhandenen Ortsteil samt vorhandener Wohn- und Mischbebauung. Un- bzw. mindergenutzte Frei- und Brachflächen sollen reaktiviert werden, der Bebauungsplan dient daher städtebaulichen Umstrukturierungsmaßnahmen. So gelten die Ausschlüsse des Regionalen Flächennutzungsplans nicht für die Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten innerhalb des Bebauungsplans Nr. 638.

Örtliche Planung

Bislang wird der Rahmen zur Beurteilung von Bauvorhaben durch die Maßgabe des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile) i.V.m. den Fluchtlinienplänen Nr. 30, 224 und 235 definiert.

Fluglärmgesetz/ Lärmschutzbereichsverordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 638 befindet sich innerhalb der Tag- Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main, bekanntgemacht am 13.10.2011 auf der Grundlage des FluLärmG, neugefasst durch Bekanntmachung am 31.10.2007.

Gemäß § 5 FluLärmG bestehen für Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen Bauverbote.

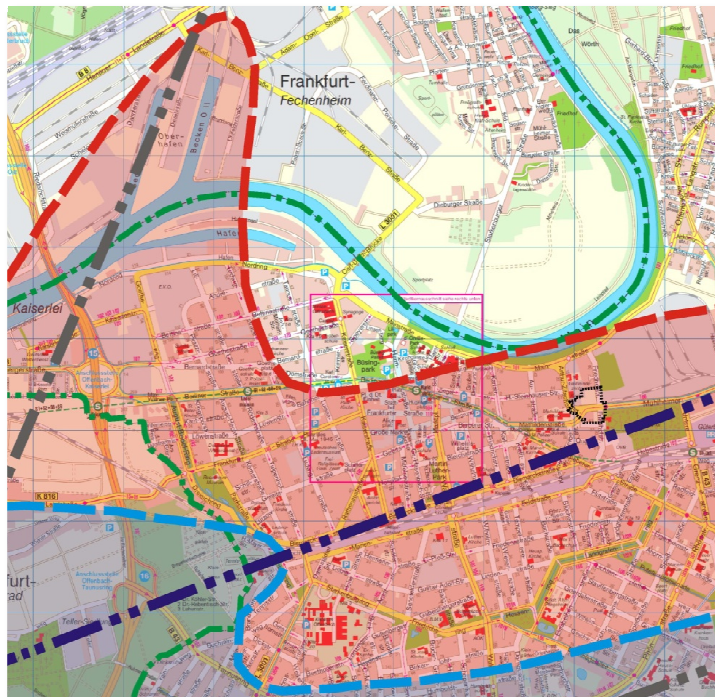


Abbildung 2: Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzbereichsverordnung (Quelle: Stadt Offenbach am Main)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ermöglichen die Errichtung von schutzbedürftigen Einrichtungen gemäß FluLärmG.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden. Die obere Baugenehmigungsbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Die Ausnahmeerteilung ist vorab vom Vorhabenträger einzuholen.

Die Festsetzung der durch den Bebauungsplan Nr. 638 vorgesehenen Wohn- und Mischgebiete steht durch diese Einschränkung nicht in Frage, da die Umsetzung des Gebietscharakters gewahrt bleibt, auch wenn einzelne mögliche Vorhaben unter ein Bauverbot fallen würden.

6 STÄDTEBAULICHE SITUATION GEMÄSS § 34 BAUGB

Die planungsrechtliche Beurteilung von potentiellen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs vor Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 638 erfolgt gemäß § 34 BauGB i.V.m. den Fluchtlinienplänen Nr. 30 (bekanntgemacht am 22.01.1896), Nr. 224 (bekanntgemacht am 06.08.1940) und Nr. 235 (bekanntgemacht am 12.10.1949).

Mathildenstraße (ohne verkehrlichen Anschluss an den weiteren Verlauf der Mathildenstraße Richtung Innenstadt):

Auf der südl. Seite der Mathildenstraße Nr. 29 – 37 außerhalb des Geltungsbereichs besteht eine geschlossene Blockrandbebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern ohne Vorgartenzone. Die Gebäude verfügen jeweils über Satteldächer, die Firstlinie befindet sich parallel zur Verkehrsfläche. Den Abschluss der Bebauung bildet das Wohngebäude Friedhofstraße 40, welches sich bereits im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 224 befindet. Das Gebäude verfügt über ein Flachdach mit einer OK von ca. 19,0 m, das Gebäude Mathildenstraße 37 hält den erforderlichen Grenzabstand gemäß Hessischer Bauordnung zur Grundstücksgrenze ein.

Entlang der nördlichen Seite der Mathildenstraße besteht eine offene Blockrandbebauung durch die Gebäude Mathildenstraße 58-62. Die Gebäude Nr. 58-60 stellen ansatzweise eine analoge Bebauung zur südlichen Seite dar. Beide verfügen über ein Satteldach, über eine Traufhöhe von ca. 14,0m und eine Firsthöhe von ca. 22,0m und eine grenzständige Bauweise. Das Gebäude Mathildenstraße 62 führt die Grenzbebauung nicht fort, unterschreitet jedoch den erforderlichen Grenzabstand, ferner erfolgt ein Abfall in der Firsthöhe auf 11,3 m. Planungsrechtlich ableitbar und bauordnungsrechtlich möglich ist ein Anbau an die bestehende Brandwand des Gebäudes der Nr. 60. An das Grundstück Nr. 62 schließt der ehem. Parkplatz der Fa. Clariant an, welcher in der Vergangenheit u.a. als Busabstellplatz genutzt wurde. Zur Grundstücksgrenze Flurstück 206 ist bei einer Bebauung gem. § 34 BauGB der Grenzabstand gem. § 6 HBO (0,4 der Höhe) einzuhalten. Die Errichtung eines Gebäudes in Grenzbebauung wäre nur dann möglich, wenn eine beiderseitige Baulast der jeweiligen Grundstückseigentümer eingetragen wird.

Eine Bebauung entlang der westlichen Seite der Friedhofstraße im Verlauf zwischen Mathildenstraße und Mühlheimer Straße ist mit der straßenseitigen Außenwand gemäß Fluchtlinienplan Nr. 224 um 15,0 m gegenüber der Verkehrsfläche zurückzusetzen. Die Friedhofstraße verschwenkt im Knotenbereich der Mathildenstraße, der Fluchtlinienplan hält durch die Festsetzung der Bauflucht das geradlinige Durchstecken der Friedhofstraße bis zur Mainstraße offen. Die festgesetzte Bauflucht wird durch das Mehrfamilienwohnhaus Friedhofstraße 40 aufgenommen und müsste bei einer Bebauung des ehem. (Bus-) Parkplatzes städtebaulich konsequent weitergeführt werden. Für diese Bebauung lässt sich weiterhin planungsrechtlich ableiten, dass sich eine maximale Gebäudehöhe von 19,0 m und die Herstellung eines Flachdachs einfügen. Ein baulicher Zusammenhang zur angrenzenden Bebauung mit Satteldach und höherer Firsthöhe besteht nicht. Der Fluchtlinienplan setzt die Bauflucht bis zur nördlich angrenzenden Mühlheimer Straße fest. Aus städtebaulichen Gründen (Schaffung eines prägnanten Bebauungsabschlusses) ist die Überschreitung der Bauflucht denkbar, sofern ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Bebauung des (Bus-) Parkplatzareals vorgelegt würde. Die erforderliche Vorgartenzone gegenüber der Friedhofstraße könnte in diesem Fall auf ein ortsübliches und städtebaulich angemessenes Maß reduziert werden, da der geradlinige Durchstich der Friedhofstraße zukünftig nicht weiterverfolgt wird. Die Gebäudehöhe für eine potentielle Bebauung entlang der südlichen Mühlheimer Straße ist analog zur südlich angrenzenden Bebauung entlang der Friedhofstraße zulässig.

Auf dem Grundstück Mathildenstraße 60 besteht neben dem Wohngebäude auch ein Schreinereibetrieb, welcher mit seinen Lager- und Werkstattaußenwänden am Knotenbereich Mathildenstraße/ Mühlheimer Straße abschließt, aber über die Friedhofstraße/ Mathildenstraße angedient wird. Neuerrichtungen, Änderung und Erweiterungen des Betriebs sind gem. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig, sofern diese nicht zu einer unzumutbaren Störung der Umgebungsbebauung führen.

Eine potentielle Bebauung der südl. Seite der Mühlheimer Straße wird planungsrechtlich nicht von einer prägnanten Bestandsbebauung vorgegeben. Hier ist sowohl die Einhaltung einer Vorgartenzone als auch eine Bebauung direkt an der Grundstücksgrenze vorstellbar. Da der bestehende Schreinereibetrieb grenzständig mit Brandwänden errichtet wurde, ist ein grenzständiger Anbau an die Lager- und Werkstattgebäude aus östlicher Richtung planungsrechtlich möglich.

