





## **Bebauungsplan Nr. 627**

„Senefelderstraße / Christian-Pleiß-Straße“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Begründung**  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 15.10.2012



1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
2.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFGESTELLUNG .....	5
3.	VERFAHREN.....	5
4.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	5
5.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	6
6.	SITUATIONSANALYSE.....	7
7.	PLANERISCHES KONZEPT .....	10
8.	ERSCHLIEßUNG.....	11
9.	VER- UND ENTSORGUNG.....	12
10.	DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE .....	12
11.	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE.....	13
12.	IMMISSIONSSCHUTZ.....	13
13.	ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN.....	13
14.	KAMPFMITTEL.....	14
15.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	14
16.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	18
17.	WASSERWIRTSCHAFTLICHE SATZUNG.....	19
18.	EINGRIFFSAUSGLEICH.....	19
19.	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG .....	19
20.	STÄDTEBAULICHE BILANZ .....	19
21.	GRUNDFLÄCHENNACHWEIS FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN.....	19
22.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	20
23.	BODENORDNUNG.....	20
24.	MATERIAL .....	21

---

---

Abbildung 1: RegFNP (Quelle: regionalverband.de) .....	6
Abbildung 2: Programmgebiet Stadtumbau (Quelle: Stadt Offenbach) .....	6
Abbildung 3: Fluglärmschutzzonen (Quelle: Stadt Offenbach).....	7
Abbildung 4: städtebauliches Konzept (Quelle: Stadt Offenbach).....	11

---

## **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 Entwickl. 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 SchuldrechtsmodernisierungG 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)

### **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**

(Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) Vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch § 33 Nr. 1 Ausführungsg zum BundesnaturschutzG vom 20. 12. 2010 (GVBl. I S. 629)

### **Hessische Bauordnung**

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

### **Hessisches Wassergesetz**

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548)

### **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. Anlass und Ziel der Planung, Erfordernis der Planaufstellung**

Die Stadt Offenbach am Main beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 627 „Senefelderstraße / Christian-Pleiß-Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung des seit einigen Jahren brach liegenden Gewerbestandorts, MAN-Roland Werk 1, zu schaffen.

Stadträumlich empfiehlt sich am Standort die Aufgabe der industriellen Nutzung und die Umstrukturierung des Werksgeländes in ein Wohn- und Mischgebiet einschließlich der zugehörigen Einrichtungen der Nahversorgung mit einer großzügigen öffentlichen Grünfläche, die die Freiflächenversorgung des gesamten umliegenden Quartiers wesentlich verbessert.

Mit dieser angestrebten Nutzungsmischung hat die Stadt Offenbach am Main in engem Zusammenwirken mit der Grundstückseigentümerin einen städtebaulichen Ideenwettbewerb zur Umstrukturierung des Areals ausgelobt, der Lösungsansätze zur Überwindung der bisherigen Hemmnisse der Grundstücksverwertung (denkmalgeschützte Bausubstanz und vorhandene Altlastenkontaminationen) aufzeigen sollte. Die Abgabe der Wettbewerbsarbeiten und die Prämierung der Wettbewerbsergebnisse erfolgte Mitte 2007.

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses und der weiteren Abstimmungen mit der Grundstückseigentümerin wurde ein städtebaulicher Rahmen konzipiert, der mit dem Bebauungsplan Nr. 627 in die verbindliche Bauleitplanung überführt werden soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Programmgebiet „Stadtumbau West“. Das Programm fördert Umstrukturierungsmaßnahmen, die zur städtebaulichen Aufwertung und Konsolidierung innerstädtischer Räume geeignet sind. Die Planung ist daher grundsätzlich zur Umsetzung im Rahmen dieses Programms geeignet.

## **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 m<sup>2</sup> liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, was durch die Vorprüfung gemäß § 3c UVPG auch für das Einzelhandelsvorhaben festgestellt wurde und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

## **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 627 „Senefelderstraße / Christian-Pleiß-Straße“ umfasst 31.638 m<sup>2</sup>. Er liegt in der Gemarkung Offenbach in der Flur 21.



