

BEBAUUNGSPLAN NR. 521 DER STADT OFFENBACH AM MAIN

Zustimmung zum Entwurf durch Beschluss vom 21. 12. 1983

DER MAJORAT
H. Thoma
 Oberbürgermeister

Billigung des Entwurfs und Anordnung der öffentlichen Auslegung gem. §2a Abs. 6 BBauG durch Beschluss vom 19. 1. 1984

DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
M. Ullrich

Nach Veröffentlichung in der Offenbach Post am 4. 2. 1984 öffentlich ausgelegt vom 12. 2. 1984 bis zum 12. 3. 1984

für das Gebiet zwischen Mülheimer Straße, Ulmenstraße, Bundesbahntrasse Frankfurt/M - Bebra und Hafenbahn

§ 90 BBauG als Satzung beschlossen

12. 1. 1984

STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

M. Ullrich
 Stadtverordnetenvorsteher

Genehmigung

Maßstab 1:2000 Gemarkung Bürgel Flur 6a.7

Für die Bearbeitung: *H. Thoma* *B. Brode*

Offenbach a.M. den 15. 12. 1983

Stempel: *H. Thoma* *B. Brode*

Gemäß §12 BBauG in Verbindung mit §6 der Hauptsatzung bekanntgemacht in der Offenbach-Post am 23. 1. 1985

Rechtsverbindlich mit Datum vom 24. 1. 1985



Mit Ausnahme der rot umrandeten Fläche
Genehmigt
 mit Vfg. vom 28. AUG. 1984
 Az. V/23-41 d. 04/03
 Demnach, den 28. AUG. 1984
 Der Regierungspräsident
 im Aufw. *Polman*

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR PLANERLAGEN



C. PLANERLAGEN GEMÄSS VERORDNUNG VON 30. 7. 1981



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



BAUFORMEN, BAUWEISEN UND BAUWEISE



BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN VERKEHR



VERKEHRSPFLÄCHEN



PLÄTZE FÜR VERKEHRSMITTEL UND FÜR DIE VERKEHRSMITTEL FÜR DEN VERKEHR



GRÜNLÄCHEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG DER MIT ARAB. ZAHLEN GEGENGEZEICHNETEN PLANERBETREIBEN

Planerbetrieb	Bezeichnung	Symbol	Mass	Max. Gebäudehöhe (in Meter)
1	GE	III	07	22
2	GE	III	07	22
3	GE	IV	07	22
4	GI	—	07	5,3

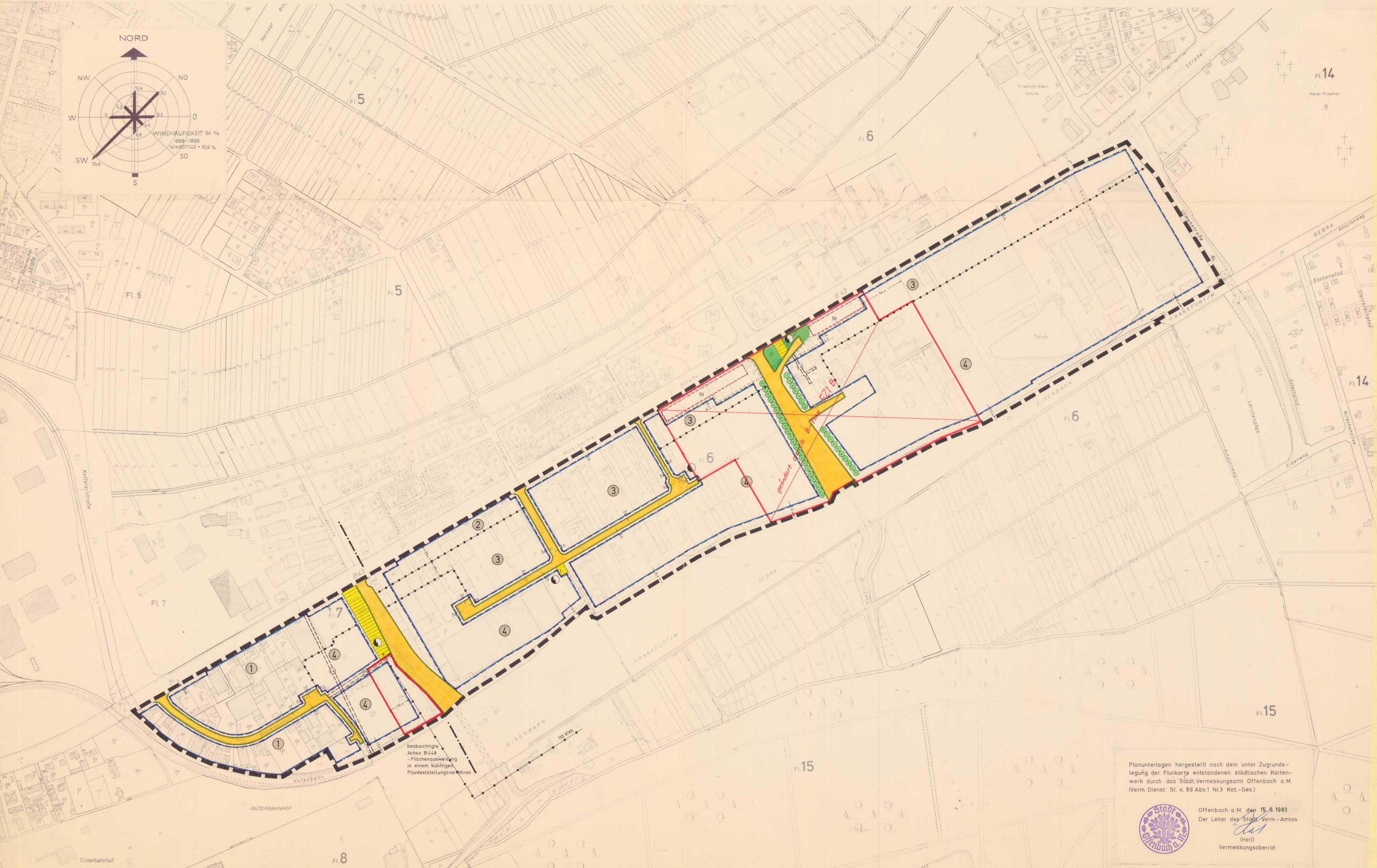
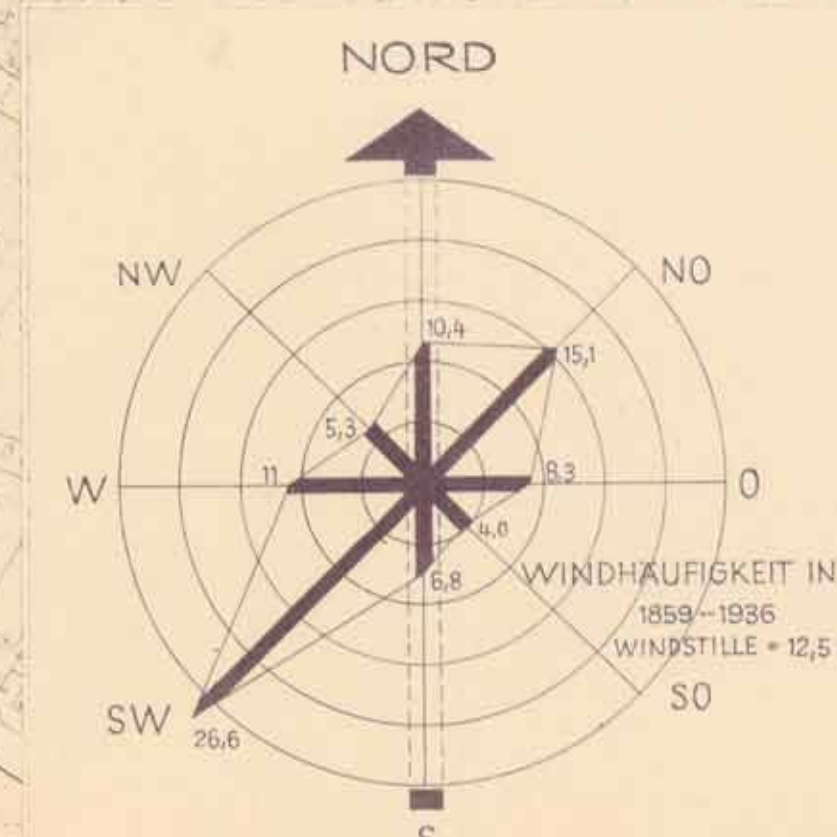
HINWEISE