Auf dem Grundstück Arthur- Zitscher- Straße 1 wurde 2012 die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters abgeschlossen. Das Gebäude verfügt über ein Flachdach, die OK liegt bei ca. 6,1 m, die straßenseitigen Gebäudewände befinden sich direkt auf der Grundstücksgrenze. Im östlichen Bereich des Grundstücks befinden sich 57 Stellplätze, es erfolgt gem. Städtebaulichen Vertrag vom 25.01.2011 eine Mischnutzung für Marktkunden und Anwohner aus dem angrenzenden Wohnquartier. Für eine potentielle Bebauung des ehem. Parkplatz West der Fa. Clariant zwischen der nördl. Seite der Mühlheimer Straße und der Friedhofstraße wären hinsichtlich der durch Fahrbewegungen erzeugten Verkehrsimmissionen entsprechende bauliche sowie freiräumliche Vorkehrungen zu treffen. Dieser Bereich befindet sich im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 235.

Durch das planungsrechtliche Vorbild des Lebensmittelmarktgebäudes ist eine potentielle Bebauung entlang der nördlichen Seite der Mühlheimer Straße ableitbar und zu befürworten. Eine entsprechende Befreiung vom Fluchtlinienplan Nr. 30 wäre in diesem Fall zu erteilen und zu begrüßen. Auch nördlich der Mühlheimer Straße fügen sich Gebäudehöhen ein, die auch südlich der Mühlheimer Straße planungsrechtlich ableitbar sind. Planungsrechtlich naheliegend ist für den nördlichen Bereich die Aufnahme der beiden von Norden ankommenden Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise. Dies kann durch Gebäudezeilen oder durch Punktgebäude erfolgen. Planungsrechtliche Vorgaben sind hier eine ableitbare aufgelockerte Bebauung mit großzügigen Gebäudezwischenräumen, die Einhaltung der Vorgartenzone entlang der Friedhofstraße (7,5 m) und die max. Gebäudehöhen, die durch die nördlich angrenzende Bebauung vorgegeben werden (Friedhofstraße Nr. 70-66: 13,7 m, Nr.60-58: 6,4 m).

Die Einstufung nach Baugebietstypen gem. BauNVO lässt sich ebenfalls planungsrechtlich aus dem Bestand ableiten: Die Bebauung an der Mathildenstraße und Friedhofstraße sind einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zuzuordnen, es bestehen keine mischgebietstypischen Nutzungen, die Wohnnutzung herrscht vor. Der Lebensmitteldiscounter ist sowohl in einem Allgemeinen Wohngebiet als auch in einem Mischgebiet zulässig, durch den bestehenden Schreinereibetrieb, der losgelöst von der Wohnnutzung auf demselben Grundstück einer gewerbegebietstypischen Nutzung entspricht, ist für die Bestandsbebauung an der Mühlheimer Straße insgesamt ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO anzunehmen.

7 EINZELHANDEL

Mit dem Bebauungsplan Nr. 638 steuert die Stadt Offenbach am Main die weitere Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich. Mit der Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit ca. 800m² Verkaufsfläche auf dem Grundstück Arthur- Zitscher-Straße 1 und dem planungsrechtlich gesicherten Standorts eines Lebensmittelmarkts auf dem nahegelegenen Grundstück Mathildenstraße 15-17 innerhalb des Bebauungsplans Nr. 620 könnte die weitere Ansiedlung von Betrieben zu einem Verdrängungseffekt an anderer Stelle führen und damit die fußläufige Grundversorgung in angrenzenden Stadtbereichen beeinträchtigen.

Im Jahr 2009 wurde von der CIMA im Auftrag der Stadt ein Nahversorgungskonzept für die Stadt Offenbach erarbeitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 638 befindet sich im Nahversorgungsbereich 3, welcher den überwiegenden Teil des Statistischen Bezirks 11 „Hochschule f. Gestaltung“ und die Statistischen Bezirke 12 „Wilhelmschule“ und 16 „Mathildenschule“ umfasst.

Das Einzugsgebiet des Bebauungsplans Nr. 638 erstreckt sich auch in den Nahversorgungsbezirk 5, welcher aus den Statistischen Bezirken 24 „Bachschule“ und 25 „Lichtenplatte“ besteht.

Um das Potential für weitere Ansiedlung von Einzelhandelsstandorten im Geltungsbereich bei Gewährleistung einer quartiersbezogenen Nahversorgung zu untersuchen und zu bewerten, wurde am 27.04.2012 ein Einzelhandelsgutachten beauftragt.

Das Gutachten spricht

- aufgrund der engmaschigen, überwiegend kleinteiligen Versorgungsstruktur im Nahversorgungsbezirk 3,
- der Feststellung von Kaufkraftzuflüssen von außerhalb in nahezu allen nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere auch im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel,
- eines geringen perspektivischen Entwicklungsspielraums im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel,
- und zu befürchtenden Auswirkungen gegen die bestehende Nahversorgungssituation

die Empfehlung aus, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 638 kein Planungsrecht für einen weiteren Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zu schaffen.

Hinsichtlich der fußläufigen Nahversorgungssituation würde, bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft bei einer zusätzlichen Ansiedlung von Betrieben, keine qualitative Verbesserung der Versorgung erzielt: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 638 befindet sich am östlichen Wohnsiedlungsrand der Kernstadt von Offenbach am Main, entlang der Mülheimer Straße schließen ausgedehnte gewerblich geprägte Bereiche sowie das Gebiet des Alten Friedhofs an. Die bei Realisierung zusätzlicher Lebensmittelbetriebe innerhalb des Geltungsbereichs entstehenden Nahversorgungsradien decken keine noch unversorgten Wohnbereiche ab. Die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 638 zulässige Wohnnutzung wäre durch bestehende Betriebe bereits nahversorgt (vgl. Dr. Acocella, 15.08.2012).

Hierzu Auszug aus dem Gutachten (Seite 33 f):

„Unabhängig von der letztendlich realisierten Variante am Standort Mathildenstraße/ Gerberstraße wird auf Grund des allenfalls geringen perspektivischen Entwicklungsspielraums im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und der bestehenden engmaschigen Angebotsstrukturen innerhalb des Nahversorgungsbezirks 3 empfohlen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans B 638 "Stadteingang Mathildenviertel/ Mülheimer Straße und Friedhofstraße" kein Planungsrecht für einen weiteren Lebensmittelbetrieb zu schaffen.“

Zusätzlich Auszug aus Seite 35:

„Nach Realisierung des Penny Discounters an der Arthur- Zwitscher- Straße mit 800 qm Verkaufsfläche sowie einem Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 qm (Anmerk.: innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 620 westlich des Plangebiets) am Standort Mathildenstraße/ Gerberstraße sind keine zusätzlichen Potenziale für die Nahversorgung zu verzeichnen, zumal die Realisierung des letztgenannten Betriebs den Wettbewerbsdruck gegen den Bestand in seinem engeren Einzugsbereich weiter erhöhen wird. Damit besteht jedoch perspektivisch - nach dem Vollsortimenter am Aliceplatz - ein zweiter, die Standortanforderungen der entsprechenden Betreiber erfüllender Lebensmittelbetrieb innerhalb des Nahversorgungsbezirks 3. Dieser trägt insbesondere zur langfristigen Gewährleistung der Nahversorgung im Osten des Bezirks bei. Über maßvolle Erweiterungen zur Bestandserhaltung der vorhandenen Standorte hinaus werden keine weiteren Entwicklungspotenziale, insbesondere für Neuansiedlungen, innerhalb des Nahversorgungsbezirks 3 gesehen.“

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient hinsichtlich des städtebaulichen Konzepts der Schaffung einer Eingangssituation von Osten kommend Richtung Innenstadt.

Gebäudehöhen und Hochpunkte

Insgesamt werden die ortsbildprägenden Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung aufgenommen. Diese sollen weder raumwirksam unterschritten noch überschritten werden. Dazu werden Mindest- und Maximalhöhen festgesetzt.

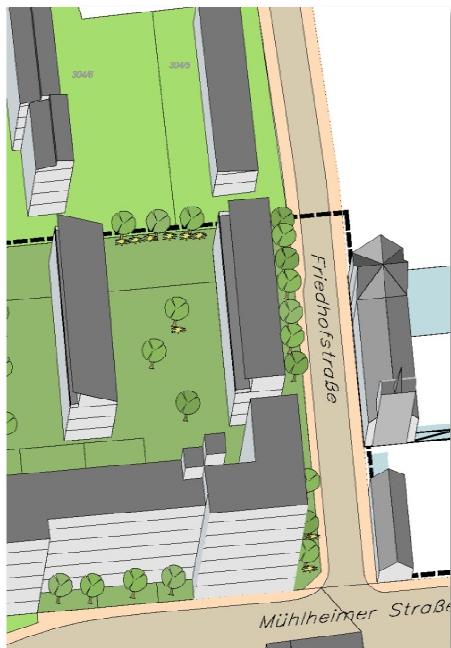


Abbildung 3: Bebauungsvorschlag 1, Gebäudehöhen und -kubaturen der nördl. Friedhofstraße (Quelle: Stadt Offenbach am Main)

Entlang der südlichen Friedhofstraße leiten sich die festgesetzten Gebäudehöhen unmittelbar ab (hierzu Kapitel 6). Entlang der nördlichen Friedhofstraße soll durch Mindestfestsetzung und eines planerischen Spielraums hinsichtlich der Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung zwischen der vorhandenen Differenz der Gebäudehöhen vermittelt werden. Sichergestellt wird, dass die Gebäudehöhe Friedhofstraße 58-60 nicht unterschritten, die Gebäudehöhe Friedhofstraße 66-70 jedoch nicht überschritten werden kann. Die künftige Bebauung soll hinsichtlich ihrer Höhe als städtebaulich sinnvolle Abstufung zwischen der vorhandenen und dem geplanten Gebäuderiegel entlang der Mühlheimer Straße fungieren. Weiterhin soll die Bebauung südlich der Friedhofstraße Nr. 58-60 in ihren Abmessungen ein möglichst proportionales bauliches Gegenstück zum vorhandenen denkmalgeschützten ehem. Sozialgebäude der Fa. Oehler östlich der Friedhofstraße bilden.