## 5. Planungsrechtliche Situation

### Regionaler Flächennutzungsplan

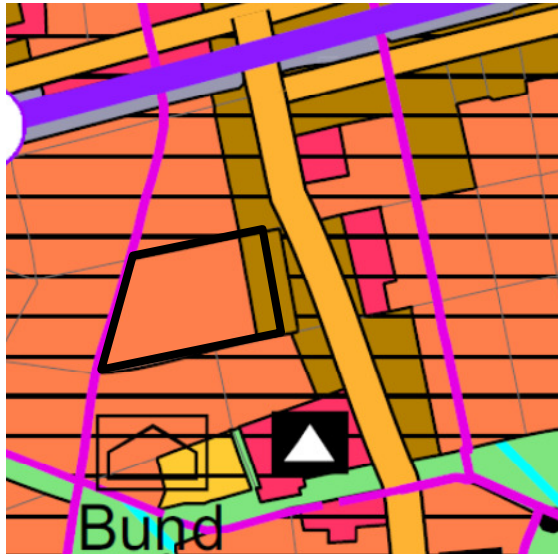


Abbildung 1: RegFNP (Quelle: regionalverband.de)

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 geplante Wohnbaufläche und geplante gemischte Baufläche (Zuwachs) dargestellt.

Im Rahmen der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen.

### Örtliche Planung

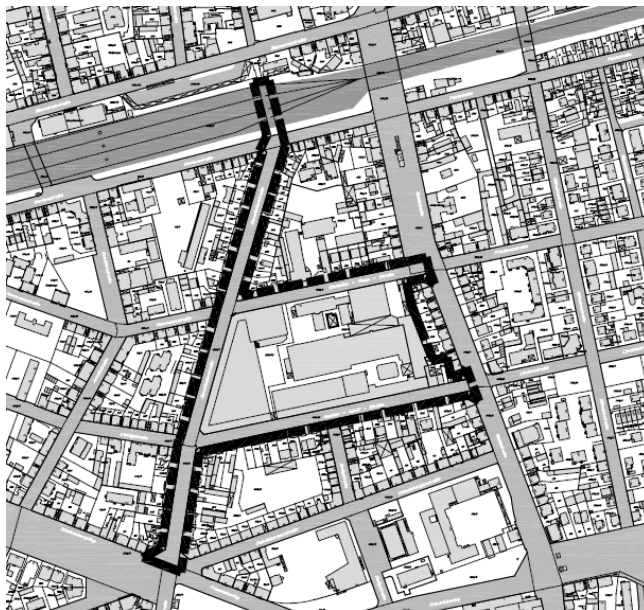


Abbildung 2: Programmgebiet Stadtumbau  
(Quelle: Stadt Offenbach)

Bislang wird der Rahmen zur Beurteilung von Bauvorhaben durch die Maßgabe des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile) definiert.

Der Bereich liegt im Geltungsbereich des Programmgebietes „Umstrukturierung ehemaliges MAN-Roland-Werk I“ des Programms „Stadtumbau in Hessen“. Das Programm wurde am 06. März 2008 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und enthält im Wesentlichen die vom Bebauungsplan verfolgte Umstrukturierung des ehemaligen Werksgebietes und die Behebung funktional-gestalterischer Defizite der umliegenden Straßen und Wege.

## Siedlungsbeschränkungsgebiet / Fluglärmschutzzonen

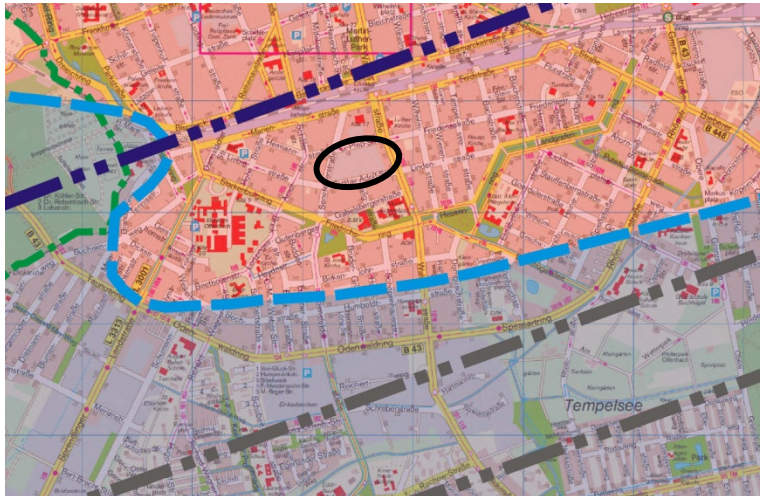


Abbildung 3: Fluglärmschutzzonen (Quelle: Stadt Offenbach)

Das Plangebiet liegt in der Tag-schutzzone 2 des Flughafens Frankfurt und im Siedlungsbeschränkungsgebiet.