1. Die Flächen für Verkehrsflächen sind in der Zeichnung mit einem roten Rahmen umrandet.
 2. Die Flächen für Verkehrsflächen sind in der Zeichnung mit einem roten Rahmen umrandet.
 3. Die Flächen für Verkehrsflächen sind in der Zeichnung mit einem roten Rahmen umrandet.
 4. Die Flächen für Verkehrsflächen sind in der Zeichnung mit einem roten Rahmen umrandet.

Weitere Festsetzungen

- ### TEIL A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Vorkerbungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
 Betriebsanlagen und -einrichtungen sind schalltechnisch so zu errichten und zu betreiben, daß einschließlich des betriebsbedingten Verkehrs (Werkverkehr) an der nördlichen Baugrenze (Südseite Mülheimer Straße) der äquivalente Dauerschallpegel für nachts (22.00 - 6.00 Uhr) von 48 dB(A) nicht überschritten wird.
 - Nutzungseinschränkungen (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
 2.1 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe für Nahrungs- und Genussmittel nicht zulässig.
 2.2 Selbständig gewerblich betriebene Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke wie Bowlingbahnen, Tennisplätze u.a. sind nicht zulässig.
 3. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 3.1 Garagen und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedigungen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
 3.2 Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf dem durch Zeichnung für die festgesetzten Flächen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bundesbahntrasse zulässig.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
 - In dem 5m breiten Vorgartenbereich zur Mülheimer Straße ist je angefangener 65qm Vorgartenfläche ein bodenständiges Laubgehölz zu pflanzen.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bundesbahntrasse ist je angefangener 100qm dieser Fläche ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1m Höhe: 20cm) zu pflanzen.
 - Innerhalb der durch Zeichnung festgesetzten Pflanzflächen an der Mülheimer Straße ist je angefangener 125qm dieser Fläche ein Laubbaum (Stammumfang in 1m Höhe: 20cm) zu pflanzen.
 - Unter Anrechnung der nach 4.2 und 4.3 zu pflanzenden Bäume ist auf den sonstigen Grundstücksflächen je angefangener 500qm Grundstücksfläche ein Laubbaum (Stammumfang in 1m Höhe: 20cm) zu pflanzen.
- ### TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Einfriedigungen (§ 118 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 Im Vorgartenbereich zur Mülheimer Straße sind Einfriedigungen als offen wirkende Zäune (z.B. Weigeltorzeile o.ä.) herzustellen.
 - Müllbehälter (§ 118 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
 Im Vorgartenbereich zur Mülheimer Straße ist das Aufstellen von beweglichen Müllbehältern nicht zulässig.



Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt Offenbach a.M. (Verm. Dienst. St. n. 99 Abs. 1 Nr. 3 Kat.-Ges.)