Abbildung 4: Bebauungsvorschlag 1, Hochpunkte Mühlheimer Straße (Quelle: Stadt Offenbach am Main)

Um eine städtebauliche „Tor“- Situation zu erzeugen, sollen an den Einmündungsbereichen der Friedhofstraße zu beiden Seiten der Mühlheimer Straße Hochpunkte hergestellt werden. Dazu sollen die Kopfbauten der Randbebauung an der Mühlheimer Straße gegenüber der weiteren Bebauung höher ausgeführt werden. In westlicher Blickrichtung soll ein Gebäudeprofil entstehen, welches hinsichtlich der Höhen zu den Seiten (nach Norden und Süden) hin abfällt.

Gebäudestellung



Abbildung 5: Bebauungsvorschlag 1, Gebäudestellung (Quelle: Stadt Offenbach am Main)

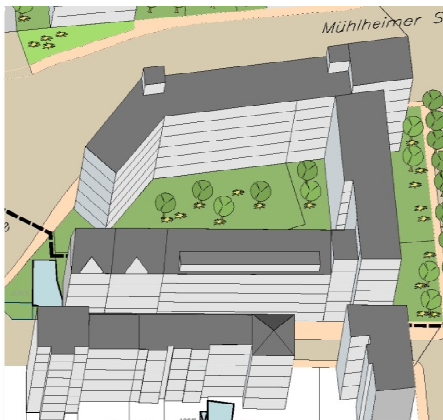


Abbildung 6: Bebauungsvorschlag 2, Bauweise (Quelle: Stadt Offenbach am Main)

Aus Norden kommend wird entlang der Friedhofstraße die Bauflucht der bestehenden Bebauung aufgenommen und parallel zur Verkehrsfläche geführt. Dazu werden Baulinien festgesetzt. Die durchgängige Bauflucht wird im Einmündungsbereich Mühlheimer Straße/ südl. Friedhofstraße durch den dort zulässigen Hochpunkt unterbrochen.

Die Bebauung entlang der Mühlheimer Straße kann eine Randbebauung entlang der Mühlheimer Straße bilden, sie kann sich jedoch durch Rücksprünge gegenüber der Verkehrsfläche in Richtung Innenstadt öffnen. Architektonisch ist es sinnvoll, die Option der Gebäudegliederung der bis zu ca. 90m langen in Form von Rücksprüngen zu ermöglichen.

Bauweise

In den Bereichen des Plangebiets, die an bereits bestehende Bebauungsstrukturen angrenzen, soll die ortsprägende Bauweise aufgenommen und weitergeführt werden.

Das städtebauliche Konzept zielt im Bereich der östlichen Mathildenstraße auf eine geschlossene Bauweise ab, ohne dass die Festsetzungen des Bebauungsplans restriktiv auf eine Bauweise beschränken. Entlang der südlichen Straßenseite der Mathildenstraße besteht eine geschlossene Blockrandbebauung. Entlang der nördlichen Straßenseite

(innerhalb des Plangebiets) soll diese grundsätzlich auch hergestellt werden.

Auch entlang der südlichen Friedhofstraße kann grundsätzlich angebaut werden und eine geschlossene Bauweise hergestellt werden.

Der grenzständige Anbau ist jeweils per Festsetzung nur durch Einverständnis des Nachbarn möglich und nur wenn auf dem Nachbargrundstück auch angebaut wird. Dadurch soll sichergestellt werden, dass eine grenzständige Bebauung im Kontext eines schlüssigen Konzepts der angrenzenden Be-



Abbildung 7: Bebauungsvorschlag 1, Bauweise (Quelle: Stadt Offenbach am Main)

bauung geschieht und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Frei- und Grünräume

Die Baugrundstücke sollen einen hohen Durchgrünungsanteil besitzen. Die von der Mühlheimer Straße abgewandten Blockinnenbereiche sollen jeweils von Hauptnutzungen freigehalten werden, dies wird durch die notwendige Errichtung von Tiefgaragen oder Garagengeschossen unterstützt. Dadurch stehen die Blockinnenbereiche vornehmlich der Herstellung von Garten- und Freizeitnutzungen zur Verfügung.

Entlang der Friedhofstraße wird eine Grünverbindung zwischen Altem Friedhof südöstlich des Plangebiets und der Grünanlage auf dem Industriepark Clariant nordöstlich des Plangebiets geschaffen. Um dies zu gewährleisten, wird auf das direkte Heranrücken der Bebauung an die südliche Friedhofstraße verzichtet. Entlang des gesamten Verlaufs der Friedhofstraße innerhalb des Plangebiets sind die Vorgartenzonen intensiv zu begrünen. Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen und den Erhalt bereits bestehender Einzelbäume wird die Friedhofstraße über einen durchgrünten Charakter verfügen.

9 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden umliegenden Straßen.

Um Beeinträchtigungen der Knoteneinmündungsbereiche und des fließenden Verkehrs auszuschließen, werden entsprechend Bereiche festgesetzt, die frei von Zu- und Ausfahrten zu halten sind.

Die bestehende Erschließung des Grundstücks Arthur- Zitscher- Straße Nr.1 erfolgt über den Knoten Mühlheimer Straße und über die Arthur-Zitscher- Straße (Zufahrt). Die Erschließung der potentiellen Bebauung des Parkplatzes West soll über die Friedhofstraße erfolgen; die Mühlheimer Straße und ein 25,0 m tiefer Einmündungsbereich der Friedhofstraße ist frei von Zu- und Ausfahrten zu halten.

Eine potentielle Neubebauung des Schreinereiareals südlich der Mühlheimer Straße kann über die Mühlheimer Straße erschlossen werden. Im Bereich der Einfädelspur in die Friedhofstraße ist ein Bereich frei von Zu- und Ausfahrtsbeschränkung gehalten.

Die Erschließung der vorhandenen und potentiellen Bebauung an der südlichen Friedhofstraße und östlicher Mathildenstraße ist über die Friedhofstraße gewährleistet.

Auf die Festsetzung von privaten Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken wurde bewusst verzichtet, um die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht weiter einzuschränken. Lage und Profile für interne Erschließungen sind nicht zuletzt aufgrund noch nicht absehbarer (privat-)rechtlicher Konstellationen ohne Vorgabe. Planerisch sind je Baugrundstück und je nach Ausnutzung des Grundstücks und möglicher Gebäudestellungen verschiedene Erschließungsoptionen möglich. Diese werden im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Verkehrsuntersuchung

Zur Sicherstellung und Ermittlung bzw. Darstellung möglicher erforderlicher Maßnahmen wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt.

Für die Ermittlung des zu erwartenden Fahrtenaufkommens infolge der künftigen Bebauung und Nutzung wurde in der Verkehrsuntersuchung ein differenziertes Nutzungsszenario entwickelt, welches ein bewusst hohes Niveau erreicht. Das resultierende Fahrtenaufkommen liegt damit zahlenmäßig im oberen Bereich einer möglichen Spannbreite.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsüberprüfungen haben gezeigt, dass alle maßgeblich durch die Vorhaben betroffenen Knotenpunkte auch künftig in der bestehenden Form und Signalisierung ausreichende Kapazitätsreserven aufweisen werden bzw. für den Knotenpunkt K2-1 (Mainstraße/ Arthur-Zitscher-Straße) lediglich für einen kurzen Zeitraum morgendlicher Spitzenbelastung die anzusetzenden Grenzwerte erreicht werden. Maßnahmen sind jedoch insgesamt nicht erforderlich. Eine regelmäßige Überprüfung der hoch belasteten Schnittstellen entlang der Mühlheimer Straße und der Mainstraße hinsichtlich der verkehrlichen Entwicklung ist empfehlenswert, die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 638 ist jedoch auch in Zukunft gewährleistet.

Nach Realisierung der festgesetzten Bebauung und Nutzungen erhöht sich die verkehrliche Belastung der Verkehrswege und insbesondere der Knotenpunkte innerhalb des Geltungsbereichs. Da die Mühlheimer Straße aus höhenmäßig leicht versetzten Richtungsfahrbahnen mit Fahrbahnteilung besteht, ist eine direkte Durchfahung der Friedhofstraße in Nord-Süd-Richtung nicht möglich. Dadurch muss im Zuge einer Realisierung der festgesetzten Bebauung/ Nutzungen, die über die Friedhofstraße erschlossen werden, von einem gegenüber dem Bestand deutlich erhöhten Umfahungsverkehr ausgegangen werden und somit zu einer zusätzlichen Belastung der Verkehrswege und Knotenpunkte in der näheren Umgebung auch außerhalb des Geltungsbereichs. Jener Umfahungsverkehr ist in den vorliegenden Szenarien nicht als unverhältnismäßig zu bezeichnen. Sollten (insbesondere im MI 1) Nutzungen beabsichtigt sein, die ggf. deutlich fahrten- und immissionsintensiver sind als in den gutachterlichen Szenarien angenommen, ist eine auf den Einzelfall bezogene nähere Überprüfung der Belastungen für angrenzende Nutzungen und Verkehrsanlagen notwendig (vgl. IMB-Plan 08.10.2012).

10 VER- UND ENTSORGUNG

Grundsätzlich erfolgt die Ver- und Entsorgung des Gebiets über das bestehende Netz.

11 DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE

Die Grundstücke Mathildenstraße 60 und 62 (Flurstücke 204/4 tlw. und 207) befinden sich innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage IV „Östliche Stadterweiterung“.

12 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Bereich von Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten.

13 IMMISSIONSSCHUTZ

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 638 wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fritz, durchgeführt.

Die schalltechnische Untersuchung belegt, dass infolge der nicht unerheblichen Verkehrslärmbelastung, hervorgerufen durch Straßenverkehr sowie durch Flugverkehr auf dem Verkehrsflughafen Frankfurt, für die geplante Bebauung ein teilweise erhebliches schalltechnisches Konfliktpotential besteht und die Lärmorientierungswerte gem. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ deutlich überschritten werden.

Durch die zulässige Bebauung mit max. 19,0 m und 22,0 m (fünf bzw. sechs Vollgeschosse jeweils zzgl. Staffelgeschoss möglich) kann der Verkehrslärm der Mühlheimer Straße effektiv für die rückwärtige Bebauung abgeschirmt werden.

Für die Grundrissgestaltung für Gebäude entlang der Mühlheimer Straße ergibt sich daraus das Erfordernis der Herstellung von Schlafräumen an den straßenabgewandten Gebäudefassaden.

Der vollständige Schallschutz vor Straßenverkehrslärm ist jedoch nicht realisierbar. I.V.m. mit Fluglärm sind daher Auflagen zur Herstellung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch entsprechende Festsetzung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile an sämtlichen Gebäudefassaden im Geltungsbereich werden gesunde Wohnverhältnisse gewahrt (vgl. Fritz, 04.09.2012).

14 ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Die Belastungssituation auf dem Gelände des ehemaligen Parkplatzes West nördlich der Mühlheimer Straße wurde durch eine Erstbewertung im Jahr 2004 durch den Grundstückseigentümer ermittelt, 2010 durch weitere Vor-Ort-Untersuchungen ergänzt und ist damit ausreichend abgeklärt. Die Bodenerkundungen haben geringmächtige, anthropogene Auffüllungen nachgewiesen, diese bestehen weitgehend aus Sand und Kies, zudem wurden z.T. Partikel von Bauschutt nachgewiesen. Bodenaufschlüsse und Grundwasseranalysen ergaben keine organischen Belastungen bzw. eventuelle Aufhärtungen durch gelöste anorganische Substanzen (vgl. Wasser+ Boden 2011). Die im Rahmen der genannten Untersuchung vorgefundenen Bodenbelastungen in der Oberfläche unterschreiten die Prüfwerte des Wirkungspfadef Boden - Mensch der Bundesbodenschutzverordnung für Kinderspielflächen; d. h. die Fläche ist auch für sensible Nutzungen geeignet. Die Grundwassermessstelle GWPB78 wird vom Grundstückseigentümer zur Beobachtung eines lokalen Grundwasserschadens, der östlich der Friedhofsstraße gelegen ist und derzeit hydraulisch saniert wird, noch einige Zeit erhalten. Dies ist bei der weiteren Planung /Umsetzung von Baumaßnahmen im Umfeld der Grundwassermessstelle zu berücksichtigen.

In der Altflächendatei der Stadt Offenbach liegen für das Grundstück Mathildenstraße 60, Flurstück 204/4, Verdachtshinweise im Sinne des BBodSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vor.

Der Verdacht stellt noch keinen Tatbestand einer Verunreinigung dar. Zur konkreten Beurteilung, ob eine Altlast vorliegt und welche Maßnahmen zu ihrer Sanierung erforderlich werden, erfordert es weitere Untersuchungen gemäß BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Diese stehen an, sobald auf den Verdachtsflächen bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollen.

Bis zur Nutzung als Busparkplatz wurde auf den Flurstücken 202/1, 200 und 201/1 seit 1862 bis in die 1960er Jahre hinein eine Gärtnerei betrieben. Bei Baumaßnahmen ist vorab zu untersuchen, ob nutzungsbedingt Bodenverunreinigungen vorliegen.

15 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO setzt sich aus den Plangebietsteilen WA 1 und WA 2 zusammen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

Bei nicht überbauten Bereichen entlang der Friedhofstraße wird die angrenzende und prägende Art der baulichen Nutzung fortgeführt, auch um Nutzungskonflikte mit bestehender Bebauung zu vermeiden.

Da eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben insbesondere mit dem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel gemäß Einzelhandelsgutachten nicht zu empfehlen ist, werden der Versorgung des Gebiets dienende Läden für das Allgemeine Wohngebiet nur ausnahmsweise zugelassen. So besteht die Möglichkeit, z.B. einen Bäcker, der das Gebiet mit Waren des täglichen Bedarfs versorgt, anzusiedeln. Größeren Betrieben, welche das bereits vorhandene Angebot der Grundversorgung deutlich erhöhen und beeinflussen, können jedoch städtebauliche Gründe entgegengehalten und negative Effekte auf die Grundversorgung im Quartier somit ausgeschlossen werden.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um den Wohnanteil in den Plangebietsteilen weiter zu stärken und mögliche Nutzungskonflikte, die z.B. mit Andienungs- und Besucherverkehr einhergehen, auszuschließen.

Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Mischgebiet gem. § 6 BauNVO setzt sich aus den Plangebietsteilen MI 1, MI 2 und MI 3 zusammen.

Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO und die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Plangebietsteil MI 3 sind nach § 1 (10) BauNVO für den bestehenden Schreinereibetrieb

- 1) Erneuerungen der Anlagen des Betriebs allgemein zulässig.*
- 2) Erweiterungen und Änderungen der Anlagen des Betriebs nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich die von den erweiterten oder geänderten Anlagen ausgehenden Emissionen mehr als nur geringfügig vermindern.*
- 3) Nutzungsänderungen nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die nach den Festsetzungen für das MI 3 zugelassen werden können.*

In den Plangebietsteilen MI 1 und MI 3 sind die nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sind bis zu einer Verkaufsflächenzahl von 0,025 zulässig.

Im Plangebietsteil MI 2 sind die nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsflächenzahl von 0,23 zulässig.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Entlang der Mühlheimer Straße, der Arthur-Zitscher-Straße und im Knotenbereich mit der Mathildenstraße soll die Möglichkeit bestehen, dass sich auch gewerbliche Betriebe ansiedeln können, die nicht in einem WA zulässig sind.

Die westlichen Bereiche des Geltungsbereichs (Plangebietsteile MI 2 und MI 3 tw.) stehen in städtebaulicher Verflechtung mit der angrenzenden Bebauung, daraus ergeben sich bereits vorhandene Nutzungen, die bestehende Bebauung entspricht daher bereits Baugebietstypen gem. BauNVO.

Der bestehende Schreinereibetrieb im MI 3 wird per Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Durch differenzierende Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die von der Gesamtanlage ausgehenden Emissionen bei Erweiterungen bzw. Änderungen von Anlageteilen nicht verstärken, sondern –bezogen auf die jeweils vorgenommenen Veränderungen– verringern und Nachfolgenutzungen mischgebietsverträglich sind.

Die nach § 6 (2) Nr. 6-8 zulässigen Nutzungen und die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da es sich hierbei um Nutzungen handelt, die sich nicht mit den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans, der Schaffung eines städtebaulich wahrnehmbaren und attraktiven östlichen Eingangs zu Mathildenviertel und Innenstadt, vereinbaren lässt.

Gemäß Empfehlung des Einzelhandelsgutachtens, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 638 kein Planungsrecht für einen weiteren Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zu schaffen (vgl. Dr. Acocella, 15.08.2012 und Kap. 7 der Begründung) sind aus städtebaulichen Gründen im Mischgebiet keine Einzelhandelsbetriebe über den Bestand hinaus zulässig. Analog zum Allgemeinen Wohngebiet sollen jedoch Betriebe, die zur kleinräumigen Versorgung des Gebiets durch Waren des täglichen Bedarfs dienen (wie z.B. Bäcker, Metzger etc.) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um dieses Ziel exakter greifen zu können, werden für die Mischgebiete Verkaufsflächenzahlen festgesetzt. Die Verkaufsflächenzahlen geben analog zur GRZ die zulässigen Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche an. Im gesamten Plangebietsteil MI 1 ist eine Verkaufsfläche von ca. 100m² zulässig, im gesamten MI 3 ca. 80m² Verkaufsfläche.

Da keine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB hinsichtlich der Größe oder Teilbarkeit der einzelnen Baugrundstücke erfolgt, soll jedoch keine max. zulässige absolute Verkaufsfläche festgesetzt werden, sondern eine relative Bezugsgröße, bezogen jeweils auf den gesamten

Plangebietsteil für MI 1 und MI 3 in identischem Wert. Somit sollen insbesondere gleiche Voraussetzungen für alle Grundstückseigentümer geschaffen werden.