Offenbach a.M. den 15. 6. 1983
 Der Leiter des Stadtvermessungsamtes
H. Thoma
 Vermessungsoberrat

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 521 - Industrie- und
Gewerbegebiet südlich der Mühlheimer Straße -

1. Allgemeine Hinweise

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 21.5.1981 beschlossen, für das Industrie- und Gewerbegebiet südlich der Mühlheimer Straße einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

Dieser Beschluß ist in der Offenbach-Post vom 10.12.1981 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nachdem der Planentwurf vom 27.7.1983 samt Begründung am 18.8.1983 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine öffentliche Auslegung angeordnet worden war, fand diese vom 19.9. bis 18.10.1983 statt. Zuvor waren Ort und Dauer der Auslegung am 9.9.1983 in der Offenbach-Post bekanntgemacht worden.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von

1. der Stadt Mühlheim
2. dem Hess. Landesamt für Straßenbau
3. der Industrie- und Handelskammer
4. der Kreishandwerkerschaft
5. den Herren Schiwiek und Seipp
6. der EVO und
7. der Firma MAN-Roland

Bedenken und Anregungen eingereicht, über die in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 19.1.1984 aufgrund eines Antrages vom 15.12.1983 entschieden wurde.

- Auf dessen nähere Begründung zum Antrag vom 15.12.1983 wird ausdrücklich verwiesen -.

Ergebnis der Behandlung von Bedenken und Anregungen:

Bis auf die nachstehend geschilderten zwei Fälle blieben die eingereichten Anregungen und Bedenken unberücksichtigt:

- a) die seitherige textliche Festsetzung Nr. 1 wurde neu gefaßt
- b) eine geplante Hochspannungsleitung im Bereich der Laskastraße wurde nachrichtlich eingetragen
- c) die Festsetzung einer maximalen Hallenhöhe entfällt.

Vorstehende Beschlüsse führten zur Änderung des Planinhaltes vom 27.7.1983 und damit zum Planentwurf vom 15.12.1983, der gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.1.1984 öffentlich auszulegen ist.

2. Planungsanlaß

Das Plangebiet ist Teil des größten, zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebietes der Stadt Offenbach. Bei einer Gesamtlänge von ca. 2,4 km erstreckt es sich entlang der Mühlheimer Straße vom Industrieareal der Farbwerke Hoechst im Westen bis zum neuen Friedhof an der Gemarkungsgrenze zu Mühlheim. Südlich grenzt das Bundesbahngelände an mit Güterbahnhof und DB-Trasse Frankfurt/M - Bebra.

Kennzeichnend ist die vorhandene überwiegend industrielle und gewerbliche Nutzung. Darüberhinaus befinden sich hier noch größere zusammenhängende unbebaute bzw. brachliegende Flächen. Divergierende Nutzungstendenzen sind feststellbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Reserven gewerblicher Bauflächen in den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten zu sichern und zu aktivieren. Konflikte, die aus Nachbarschaft gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung, aus ungesicherter Erschließung in Teilbereichen und der Rechtsunsicherheit bei divergierenden Nutzungstendenzen sich ergeben könnten, sind in einer sinnvollen städtebaulichen Konzeption zu ordnen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Bauflächen als Industriegebiete dargestellt. Hiervon abweichend trifft der Bebauungsplan auch die Festsetzung von Gewerbegebieten. Der im Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan weist hingegen gewerbliche Bauflächen aus, die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO sowohl Gewerbe- als auch Industriegebiete beinhalten.

Somit erfolgt eine vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 4 a Abs. 3 BBauG. Die zwingenden Gründe hierfür ergeben sich aus dem unter Punkt 2 - Planungsanlaß - dargelegten Erfordernissen.

Sowohl im wirksamen als auch im zukünftigen Flächennutzungsplan ist im Zuge der Überführung der Laskastraße die Trasse der B 448 ausgewiesen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden folgende übergeleitete bzw. nach den Vorschriften des BBauG aufgestellte Pläne tangiert:

- Bebauungsplan Nr. 122 von 1923
(Verfahren nach ABO)
- Fluchtlinienplan Nr. 266 von 1952
(Verfahren nach HAG)

- Fluchtlinienplan Nr. 293 von 1954
(Verfahren nach HAG)
- Fluchtlinienplan Nr. 304 von 1954
(Verfahren nach EAG)
- Fluchtlinienplan Nr. 363 von 1960
(Verfahren nach HAG)
- Bebauungsplan Nr. 56 von 1962
(Verfahren nach BBauG)
- Bebauungsplan Nr. 57 von 1963
(Verfahren nach BBauG)

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen dieser Pläne werden ersetzt.

3.3 Landschaftsplan

Die Stellungnahme über das Erfordernis eines Landschaftsplanes wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt, die mit Schreiben vom 17.3.1982 gemäß § 4 Abs. 1 des Hessischen Naturschutzgesetzes den Verzicht auf die Erstellung eines Landschaftsplanes erklärte.

4. Städtebauliche Situation

4.1 Baulich-räumliche Gegebenheiten

Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 35,50 ha. Das Gebiet ist weitgehend bebaut, die Art der Gebäudenutzung ist gekennzeichnet durch gewerbliche und industrielle Nutzung. Wohnbauten sind in der Regel Teil der betrieblichen Anlagen.

Tabelle 1

Flächenbilanz - Bestand

lfd. Nr.	Allgemeine Flächen- nutzung	ca. Flächenanteil ha	%
1.	Verkehrs- und Versorgungsflächen	2,99	8,42
2.	Öffentliche Grünfläche	0,12	0,34
3.	Nettobauland		
3.1	verarbeitendes Gewerbe	20,46	57,63
3.2	Baugewerbe	0,33	0,93
3.3	tertiärer Sektor	2,52	7,10
3.4	Wohnen	0,86	2,42
3.5	nicht bebaute Grundstücke	8,22	23,16
	insgesamt	35,50	100

Gemessen an der Grundflächenzahl ergibt sich folgendes Spektrum der Baudichten:

Tabelle 2

Flächenbilanz - Bestand (Nettobestand)

lfd.Nr.	Grundflächenzahl		ca. Flächenanteile	
	von	bis	ha	%
1.	-	0,29	13,88	42,84
2.	0,30	0,39	2,22	6,86
3.	0,40	0,49	11,07	34,16
4.	0,50	0,59	1,81	5,59
5.	0,60	0,69	3,18	9,84
	über 0,7		0,23	0,71
insgesamt			32,39	100

Die Erschließung des Gebietes mit Verkehrs- und Wegeflächen sowie die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke ist gesichert. Eine Industriegleisabzweigung führt auf das Gelände der Firma MAN-Roland.