Durch die zulässigen, daraus resultierenden absoluten Verkaufsflächen wird gewährleistet, dass Läden zur Versorgung des Gebiets wie Bäckereifilialen, Metzger, Kioske, Blumenhändler etc. mit branchenüblichen Verkaufsräumen zwischen 30-50m² Nutzfläche errichtet werden können. Die Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche soll dabei sowohl 1-2 Betriebe mit einer etwas größeren Nutzfläche, als auch einen höheren Mix aus mehreren kleineren Betrieben ermöglichen. Jene Werte können noch als „maßvolle Erweiterung“ im Sinne der Aussagen des Einzelhandelsgutachten Dr. Acocella auf Seite 35 (siehe hierzu auch Kapitel 7 der Begründung) eingestuft werden.

Der Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Arthur-Zitscher-Straße 1 wird planungsrechtlich gesichert, aber hinsichtlich der Verkaufsfläche auf ein mischgebietsverträgliches Maß (keine Überschreitung der Großflächigkeit des Betriebs) beschränkt. Relevante Erweiterungen der Verkaufsfläche des Betriebs sind nicht möglich.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass im Plangebiet keine weiteren Einzelhandelsbetriebe entstehen, die zu negativen Auswirkungen führen können, eine wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs aber gewährleistet wird.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag durch Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet ist durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, insbesondere Tiefgaragen, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 17 (1) BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für das MI 1 wird gemäß § 17 (1) BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für das MI 2 wird ebenfalls die GRZ von 0,6 festgesetzt, gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil erfolgt jedoch eine Abgrenzung innerhalb des Plangebietsteils für ein Teil des Grundstückes Mathildenstraße 60. Gemäß § 17 (2) Nr. 1 und 3 BauNVO wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Das bestehende Wohngebäude befindet sich eher in einem baulichen Zusammenhang mit der Bebauung entlang der Mathildenstraße als mit der bestehenden bzw. potentiellen (Neu-) Bebauung an der Mühlheimer Straße. Sollte es zukünftig zu einer Neubebauung des Schreineriareals kommen, so ist möglich, die planungsrechtliche Zulässigkeit des Wohnhauses separat zu betrachten. So wird eine ungewollte Verquickung bei der Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Die festgesetzte GRZ entspricht der Grundfläche des Bestands, so dass keine planungsrechtliche Unzulässigkeit des Gebäudes nach einem Wegfall des Bestandschutzes erfolgt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhen für die jeweiligen Plangebietsteile werden gemäß Eintrag durch Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen im WA 1 werden als städtebaulich sinnvolle Fortführung der nördlichen Bestandsbebauung festgesetzt. Hierbei erfolgt eine Abstufung der vorhandenen Höhen. Um dies zu unterstützen, erfolgt die Festsetzung von mind. 2 bis max. 3 Vollgeschossen.

Um eine städtebaulich wahrnehmbare Eingangssituation des Mathildenviertels und der Innenstadt zu schaffen, wird per Festsetzung von Mindest- und Maximalhöhen die Schaffung von zwei Hochpunkten an der Mühlheimer Straße (MI 1 und 3, jeweils östlicher Teil) ermöglicht.

Die restlichen festgesetzten Höhen nehmen die vorhandenen prägenden Gebäudehöhen der Umgebung sinngemäß auf (siehe auch dazu Nr. 6).

Die in den Plangebietsteilen MI 1 und MI 3 festgesetzte Mindesthöhe von 19,0 m (OK) darf ausnahmsweise unterschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die Höhen der jeweils benachbarten Gebäude innerhalb des gleichen Plangebietsteils nicht unterschritten werden.

Ausnahmsweise ist auch eine Unterschreitung der Mindesthöhe für die beiden Hochpunkte an der Mühlheimer Straße zulässig, jedoch nur, wenn dadurch die zulässigen bzw. hergestellten Höhen benachbarter Gebäude nicht unterschritten werden. Somit soll sichergestellt werden, dass bei lediglicher Ausnutzung der Mindesthöhen benachbarter Gebäude keine unproportionale Höhenentwicklung der Gebäude entsteht, die beabsichtigten Hochpunkte jedoch dennoch hergestellt werden können.

Im Plangebietsteil MI 3 sind Abweichungen von der festgesetzten Mindesthöhe gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern dies der Erweiterung, Änderung und Erneuerung des bestehenden Gewerbebetriebes dient.

Um den Erhalt und die Betriebsfähigkeit der im MI 3 vorhandenen Schreinerei zu gewährleisten, sind Abweichungen von der Mindesthöhe (mind. 15,0 m - 19,0 m) möglich, wenn sie dem Betrieb dienlich sind.

Die maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante darf für untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 10% der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0m.

Da aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen, der daher möglichen Anzahl an Geschossen, dem Herstellungszwang von Stellplätzen in Tiefgaragen oder Erdgeschossen, sowie der Herstellungspflicht barrierefreiem Wohnraum gemäß HBO die Errichtung von Personenaufzügen teilweise unabdingbar ist, kann die festgesetzte Gebäudehöhe entsprechend im untergeordneten Umfang überschritten werden.

Bauweise

Die Bauweise wird in den einzelnen Plangebietsteilen gemäß Eintrag durch Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Für das MI 2 wird als abweichende Bauweise a1 festgesetzt, dass ohne Einhaltung der Grenzabstände gemäß Hessischer Bauordnung auf die Grundstücksgrenze gebaut werden darf, die Anbauhöhe jedoch nicht die Höhe der benachbarten Grenzbebauung überschreiten darf.

Durch die Festsetzung wird ein potentieller baulicher Anschluss an den Bestand Arthur-Zitscher-Straße 5 in gleicher Anbauhöhe ermöglicht.

Die abweichende Bauweise a2 im WA 2 setzt fest, dass ohne Einhaltung der Grenzabstände gemäß Hessischer Bauordnung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an die westliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Dies gilt auch für die östliche Grundstücksgrenze, sofern sichergestellt ist, dass auf dem Nachbargrundstück angebaut wird.

Die abweichende Bauweise a3 im WA 2 setzt fest, dass ohne Einhaltung der Grenzabstände gemäß Hessischer Bauordnung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf, sofern sichergestellt ist, dass auf dem Nachbargrundstück angebaut wird.

Die Festsetzungen ermöglichen grundsätzlich die Herstellung einer geschlossenen Bebauung entlang der Mathildenstraße. Baulicher Bestand wird gesichert, eine Grenzbebauung ist an den genannten Grundstücksgrenzen möglich, jedoch nur mit Einverständnis des Nachbarn. So werden keine nachbarlichen Belange beeinträchtigt.

Das Bauordnungsrecht bleibt jeweils unberührt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche in den einzelnen Plangebietsteilen wird gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Baulinien an den Einmündungsbereichen der Friedhofstraße in die Mühlheimer Straße sollen planerisch eine Eckbetonung und i.V.m. der hier durch Festsetzung der Gebäudehöhe zulässigen Hochpunkte eine raumwirksame Eingangssituation schaffen. Das Zurückspringen von Gebäudefassaden in den Eckbereichen der MI 1 und MI 3 würde dieses planerische Ziel konterkarieren. Die Baulinien entlang der nördlichen und südlichen Friedhofstraße sollen die prägenden Raumkanten der vorhandenen Bebauung fortführen und vorhandene Baufluchten gewährleisten.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Terrassen dürfen nicht mehr als 2/3 der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Für Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen gilt § 23 BauNVO entsprechend. Per Festsetzung sollen Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen möglich sein, die Beschränkung der Terrassenflächen soll jedoch weitere Versiegelung auf den Baugrundstücken einschränken, um die Schaffung von ausreichenden Frei- und Grünflächen zu stärken.

Im Plangebiet MI 3 sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem vorhandenen Gewerbebetrieb dienen und die zulässige GRZ nicht überschritten wird.

Teile des bestehenden Schreinereibetriebs befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Damit ein wirtschaftlicher Betrieb der Schreinerei aufrecht erhalten werden kann, sind bauliche Maßnahmen, die dem Betrieb dienen, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern die GRZ nicht überschritten wird.

Stellplätze und Tiefgaragen

Im Plangebietsteil WA 1 sind nur Tiefgaragenstellplätze zulässig.

Bei Einfamilienhausgruppen, Einzel- oder Doppelhäusern sind auch oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der vorgenannten Fläche zulässig, sofern das Höchstmaß von max. 10% der für das WA 1 nachzuweisenden Stellplätze nicht überschritten wird.

Sollte die Errichtung von Mehrfamilienhäusern bei Ausnutzung der zulässigen Geschossigkeit und Gebäudehöhe erfolgen, so hat der Stellplatznachweis in einer Tiefgarage zu erfolgen. Da die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten nicht festgesetzt wird und das zulässige Maß der Bebauung einen hohen Ausnutzungsspielraum lässt, kann die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze je nach späterer Bebauung stark differieren. Jene Stellplätze dürften auch nicht gefangen sein, d.h. sie müssten ohne Überquerung eines anderen Stellplatzes anfahrbar sein. Die Festsetzung einer Tiefgarage soll somit ausschließen, dass aus dieser Konstellation eine unverhältnismäßige Versiegelung an Grundstücksfläche und ein insgesamt hoher Anteil an Erschließungsflächen entsteht, von denen wiederum ggf. Belastungen der Wohnnutzung ausgehen.