4.2 Natürliche Gegebenheiten

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen, ein leichtes Gefälle besteht zum südlichen Gebietsrand. Grundstücksflächen kleiner und mittlerer Größe sind nur gering begrünt. Durchgehende Randbepflanzungen weisen die Grundstücke östlich des Brielsweges auf. Das Gelände der Firma MAN-Roland enthält eine Teilfläche, die für den Angelsport genutzt wird. Eine ökologische Bedeutung zum gegenwärtigen Zeitpunkt kommt den großen, unbebauten Flächenbereichen zu beiden Seiten des Brielsweges mit Gras- und Buschvegetation zu.

4.3 Allgemeine Strukturdaten

Im Gebiet bestehen gegenwärtig 49 Gewerbe- und Industriebetriebe. Die Anzahl der Beschäftigten beträgt ca. 3 400. Hier-von arbeiten in den vorhandenen 4 Betrieben des Maschinen- und Fahrzeugbaues 2 515 Beschäftigte (ca. 74 %).

4.4 Standortqualität

Die Standortqualität als städtebaulicher Funktionsbegriff beinhaltet folgende Einzelelemente:

a) Allgemeine strukturelle Lage

Von wesentlicher Bedeutung ist die Lage innerhalb des größten zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebietes der Stadt, wobei laut Flächennutzungsplanung künftig noch Zuwächse entstehen durch Ausweisung umfangreicher gewerblicher Bauflächen südl. der Bahntrasse entlang des Lämmerspieler Weges.

b) Landschaftliche Gegebenheiten

Landschaftlich klimatisch bedeutsam sind das nördlich der Mühlheimer Straße gelegene Landschaftsschutzgebiet - Kuhmühlgraben - und die südlich des Bundesbahngeländes gelegene Höhenkuppe des Lohwaldes. Der Kuhmühlgraben gilt als klimatisch leitende Feuchtzone, durch die Windströmungen aus der Wetterau weitergeführt werden.

c) Lage im städtischen und regionalen Verkehrsnetz

Zentrale Bedeutung für die Verkehrserschließung hat die Mühlheimer Straße (B 43). Sie ist vierspurig ausgebaut und verbindet Offenbach mit Frankfurt und dem Hanauer Raum. Auf ihr verkehren die Buslinien 20 und 21 mit Haltestellen im Bereich der Laskastraße, des Brielsweges und des Neuen Friedhofes.

5. Städtebauliche Ziele

Die generelle Zielsetzung besteht darin, für das Gesamtgebiet eine gewerbliche und industrielle Nutzung zu sichern. Bezogen auf die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich als weitere Ziele:

- planungsrechtliche Maßnahmen gegenüber divergierenden Nutzungstendenzen,
- emissionsreduzierende Festsetzungen in Grenzlagen zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbauflächen,
- größtmögliche bauliche Disponibilität für betriebliche Bauten bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen und bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung,
- Berücksichtigung der Erfordernisse Auflockerung und Gebietsbegrünung,
- die Sicherung eines positiven städtebaulichen Erscheinungsbildes insbesondere entlang der Mühlheimer Straße und an den Gebietsrändern,
- Berücksichtigung vorhandener baulich-technischer Strukturen sowie Eigentumsverhältnisse.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan enthält sowohl die Festsetzung von Industriegebieten als auch von Gewerbegebieten. Bestimmungskriterien sind dabei das vorhandene Nutzungsgefüge und Erfordernisse einer Baugebietsgliederung nach dem jeweils zulässigen Grad der Immissionen.

So enthält der Bebauungsplan folgende Baugebietsgliederung gegenüber dem nördlich der Mühlheimer Straße gelegenen Wohngebiet:

- entlang der Mühlheimer Straße bis zum neuen Friedhof ein mind. 50 m breiter Gewerbegebietsstreifen, wobei zur Reduzierung von Schallimmissionen an der Nordseite der Mühlheimer Straße unter Abwägung aller Interessen dieser Gemengelage folgende einschränkende Festsetzung - im Plan "Textl. Festsetzung Nr. 1" genannt - für die gesamte Mühlheimer Straße von Brockmannstraße bis zur Ulmenstraße getroffen wird:

"Betriebsanlagen und Einrichtungen sind schalltechnisch so zu errichten und so zu betreiben, daß einschl. des betriebsbedingten Verkehrs (Werksverkehrs) an der nördlichen Baugrenze (Südseite Mühlheimer Straße) der äquivalente Dauerschallpegel für nachts (22.00 - 6.00 Uhr) von 48 dB(A) nicht überschritten wird."

Die vorstehend genannten 48 dB(A) für die Emission an der Südgrenze der Mühlheimer Straße reduzieren sich, bis der Lärm die Nordseite der Mühlheimer Straße erreicht, noch um einiges, so daß die vorstehende neue Festsetzung die Einhaltung etwa des Schallpegel gewährleistet, der nach DIN 18005 - Vornorm - für Mischgebiete ausgewiesen ist (dort 45 dB(A))

- südlich daran grenzt das Industriegebiet 4 an, das sich bis zum Bundesbahngelände erstreckt.

Zur Regelung divergierender Nutzungstendenzen trifft der Bebauungsplan zwei gesonderte Festsetzungen:

- in den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe für Nahrungs- und Genußmittel nicht zulässig;
- selbständig gewerblich betriebene Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke wie Bowlingbahnen, Tennishallen und ähnliches sind nicht zulässig.

Diese Nutzungseinschränkungen begründen sich folgendermaßen:

Gewerbe- und Industriegebiete vergleichbarer Standortqualität sind in gleicher Weise gefragt zur Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe und Verbrauchermärkte sowie gewerblich betriebener Anlagen wie Bowlingbahnen, Tennishallen u.ä. Diese Tendenzen sind auch für das Plangebiet feststellbar. Aufgrund fehlender Nachfrage im Nahbereich sind diese Einrichtungen weiträumig orientiert. Warenmärkte, an falschen Standorten gelegen, treten in Konkurrenz zu den Einzelhandelsbetrieben in den Stadtteilen, die in fußläufiger Entfernung zu den Wohnungen die Versorgung der Bevölkerung sehr gut wahrnehmen.

Dieser Entwicklung stehen öffentliche Belange entgegen:

- Der für die Gesamtstadtfunktion notwendige Kfz-Verkehr auf den Hauptverkehrsstraßen der Stadt wird beeinträchtigt und setzt die schon während der Berufs- und Wirtschaftsverkehrs-

spitzen überforderte Leistungsfähigkeit der Straßen weiter herab.

- Die Versorgung der Gesamtbevölkerung mit Waren für den täglichen Bedarf, insbesondere Lebensmittel, in der richtigen räumlichen Verteilung im Stadtgebiet in zumutbaren Fußgängerentfernungen für alle kann nicht mehr gewährleistet werden, da die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen durch diese Entwicklung aufgegeben werden müssen.
- Industriegebiete mit den hier zulässigen Emissionswerten erfordern geeignete Standorte im Stadtgebiet mit möglichst großen Abständen zu Wohngebieten und in günstiger Lage zur Hauptwindrichtung.

Aufgrund der hohen Siedlungsdichte in Ballungsgebieten ist daher die Flächenbasis für Industriegebiete eingeschränkt und entsprechend die Sicherung vorhandener, günstig gelegener Industriegebiete vorrangig.

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben begründet sich besonders durch:

a) fehlende Nachfrage im Nahbereich

- geringe Beschäftigungsdichte,
- Abschöpfen von Nahrungs-u. Genuß-Potential in Werkskantinen,
- Unwägbarkeiten im Kaufverhalten (überwiegend männliche Belegschaft),
- vorhandene, erweiterbare Versorgungseinrichtungen nördlich der Mühlheimer Straße.

b) Negative Auswirkungen auf benachbarte Stadtteilzentren:

- Der Versorgungsgrad im Nahrungs- und Genußmittelbereich beträgt lt. Gutachten der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung für das Sanierungsgebiet Waldstraße aus dem Jahre 1982:

für die City	=	291
für Bürgel	=	64

Daraus geht hervor, daß ein Kaufkraftabfluß im Nahrungs- und Genußmittelbereich zur City besteht. Große Verringerung des Nahrungs- und Genußmittelanteils in der City verringert deren Leistungsvermögen schlechthin.

Prinzipiell gilt, daß der Grad der Agglomeration der Einzelhandelseinrichtungen für die Höhe des Gesamtumsatzes jeweils entscheidend ist. Ein zusätzlicher Kaufkraftabzug aus dem Stadtteil Bürgel bei gleichbleibendem City-Anteil schwächt die allgemeine Funktionsfähigkeit dessen Einkaufszentrums.

Umgekehrt gilt das Agglomerationsprinzip auch für den SB-Lebensmittelmarkt im Gewerbegebiet.

Seine Konkurrenzstärke ist mittel- und langfristig nur gesichert durch Ansiedlung weiterer Märkte. Die sukzessive Entwicklung zum Einkaufszentrum ist dadurch vorgezeichnet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt das Maß der baulichen Nutzung für die Gewerbegebiete durch

Grundflächenzahl,
Geschoßflächenzahl,
Zahl der Vollgeschosse bzw. Höhe der baulichen Anlagen.

Für die Industriegebiete durch

Grundflächenzahl,
Baumassenzahl.

Die Grundflächenzahl wird generell mit 0,7 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl beträgt in Bereichen mit maximal 3-geschossiger Bebauung 2,0, bei maximal 4-geschossiger Bebauung 2,2. Die Baumassenzahl im Industriegebiet wird mit 5,0 festgesetzt.

Somit werden bei der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl die in § 17 BauNVO aufgeführten Höchstwerte unterschritten. Im Vergleich zur bestehenden Nutzungsdichte (Tabelle 2) sind diese Werte bei weitem ausreichend. Die erforderliche Auflockerung und Durchgrünung der Baugebiete wird dadurch mittelbar verbessert.

6.3 Grün

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Pflanzgebot fest, das pro 500 qm Grundstücksfläche das Anpflanzen eines hochstämmigen Laubbaumes bestimmt. Durch diese Festsetzung soll die erforderliche Gebietsbegrünung generell sichergestellt werden. Darüberhinaus werden besondere Pflanzgebote getroffen:

- entlang der Mühlheimer Straße, soweit dies die vorhandene Bausubstanz zuläßt, einen 5 m breiten Vorgartenstreifen, wobei dieser Streifen im Bereich der Kreuzung Mühlheimer Str./ Brielsweg eine Ausweitung zu einer 25 m breiten Vorgarten- und Pflanzfläche erhält,
- zu beiden Seiten eines verbreiterten Brielsweges flankierende Pflanzflächen auf privaten Grundstücksbereichen, die verstärkt werden durch die Pflanzmaßnahmen im Bereich Böschung und an den Straßenrändern,
- entlang dem süd-östlichen Gebietsrand zur Bundesbahntrasse hin eine Pflanzfläche zur Randbegrünung.