Bei einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern und Reihenhäusern kann der Stellplatznachweis oberirdisch erfolgen, in der dafür festgesetzten Fläche zwischen den beiden Baufronten. Im Gegensatz zu einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist die Herstellung von „gefangenen“ Stellplätzen möglich. Die Stellplatzsatzung ist entsprechend anzuwenden, insbesondere bei der Pflanzung von Einzelbäumen je sechs Stellplätze.

In den Plangebietsteilen MI 1, MI 3 und WA 2 sind Stellplätze in Tiefgaragen oder vollständig umbaut in den Erdgeschosszonen zulässig. Ausnahmsweise sind auch oberirdische Stellplätze zulässig, wenn

eine betriebliche Notwendigkeit besteht und das Höchstmaß von max. 10% der nachzuweisenden Stellplätze nicht überschritten wird.

Da in beiden Plangebietsteilen eine Bebauung mit hoher Dichte an Nutzern und Besuchern zulässig ist, sind Stellplätze konsequent entweder unterirdisch oder vollständig umbaut in einem Stellplatzgeschoss herzustellen (und somit in das Hauptgebäude zu integrieren). Ausnahmsweise sind auch oberirdische Stellplätze zulässig. Die Festsetzung eines relativen Höchstmaßes ist aufgrund des möglichen Nutzungsspektrums sinnvoll und daher einem Höchstmaß in absoluter Anzahl vorzuziehen. Die max. überbaubare Grundstücksfläche und Einschränkungen in den Vorgartenzonen sind einzuhalten, es ist eine betriebsbedingte Notwendigkeit nachzuweisen (z.B. Kunden-, Behindertenstellplätze) und es dürfen keine weiteren städtebaulichen Gründe dagegenstehen.

Im Plangebietsteil MI 2 sind Stellplätze oberirdisch und in Tiefgaragen zulässig.

Im Plangebiet sind bereits 56 Stellplätze vorhanden, die Nutzung der Stellplätze regelt sich ergänzend auch nach dem Städtebaulichen Vertrag in der Fassung vom 25.01.2011.

Im MI 3 und WA 2 sind bei Erweiterungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude ausnahmsweise auch oberirdische Stellplätze zulässig.

So soll sichergestellt werden, dass Erweiterungen und Nutzungsänderungen im Bestand nicht durch die Maßgabe der Herstellungspflicht von Stellplätzen in einer Tiefgarage aufgrund der Unwirtschaftlichkeit verhindert werden. Beispiel: Sollte das bestehende Wohngebäude Mathildenstraße 62 ein zusätzliches Geschoss samt Schaffung einer weiteren Wohneinheit aufgestockt werden, so ist der zusätzlich nachzuweisende Stellplatz auch oberirdisch zulässig, sofern keine weiteren städtebaulichen Gründe entgegenstehen. Die Herstellung einer Tiefgarage für einen Stellplatz wäre hingegen unzumutbar.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entlang der Mühlheimer Straße und in sämtlichen Vorgartenzonen, denen Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt vorgelagert sind, sind Nebenanlagen unzulässig.

Hiermit soll gewährleistet werden, dass Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO gestalterisch nicht dem Ziel der Schaffung eines attraktiven Stadteingangs entgegenstehen.

In den Plangebietsteilen WA 1, WA 2, MI 1 und MI 3 sind Nebenanlagen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im jeweils dort definierten Umfang zulässig (hierzu Festsetzung I Nr. 13).

Durch diese Festsetzungen werden die zulässigen Standorte für Nebenanlagen weiter bestimmt. Generell sollen funktionale Anforderungen erfüllt werden können, Nebenanlagen sol-

len jedoch auf dafür ungeeigneten Flächen nur stark eingeschränkt möglich sein, um planerische Absichten (möglichst hoher Anteil von Frei- und Grünflächen) nicht zu beeinträchtigen.

Zu Nebenanlagen gelten ergänzende Festsetzungen zur Nutzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Aus verkehrlicher Sicht ist die Lage und Anzahl der Zu- und Ausfahrten insbesondere an der Mühlheimer Straße zu regeln. Aufgrund der stark belasteten Richtungsfahrbahnen im Knotenbereich mit der Arthur-Zitscher-Straße und der Mathildenstraße sind demnach neben den bestehenden keine zusätzlichen Zu- und Ausfahrten zulässig. Um das Grundstück Mathildenstraße Nr. 60 bei einer Neubebauung jedoch sinnvoll ohne verkehrliche Belastung der Friedhof- und Mathildenstraße zu erschließen, kann im Bereich der Einfädelspur in die Friedhofstraße an der Südseite der Mühlheimer Straße eine Zu- und Ausfahrt errichtet werden. Die Einmündungsbereiche der Friedhofstraße sind jedoch aufgrund möglicher Konflikte mit Rückstau von Fahrzeugen auf einer Länge von 25,0m frei von Zu- und Ausfahrten zu halten.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Terrassen, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflastersteine mit weitem Fugenabstand, Rasengittersteine o.ä.).

Das auf den nichtbebauten Teilen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Zur schadlosen Versickerung ist auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens und ausreichende Flur- und Gebäudeabstände zu achten.

Die dezentrale Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

Flachdächer für Haupt- und Nebenanlagen sind zu mind. 50% ihrer Fläche zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8cm.

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat auf Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen.

Die Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragendächern führt zu einer Verbesserung des innerörtlichen Mikroklimas, sie wirkt u.a. Luftverstaubung, Luftverunreinigungen und – aufheizung entgegen und fördert die Sauerstofferneuerung.

Als Kompensation für den möglichen Verlust an vorhandenen Quartierstrukturen für Fledermäuse ist je angefangene 1.000m² Grundstücksfläche 1 Fledermausnistkasten an geeigneter Stelle (Gebäude, Einzelbaum) herzustellen. Der Nachweis kann bei entsprechendem Einverständnis der Grundstückseigentümer innerhalb der näheren Umgebung auch außerhalb der Baugrundstücke selbst erfolgen. Der gemeinsame Nachweis durch Grundstückseigentümer ist möglich. Die Herstellungspflicht tritt bei Neubebauung, Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Gebäuden vor Beginn der Baumaßnahmen ein.

Da die Fledermäuse Teile des Geltungsbereichs als Jagdhabitat nutzen und sich weitere Quartiermöglichkeiten auf dem angrenzenden Friedhof befinden, ist bei Verlust dieser Quartiersstrukturen durch bauliche Maßnahmen eine Kompensation durch Nistkästen zu erbringen. Gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten sind mind. 10 Kästen herzustellen (vgl. PGNU, 25.08.2012, hierzu auch Kapitel 17).

Um eine möglichst gleichwertige Verteilung und die erforderliche Anzahl an Kästen zu erreichen, wird eine Herstellungspflicht auf die Grundstücksfläche bezogen. Sollten im Zuge der Bebauung die vorhandenen Grundstücke in mehrere ggf. deutlich kleinere Grundstücke geteilt werden, so besteht die Möglichkeit des gemeinsamen Nachweises durch die Grundstückseigentümer.

Sollte die vorzeitige Herstellung der Nistkästen mit Baumaßnahmen kollidieren, sind geeignete Interimslösungen zu suchen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminde- rung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist der rechnerische Nachweis zu führen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für sämtliche Fassadenbereiche gemäß Ziffer 5 und Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Für die dargestellten Lärmpegelbereiche in der Abbildung 1 sind die Anforderungen an Luftschalldämmmaße gemäß der Tabelle der Abbildung 2 nachzuweisen.

Räume mit besonders schutzbedürftiger Nutzung, insbesondere Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind nicht an Gebäudefassaden zu errichten, die dem Lärmpegelbereich V zugeordnet werden.

Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, an Gebäudefassaden orientiert sind, die dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet werden, ist der Bau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich. Bei Lärmpegelbereich III wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Durch Festsetzung von mind. 15,0 m hohen Gebäuden in geschlossener Bauweise innerhalb des MI 1 und MI 3 entlang der Mühlheimer Straße wird das dahinterliegende Allgemeine Wohngebiet, welches überwiegend dem Wohnen dient, effektiv gegen Schall abgeschirmt. Entsprechend dem Ziel des Bebauungsplans, einen städtebaulich wahrnehmbaren und attraktiven Eingang zu Mathildenviertel und Innenstadt zu schaffen, scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen jedoch aus städtebaulichen Gründen aus.