So entsteht in Verbindung mit der bepflanzten Einböschung der Hafentbahn, Grünfläche Neuer Friedhof ein Grün- und Pflanzrahmen für das gesamte Gebiet. Die Grünzone am Brielsweg stellt ein wichtiges städtebauliches Gestaltungselement dar, dem gleichzeitig klimatische Bedeutung zukommt.

6.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes ist generell vorhanden und ausgebaut. Sie erfolgt über die Mühlheimer Straße bzw. über die von ihr abzweigenden Straßenzüge Brockmannstraße, Im Großen Ahl. Drei Brückenbauwerke führen über das Bahngelände. Der Brielsweg wird im Plan verbreitert, um künftig eine Fahrradverbindung sowie einen Reitpfad aufzunehmen.

Eine Ergänzung des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes ist lediglich vorgesehen im Bereich der Brockmannstraße. Zur Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke wird die Brockmannstraße als Stichstraße festgesetzt. Das Flurstück 364/12 wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen und mit der Brockmannstraße verbunden. Östlich des Brielsweges ist zugunsten der Flurstücke 65/3, 66/5, 67/1 ein Leitungsrecht festgesetzt.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Energieversorgung Offenbach AG, ebenso die Wasserversorgung.

Ein neuer Standort für eine Umformerstation ist im Bebauungsplan im Bereich des östlichen Wendehammers der Straße Im Großen Ahl festgesetzt.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Main-Gaswerke AG.

Die Abwässer werden im Mischsystem abgeleitet.

Das vorhandene Kanalsystem ist ausreichend dimensioniert. Die Schmutzwässer werden der Kläranlage Frankfurt-Niederrad zugeführt.

Der Raumordnungsplan aus 1978 berührt den vorliegenden Plan mit der Lagefestlegung einer Hochspannungsleitung. Die EVO hat angeregt, diese Leitung samt Schutzstreifen in den Plan einzutragen. Die Trasse wurde als eine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung gemäß § 9 Abs. 6 BBauG nachrichtlich übernommen.

Da bis jetzt nicht feststeht, ob die künftige Hochspannungsleitung ober- oder unterirdisch verlegt werden wird, wurde auf die Eintragung von Schutzstreifen verzichtet.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen durch Umlegung nicht erforderlich. Die für die Verbreiterung des Brielsweges nach Westen festgesetzten Flächen sollen freihändig erworben werden.

8. Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes

Für die Verbreiterung des Brielsweges nach Westen, die Verlängerung der Brockmanstraße nach Süden und die Verlängerung der Straße "Im Großen Ahl" nach Osten entstehen an

Erwerbskosten	ca.	170 000.-- DM
Ausbaukosten	ca.	<u>120 000.-- DM</u>
	Insgesamt	ca. 290 000.-- DM

Durch Erschließungsbeiträge fließen ca. 261 000.-- DM zurück. Die restlichen 29 000.-- DM werden aus Haushaltsmitteln der Stadt finanziert.

9. Zusätzliche Erläuterungen

Tabelle 3

Flächenbilanz - Bebauungsplan (Nettobauland)

lfd.Nr.	Baugebiet	ca. Flächenanteile	
		ha	%
1	Gewerbegebiet 1	3,98	12,31
2	Gewerbegebiet 2	0,37	1,14
3	Gewerbegebiet 3	7,79	24,09
4	Gewerbegebiet 4	20,20	62,46
	Insgesamt	32,34	100

10. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG hat nach öffentlicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 10.5.1982 in Form einer Bürgerversammlung am 27.5.1982 in der Friedrich-Ebert-Schule und der Ausstellung des Bebauungsplanvorentwurfs im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 17.5.1982 bis 11.6.1982 stattgefunden.

Die Bedenken und Anregungen richteten sich gegen den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben für Nahrungs- und Genußmittel sowie von selbständig gewerblich betriebenen Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diesen Bedenken kann aus den in der Begründung zu Punkt 6.1 dargelegten Gründen nicht gefolgt werden.

11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 2 Abs. 5 BBauG sind die Behörden und Träger derjenigen öffentlichen Belange, die durch das Bebauungsplanaufstellungsverfahren berührt sein könnten, beteiligt worden.

Die Mehrzahl dieser Behörden und Träger öffentlicher Belange hat erklärt, daß gegen den aufzustellenden Bebauungsplan Bedenken nicht bestehen und Anregungen nicht abgegeben werden müssen.

11.1 Die Hessische Landesanstalt für Umwelt regt an,

- a) den Baumanteil durch Verringerung der Bezugsfläche zu erhöhen
- b) zumindest teilweise Baumstandorte festzusetzen sowie in einer Liste die in Frage kommenden Arten anzugeben
- c) zur Reduzierung der Schallemissionen für einzelne Teilflächen flächenbezogene Schalleistungspegel so festzusetzen, daß keine Richtwertüberschreitungen in den Wohngebieten auftreten
- d) zur Verbesserung der Luftqualität in den Gewerbegebieten nur nicht wesentlich störendes Gewerbe anzusiedeln, Industriegebiete in Anlehnung an die Abstandsliste des Nordrhein-Westfälischen Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales nach der Art der Betriebe so zu gliedern, daß die notwendigen Abstände der einzelnen Betriebsarten zu Wohnbereichen nicht unterschritten werden.

Während die Anregung c) durch Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1 berücksichtigt worden ist, kann den Anregungen a), b) und d) aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Zu a):

Die vorgesehene Baumflächenrelation ergibt sich unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Stellplatzverpflichtungen auf den jeweiligen Grundstücken und der internen Erschließungsbedürfnisse. Mit dem Ziel der Gebietsauflockerung und -begrünung werden ohnehin bei der Bestimmung des Maßes der Nutzung die Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO unterschritten. Die Anregung nach einer weiteren Verringerung der Bezugsfläche kann daher nicht erfüllt werden.