Zusammen mit passiven Schallschutzmaßnahmen sowie einer Grundrißorientierung bei Wohnungen innerhalb der am stärksten belasteten Plangebietsteile MI 1 und MI 3 werden damit so weit wie möglich schädliche Umwelteinwirkungen für das Allgemeine Wohngebiet vermieden und gem. der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Fritz GmbH ausreichend gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

In jenen Bereichen, die zur Herstellung von Freiflächen und Schlafräumen vorgesehen und am besten geeignet sind, werden gem. der Schallimmissionspläne des Büro Fritz GmbH die Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowohl tagsüber als auch nachts in den MI unterschritten, bzw. in den WA nur knapp überschritten. Dies sind die straßenabgewandten Gebäudefassaden der Plangebietsteile WA 1 und WA 2 sowie MI 1 und MI 3. Entlang der hochbelasteten Verkehrsflächen ist (per zeichnerischer und textlicher Festsetzungen) die Herstellung von Aufenthaltsflächen im Freien nicht vorgesehen und überwiegend nicht möglich. Als Bestandteil des planerischen Konzepts an der vielbefahrenen Mühlheimer Straße besteht für jedes Baugrundstück die Möglichkeit, Aufenthaltsflächen im Freien auf den lärmabgewandten Grundstücksbereichen herzustellen. Dies gilt auch für Räume mit höheren Schutzbedürfnissen, also jene, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. Dort liegt die Schallbelastung (tags) in den Plangebietsteilen zwischen 57- 60 dB(A), somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für das Mischgebiet um bis zu 3 dB(A) unterschritten und die für das Allgemeine Wohngebiet um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Für die tagsüber schutzbedürftigen Außenwohnbereiche können jedoch Immissionswerte bis max. 62 dB(A) noch vertretbar sein (BVerwG, Urteil v. 16.03.2006, 4 A 1075.04), diese werden lt. Schallimmissionsplänen des Büro Fritz GmbH trotz Überlagerung von Verkehrs- und Fluglärm in den Bereichen, in denen die Errichtung von Außenwohnbereichen vorgesehen ist, um mind. 2 dB(A) im MI 3 und in den übrigen Plangebietsteilen um mind. 3 dB(A) unterschritten.

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Fritz empfiehlt, dass Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, „- soweit möglich-“, an den von der Mühlheimer Straße abgewandten Außenfassaden angeordnet werden. Dies betrifft die als Lärmpegelbereich V eingestuftten Fassaden in den Plangebietsteilen 1-3.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um die Konversion brachgefallener Flächen handelt, bestehen in den Plangebietsteilen 1-3 noch keine Wohneinheiten, die Festsetzungen gelten daher für den Neubau von Gebäuden. Daher ist es baulich möglich, der

Empfehlung des Büro Fritz nachzukommen und keine Schlafräume an der Mühlheimer Straße nachzuweisen.

Per Textfestsetzung Teil I Nr. 11.2 erfolgt demnach der Ausschluss von Schlafräumen an Gebäudefassaden, die dem Lärmpegelbereich V zugeordnet sind. Somit wird gem. S. 21 der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Fritz gewährleistet, dass ausreichend gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Da der Schutz vor Lärmimmissionen bei der Öffnung von Fenstern weitgehend wirkungslos ist, sind für Schlafräume an Gebäudefassaden, die dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet werden, zwingend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen (vgl. Fritz, 04.09.2012).

Einsatz erneuerbarer Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere Solarenergie, ermöglicht werden kann.

Die Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsame und effiziente Umgang mit Energie soll baulich umgesetzt werden. Immer knapper werdende fossile Ressourcen sollen im geringstmöglichen Umfang insbesondere zu Heizzwecken verwendet werden. Dies bedeutet baulich die Berücksichtigung einer ausreichenden Statik der Dächer für den Aufbau von thermischen Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sowie ein zentrales Heizungssystem für Wohngebäude zur Nutzung von thermischen Solaranlagen.




Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortheimisches Laubgehölz II. oder III. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

Anzupflanzende Einzelbaumreihe an der Mühlheimer Straße:

Entlang der nördlichen Friedhofstraße und der südlichen Mühlheimer Straße werden jeweils anzupflanzende Einzelbäume als Reihe festgesetzt, um den alleearartigen Charakter der Mühlheimer Straße zu betonen. Die Baumstandorte sind bei der Errichtung und Erschließung von Gebäuden entsprechend zu berücksichtigen (z. B. Lage von Anschlüssen etc.). Die Baumreihe entlang der Mühlheimer Straße kann dabei vertikal und horizontal gegenüber der Darstellung im zeichnerischen Teil baulichen Erfordernissen angepasst werden (z.B. hinsichtlich der Lage der verkehrlichen Erschließung des Grundstücks Mathildenstraße 60 (nördlicher Teil)), soweit bestehende unterirdische Leitungen etc. nicht beeinträchtigt werden. Die Herstellung einer Baumreihe ohne die versetzte Anordnung von einzelnen Bäumen in der Reihe ist zu gewährleisten. Es sind schwachwurzelnnde Bäume mit geringem Kronendurchmesser zu wählen.


Die gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als durchgehende Begrünung mit hoher Gehölzdichte anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Als Richtwert gilt: 1 Gehölz gemäß Vorschlagsliste pro 5,0 m² Fläche.

Die festgesetzten Flächen  und  dürfen lediglich durch Gebäudezufahrten, Gebäudezuwegungen bis zu einer Breite von max. 1,5m sowie Stellplätze für KFZ, Fahrräder und Müllbehälter bis zu einem flächenhaften Anteil von max. 25% überbaut werden. Die festgesetzte Fläche  darf mit Nebenanlagen zu Abstellzwecken für die Bewirtschaftung und der Nutzung von Grün- und Freiflächen bis zu einem flächenhaften Anteil von 25% überbaut werden.

Auf die Pflanzlisten (Kapitel V) wird hingewiesen.

Um eine Randeingrünung der Baugrundstücke und eine Grünverbindung entlang der Friedhofstraße zwischen Altem Friedhof und Grünfläche auf dem Clariantgelände herzustellen, werden die östlichen Vorgartenzonen mit einer besonderen Pflanzbindung versehen.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können entlang der Friedhofstraße mit notwendigen Zuwegungen /-fahrten zu den Gebäuden überbaut werden, außerdem sind auch Stellplätze (KFZ, Fahrräder und Müllbehälter) zulässig, um einen möglichst hohen Grad an Durchgrünung zu erreichen, darf die versiegelte Fläche den Anteil von 25% nicht überschreiten.

Die Randeingrünung  führt zu einer gestalterischen Abstufung der Frei- und Gartenbereiche im WA 1 und MI 1 gegenüber dem bereits vorhandenen Parkplatz Arthur- Zitscher-Straße 1. Hier können zudem Nebenanlagen errichtet werden, die zu Abstellzwecken für die Bewirtschaftung von Grün- und Freiflächen dienen (z.B. kleinere Unterstände, Gartenhäuser) und der Nutzung von Grün- und Freiflächen dienen.

Höhenlage

Zur Bestimmung der Höhenlage wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil als Geländeoberfläche im Sinne von § 2 (5) Satz 1 HBO der für die Gebäudehöhen gemäß 3.5 maßgebende Höhenbezugspunkt definiert.

Insgesamt fällt das Gelände im Geltungsbereich leicht nach Norden hin ab. Um gleichwertige Voraussetzungen für Errichtung und Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe zu schaffen, werden jeweils maßgebende Höhenpunkte festgesetzt.

16 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In sämtlichen Plangebietsteilen sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

Um die Schaffung eines wahrnehmbaren und attraktiven Stadteingangs zu gewährleisten, soll die Bebauung sich von der zumeist mit Schrägdächern versehenen Gebäude der Umgebungsbebauung abheben. Gebäude mit Flachdächern sprechen eine klare, zeitgemäße Architektursprache und bilden prägnante Raumkanten, damit sind sie zur Erfüllung der Ziele des Bebauungsplans am besten geeignet. Außerdem soll eine planerisch unbeabsichtigte Durchmischung der Dachformen ausgeschlossen werden. Daneben wird die bestehende Bebauung mit Flachdächern im Verlauf der Friedhofstraße aufgenommen (hierzu auch 6.).

Im WA 1 sind auch Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Zeltdächer (ZD) zulässig. Im WA 2 sind gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil auch Satteldächer (SD) zulässig.

Zusätzlich zu Flachdächern werden hier auch Schrägdachformen zugelassen, um eine möglichst hohe Flexibilität der Bebauung zu erreichen. Die nördlich angrenzenden Gebäudezeilen (Friedhofstraße 58/60 und 66- 70) verfügen darüber hinaus über Pultdächer bzw. leicht versetzte Pultdächer.

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.

Die Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsame und effiziente Umgang mit Energie soll baulich umgesetzt werden. Immer knapper werdende fossile Ressourcen sollen im geringstmöglichen Umfang insbesondere zu Heizzwecken verwendet werden.

Gestaltung von Einfriedungen

Entlang der Mühlheimer Straße und der Einmündungen Friedhofstraße/ Mühlheimer Straße, denen Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt vorgelagert sind, sind Einfriedungen unzulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich der Vorgartenzonen sind Einfriedungen als freiwachsende und geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 1,5 m und als offene Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Hiermit soll gewährleistet werden, dass Einfriedungen gestalterisch nicht dem Ziel der Schaffung eines attraktiven Stadteingangs entgegenstehen.

In sämtlichen anderen Bereichen gelten die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung zur Errichtung von Einfriedungen.

Mülltonnenstellplätze

Offene Einzelmülltonnenstellplätze und gemeinschaftliche Müllsammelstellen sind entlang der Mühlheimer Straße und in sämtlichen Vorgartenzonen, denen Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt vorgelagert sind, unzulässig.

Einzelmülltonnenstellplätze sind bei Anordnung an Verkehrsflächen mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen. Gemeinschaftliche Müllsammelplätze sind einzuhausen und zu umpflanzen.