Zu b):

Durch die Pflanzfestsetzungen in Teil A, Ziffer 4.1, 4.2 und 4.3 der textlichen Festsetzungen ergibt sich eine mittelbare

Fixierung von Baumstandorten in wichtigen Bereichen des Plangebietes: Vorgartenbereich zur Mühlheimer Straße, entlang der Bundesbahntrasse, im Bereich Brielsweg.

Zur Sicherung einer größtmöglichen baulichen Disponibilität für betriebliche Bauten muß im Innenbereich der Grundstücksfläche auf eine Standortfixierung verzichtet werden.

Die textlichen Festsetzungen sehen vor, daß auf den Pflanzflächen hochstämmige Laubbäume bzw. bodenständige Laubgehölze zu pflanzen sind. Dadurch werden sowohl Anforderungen, die sich aus mikroklimatischen Bedingungen als auch im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ergeben, berücksichtigt. Für eine weitergehende Artenbestimmung besteht keine planungsrechtliche Grundlage.

Zu d):

Der Zwischenbericht über die Ergebnisse der Erhebung zum Emissionskataster Untermain enthält Kartierungen von Emissionswerten, u.a. von: Schwefeldioxyd, Stickstoffoxyd, Staubbiederschlägen.

Die im Plangebiet gemessenen Werte liegen dabei erheblich unter den Werten vergleichbarer Werte, obwohl das Gebiet zweifelsohne belastet wird durch Emissionen der benachbarten chemischen Industrie.

Der zulässige Grad von Luftemissionen wird durch das Bundesimmissionsschutzgesetz und die zugehörigen Durchführungsverordnungen geregelt. Dies bedarf keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan.

Zudem ist planungsrechtlich unstrittig, daß die Berücksichtigung gewachsener Strukturen (wie hier das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu beiden Seiten der Mühlheimer Straße) eine situationsbedingte Planung gestattet, die hinter dem bei Neuansiedlungen üblichen Standard bleibt.

11.2 Der Reglerungspräsident in Darmstadt regt an:

- a) zur Vermeidung von unzulässigen Schalleinwirkungen in den Wohnbereichen die entsprechende textliche Festsetzung zu verändern
- b) zu überprüfen, ob der östliche Planbereich zwischen Brielsweg und Friedhof ausreichend erschlossen ist
- c) für einen künftigen Knotenpunkt zwischen B 448 und der B 43 ausreichend Flächen zu reservieren
- d) Angaben zur Abwasserentsorgung in die Begründung aufzunehmen

Die Anregungen a) und d) sind berücksichtigt, indem der Textvorschlag (Textl. Festsetzung Nr. 1) in den Plan übernommen

und die Begründung bezüglich Ausführungen zur Abwasserentsorgung ergänzt worden ist.

Zu b):

Der Bereich östlich des Brielsweges wird überwiegend ausgefüllt von 2 großen Firmen. Hier bestehen keine Erschließungsdefizite.

Für die unmittelbar östlich des Brielsweges angrenzenden Grundstücke werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Weise erweitert, daß das Flurstück Nr. 248/5 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und zur Sicherung der Ver- und Entsorgung der angrenzenden Grundstücke ein Leitungsrecht aufgenommen worden ist.

Zu c):

Eine spätere Durchquerung der B 448 berücksichtigt der Bebauungsplan durch die Zurücknahme der Baugrenzen, deren Abstand an der engsten Stelle ca. 68 m beträgt. Die vom Hess. Landesamt für Straßenbau geäußerten Flächenwünsche sehen keine direkte Knotenverbindung zwischen B 43 und B 448 vor.

- 11.3 Das Hess. Landesamt für Straßenbau regt an, die Verkehrsflächen der künftigen B 448 aufzunehmen.

Die Trasse einer künftigen B 448 ist grundsätzlich in der Weise berücksichtigt, daß die Baugrenzen entsprechend zurückgenommen sind. Im Hinblick auf die verkehrstechnische Bedeutung und daraus resultierenden Folgewirkungen erscheint die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens als sinnvoller. Dabei können einzelne Straßenabschnitte auch besser nach verkehrstechnischen Gesichtspunkten bestimmt werden.

- 11.4 Die Anregung der Energieversorgung Offenbach AG, die im Wendehammer der Straße "Im Großen Ahl" gelegene Blechtrafostation durch eine neue Station in unmittelbarer Nähe zu ersetzen, ist berücksichtigt.

- 11.5 Die Industrie- und Handelskammer hat Bedenken geäußert gegen

- a) die gebietsbezogene Schallimmissionsbegrenzung
- b) die Festsetzung eines Gewerbegebietes 2
- c) die Rücknahme der Baugrenzen und die Festsetzung von Stellplatzflächen im Kreuzungsbereich des Brielsweges
- d) die Unterschreitung der Höchstwerte gemäß § 17 Abs.1 BauNVO

Außerdem wird angeregt,

- e) den Standort der Firma Wickes-Baumarkt über eine Festsetzung als Sondergebiet zu sichern.

Die Bedenken zu a) und b) richten sich gegen Festsetzungen aus dem Bebauungsplanvorentwurf, der der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zugrunde lag. Diese Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Hereinnahme der textl. Festsetzung Nr. 1 berücksichtigt.

Die Punkte c), d) und e) bleiben aus folgenden Gründen unberücksichtigt:

Zu c):

Betroffen sind im wesentlichen zwei große Grundstücke, die in diesem Bereich noch unbebaut sind. Sie werden durch die Rücknahme der Baugrenzen weder in ihrer baulichen Nutzung beeinträchtigt, noch ändert sich dadurch das Maß der zulässigen Nutzung gegenüber den benachbarten Grundstücken.

Hinzu kommt, daß durch eine konzentrierte Anordnung der Stellplätze an der Mühlheimer Straße die übrigen Grundstücksflächen entlastet und in ihrer baulichen Disponibilität verbessert werden.

Zu d):

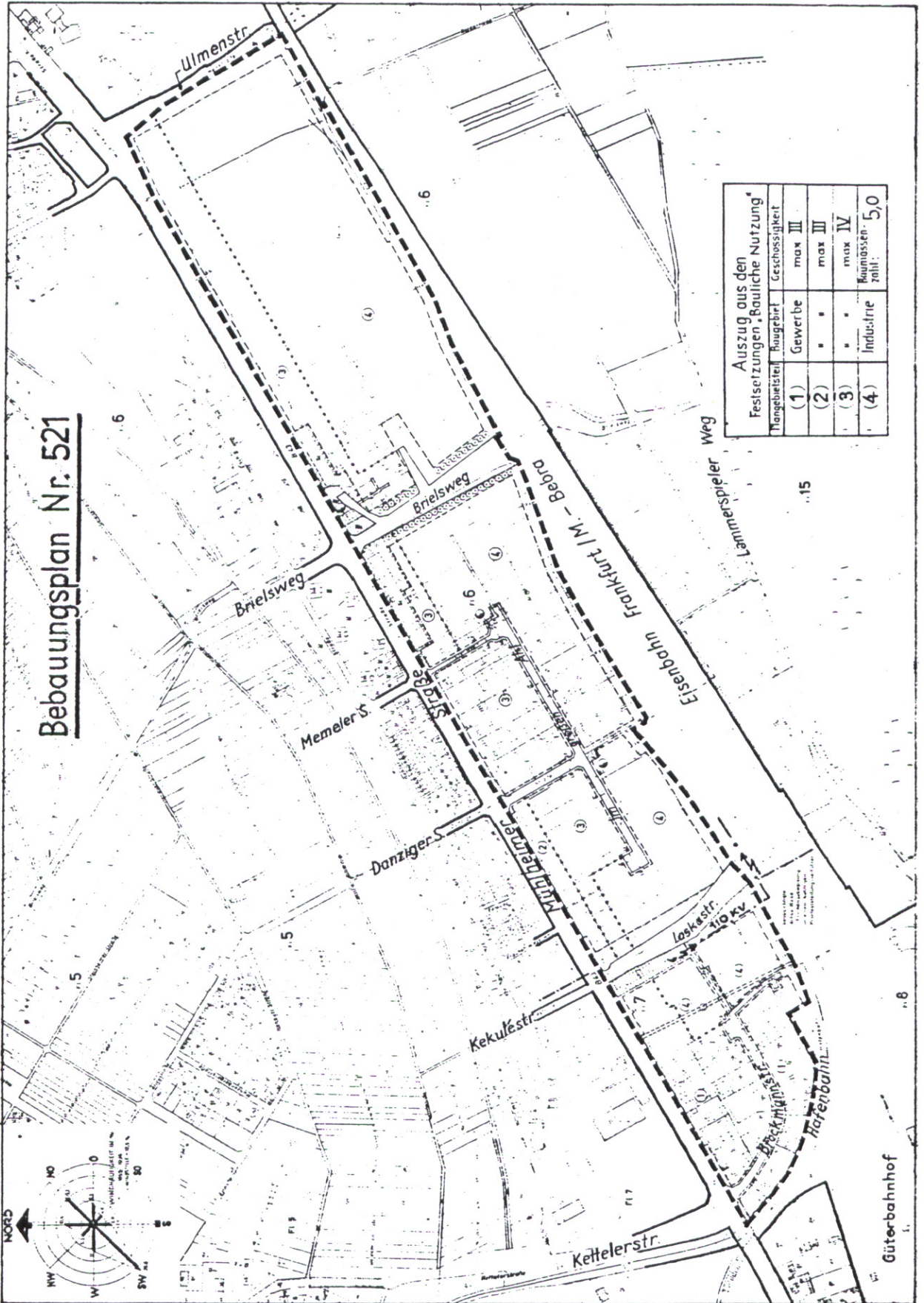
Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird u.a. eingeschränkt durch Bauwiche, Stellplatzflächen, Grundstückserschließung. Eine Grundflächenzahl von 0,7 erscheint daher als bei weitem ausreichend.

In Verdichtungsgebieten ist eine Mindestauflockerung und Gebietsbegrünung von Industrie- und Gewerbegebieten unumgänglich, insbesondere aus klimatischen Gründen und Gründen der Luftreinhaltung. Deshalb wird die zulässige Baumassenzahl in den Industriegebieten auf 5,0 beschränkt. Die vorhandenen Nutzungsdichten unterschreiten die Baumassenzahl von 5,0 in der Regel sogar erheblich.

Zu e):

Die vorhandene Anlage des Baumarktes genießt Bestandsschutz und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur mittelbar berührt. Es liegt jedoch nicht im Interesse der Zielsetzung des Bebauungsplanes, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die städtebauliche Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), hier insbesondere auf die Funktionsfähigkeit benachbarter Stadtteilzentren, planungsrechtlich festzuschreiben.

Bebauungsplan Nr. 521



Hans Schiwiek
Waldstr. 187
6050 Offenbach

Offenbach, 7. 3. 1984

Der Magistrat der Stadt Offenbach-Dez. VI
VERMESSUNGSAMT
7. MRZ. 1984
Bt / Gt

Bt

Betr.: Bebauungsplan Nr. 521 - 2. öffentliche Auslegung -

Als Eigentümer des Grundstücks Mühlheimer Str. 219 - 223 habe ich in den öffentlich ausliegenden Plan heute Einsicht genommen. Da ich feststellen mußte, daß sich in Bezug auf die baurechtlichen Festsetzungen für mein Grundstück gegenüber dem ersten Entwurf nichts geändert hat, erhebe ich nochmals die gleichen materiell-rechtlichen Bedenken, die in den Ausführungen des Herrn Rechtsanwalts Poppe mit Schreiben vom 17. 10. 1983 ausgedrückt worden sind.

Jungblut