Hiermit soll gewährleistet werden, dass Mülltonnenstandorte gestalterisch nicht dem Ziel der Schaffung eines attraktiven Stadteingangs entgegenstehen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung

- im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer max. Ansichtsfläche von 1,0 m²

- im Mischgebiet bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm und einer max. Ansichtsfläche von 2,0 m² zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur mit nichthinterleuchteten Einzelbuchstaben hergestellt werden und müssen sich hinsichtlich Gestaltung und Material in die Fassadengestaltung einfügen. Die Anlagen sind flach an der Außenwand der Gebäude im Bereich des Erdgeschosses oder der Brüstung des 1.OG oder an der Einfriedung anzubringen.

Im Plangebietsteil MI 2 sind für Einzelhandelsbetriebe auch hinterleuchtete Werbetafeln zulässig.

Hiermit soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gestalterisch nicht dem Ziel der Schaffung eines attraktiven Stadteingangs entgegenstehen.

Innerhalb des MI 2 werden aufgrund spezifischer Anforderungen des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs auch hinterleuchtete Werbetafeln zugelassen.

17 WASSERRECHTLICHE SATZUNG GEMÄSS § 37 (4) HWG)

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Das gesammelte Wasser ist als Brauchwasser (Gartenbewässerung) zu verwenden oder ortsnah zu versickern.

Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. wird empfohlen. Zur Ermittlung des Fassungsvermögens ist von mindestens 20 l/m² projizierter abflussrelevanter Dachfläche auszugehen. Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Gem. § 37 (4) S. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG, in der akt. Fassung vom 14.12.2010) soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gem. § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Plangebiet verfügt über kein getrenntes Abwassersystem, demnach ist das Niederschlagswasser ortsnah dem Grundwasserleiter wieder zuzufügen, entweder durch schadhlose Versickerung oder insbesondere durch Nutzung des anfallenden Wassers zur Gartenbewässerung (Zwischenspeicherung mittels geeigneter Rückhalteanlagen wie z.B. Zisternen).

18 EINGRIFFSAUSGLEICH UND UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Der Bebauungsplan Nr. 638 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Um mögliche Eingriffe der Planung in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu ermitteln, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Fachbüro PGNU durchgeführt.

Für die Bebauung der noch unbebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 638 sind die Entfernung vorhandener Gehölze sowie die Überbauung von Grünflächen erforderlich.

Die tierökologische Untersuchung ergab, dass als einzige Tierart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) im Untersuchungsgebiet auftritt. Diese bezieht häufig ihre Quartiere in und an Gebäuden. Es wird vermutet, dass sich die Tagesquartiere östlich der nördlichen Friedhofstraße sowie auf dem alten Friedhof befinden. Die Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs dienen vor allem als Nahrungshabitat.

Weiterhin wurden einige Vogelarten festgestellt, die nach Vogelschutz-Richtlinie ebenfalls besonderen Schutz genießen. Hierbei handelt es sich überwiegend um häufige gehölbewohnende Vogelarten der Siedlungsgebiete und Parklandschaften wie Amsel, Grünfink, Ringeltaube, Girlitz sowie Blau- und Kohlmeise, wobei nur die vier Erstgenannten aufgrund der Habitatausstattung als Brutvögel eingestuft werden. Hinzu kommen typische Gebäudebrüter wie der Hausrotschwanz und ein nahrungssuchender Mäusebussard.

Fast alle Vogelarten im Untersuchungsgebiet gelten als anspruchslos und weit verbreitet, so dass ihnen ein Ausweichen in angrenzende Gehölzflächen leicht möglich ist. Aufgrund des Erhalts mehrerer Einzelbäume entlang der Friedhofstraße sowie der Neupflanzung von Gehölzen innerhalb des Untersuchungsgebietes ist davon auszugehen, dass den nachgewiesenen Vogelarten weiterhin ausreichend Lebensraum zur Verfügung steht. Zudem ist es adulten Tieren jederzeit möglich, in die nahegelegenen Biotopstrukturen wie den alten Friedhof auszuweichen. Dieser weist eine hohe Anzahl alter Bäume auf.

Reptilien konnten im Untersuchungsgebiet trotz gezielter Kontrolle bevorzugter Sonnenplätze nicht festgestellt werden.

Es werden die im § 44 BNatSchG benannten Schädigungs- und Störungsverbote nicht erfüllt, sofern die in der artenschutzrechtlichen Untersuchung benannten Konflikt vermeidenden Maßnahmen und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden. Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich. Damit die Schädigungs- und Störungstatbestände nicht eintreten, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Durch die Rodung von Gehölzen im Zeitraum gemäß §39 (5) BNatSchG vom 01.10. bis 28.02. können Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern vermieden werden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen.

Werden zu Beginn der Bauarbeiten Baumhöhlen festgestellt, sind diese vor der Rodung zu kontrollieren und zu verstopfen. Befinden sich Fledermäuse in einer Höhle, sind die Verstopfung und die Rodung zu verschieben bis sie die Höhle verlassen haben. Durch die Rodung in der gemäß § 39 (5) BNatSchG für Gehölze außerhalb des Waldes vorgeschriebenen Zeit vom 01.10. bis 28.02. kann das Risiko für Fledermäuse zusätzlich verringert werden, da dann die Fortpflanzungszeit vorüber ist bzw. die meisten Arten sich in ihren Winterquartieren außerhalb des Eingriffsbereiches befinden.

Sollte es zum Abriss des bestehenden Gebäudes während der Brut- bzw. Wochenstubenzeit vom 01.03. bis 30.09. kommen, ist eine gezielte Kontrolle auf Vorkommen von Zwergfledermäusen sowie gebäudebewohnenden Vögeln (Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler) erforderlich. Sollten brütende bzw. säugende Individuen angetroffen werden, ist der Abriss zu verschieben. Ggf. vorhandene und ungenutzte Spaltenquartiere sind nach der Kontrolle zu verschließen, um eine Wiederbesiedlung zu verhindern.

Da Fledermäuse nachgewiesen wurden, müssen vor Beginn der Bauarbeiten an den zu erhaltenden Bäumen sowie an Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 10 Fledermauskästen angebracht werden (vgl. PGNU, 25.08.2012).

Die Herstellung von Fledermauskästen wird als Textfestsetzung aufgenommen. Auf die Einhaltung der Grünschutzsatzung der Stadt Offenbach am Main und damit auf die Verbotszeiträume für Gehölzrodungen sowie auf Hinweise zum Schutz brütender Arten vor Abbrucharbeiten während der Brut- und Nistzeiten gemäß BNatSchG wird ausdrücklich in Kapitel IV der Textfestsetzungen hingewiesen.

Ein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleich für das Gebiet ist nicht erforderlich.

Zudem wurden die vorhandenen Gehölzbestände aufgenommen und hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit beurteilt. Die Bewertung führt zum Ergebnis, dass innerhalb des Geltungsbereichs keine ökologisch wertvollen Gehölze bestehen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 638 wird kein Vorhaben ermöglicht, für welches eine Prüfung gemäß UVPG erforderlich ist. Die Durchführung der Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf Nutzungen, Schutzgüter etc. am Standort oder in dessen Wirkungsbereich.

19 STÄDTEBAULICHE BILANZ

Nutzung	Fläche Baugebiet	GRZ (GRZ II)	Überbaubare Grundstücksfläche
MI 1	ca. 4.129 m ²	0,6 (0,8)	ca. 2.477 m ² (ca. 3.303 m ²)
MI 2	ca. 3.487 m ²	0,47 (0,8)	ca. 1.636 m ² (ca. 2.790 m ²)
MI 3	ca. 3.279 m ²	0,6/ 0,7 (0,8)	ca. 2.001 m ² (ca. 2.623 m ²)
WA 1	ca. 4.356 m ²	0,4 (0,6)	ca. 1.743 m ² (ca. 2.614m ²)
WA 2	ca. 2.627 m ²	0,4 (0,6)	ca. 1.051 m ² (ca. 1.576 m ²)
	Gesamt: ca. 17.878 m²		Gesamt: ca. 12.905 m²

Öffentliche Grünflächen	ca. 567 m ²
Verkehrsflächen (inkl. Verkehrs-Grünflächen)	ca. 9.920m ²
Gesamtgröße Plangebiet	ca. 28.364 m²

20 GRUNDFLÄCHENNACHWEIS FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

Nachweis gemäß § 13a (1) 1 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 (2) BauNVO 12.905 m²

Der in § 13a (1)1 BauGB festgelegte Schwellenwert der maximalen überbaubaren Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens wird für das Plangebiet nicht überschritten. Die Durchführung der Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen i. S. UVPG auf Nutzungen, Schutzgüter etc. am Standort oder in dessen Wirkungsbereich. Das beschleunigte Verfahren kann daher angewandt werden.

21 MATERIAL

CIMA: Nahversorgungskonzept Offenbach am Main, 2009

Dr. Acocella, Stadt- und Regionalplanung: Einzelhandelsgutachten, 15.08.2012

Fritz – Beratende Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung, 04.09.2012

IMB- Plan: Verkehrstechnische Untersuchung, 27.09.2012

Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Denkmaltopografie Stadt Offenbach, 2007

PGNU: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, 25.08.2012

Regionalverband Frankfurt/RheinMain: Regionaler Flächennutzungsplan, Rechtskraft
17.10.2011

Wasser+ Boden: Umwelttechnisches Gutachten, Februar 2011