Die Umstrukturierung dieses bereits bebauten Gebietes ist im Siedlungsbeschränkungsgebiet möglich.

Das Gesetz gegen Fluglärm, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31.10.2007, sieht in §5 Bauverbote für Wohnungen in der Tag-Schutzzone 1 und der Nachtschutzzone, nicht aber in der Tagschutzzone 2 vor.

In der Tagschutzzone 2 gibt es

allerdings Einschränkungen für die Errichtung von lärmsensiblen Einrichtungen und besondere Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen. Die Ausweisung und bauliche Nutzung des durch den Bebauungsplan B627 vorgesehenen Wohn- und Mischgebietes, sowie des Sondergebietes steht durch diese Einschränkung nicht in Frage, da die Umsetzung des Gebietscharakters gewahrt bleibt, auch wenn einzelne mögliche Vorhaben unter ein Bauverbot fallen würden. Für entsprechende Einrichtungen kann die nach Landesrecht zuständige Behörde Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

## 6. Situationsanalyse

### Entstehung des Quartiers

Der Bebauungsplan Nr. 1a der Stadt Offenbach aus dem Jahr 1890 zeigt die Planung der erweiterten Stadt südlich der Bahnlinie Frankfurt – Bebra von der Grundstruktur auf: Die vorhandene Bebauung ist noch spärlich und entlang der bereits vorhandenen Ausfallstraßen Waldstraße und Sprendlinger Landstraße orientiert; auch an der Senefelderstraße stehen eine Reihe von Gebäuden, die z.T. bereits 1860/70 errichtet wurden. An der Christian-Pleiß-Straße, damals Sedanstraße, zeigt sich bereits die gewerbliche Bebauung im Bereich MAN-Roland, Werk 1.

Der Anlagenring (Starkenburgring, Realisierung 1902 – 1914 und Friedrichsring, Realisierung um 1885) ist in der Planung vorgesehen, das spätere Straßennetz des Quartiers ist in der Planung vorgezeichnet und bestimmt.

Die Bebauung des Quartiers erfolgte dann im Wesentlichen bis zum 1. Weltkrieg.

Bis heute wird das Quartier im Wesentlichen noch durch die zusammenhängende Bebauung der Gründerzeit geprägt; in manchen Teilen hat der 2. Weltkrieg tiefe Wunden geschlagen, die mit Nachkriegsbebauung größtenteils wieder geschlossen wurden und dabei auch den städtebaulichen Leitbildern der 50er und 60er Jahre Raum gaben.



Weitere, bis heute stark städtebaulich prägende Bauten für das Quartier sind

- die Bahnlinie im Norden und
- der Kranz öffentlicher Einrichtungen entlang des Anlagenrings im Süden.

Die Bahnlinie Frankfurt – Bebra führt seit 1873 über die heutige Trasse. Zwischen 1912 und 1927 (mit Unterbrechung durch den 1. Weltkrieg) wurde die Trasse erhöht und in die heutige Dammlage gebracht, um die zerschneidende Wirkung im Stadtgefüge zu mildern und die Stadtentwicklung nach Süden zu befördern. Der Hauptbahnhof entstand 1923 bis 1927.

Entlang des Anlagenrings im Süden des Quartiers entstand bereits vor 1890 das Krankenhaus, mit verschiedenen Erweiterungen und Erneuerungen bis heute, ferner das ehemalige Kreisgesundheitsamt am Starckenburgring / Ecke Brinkstraße, die heutige Albert-Schweitzer-Schule (1909), später die AOK (1930) und die Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (nach 1952).

Das eigentliche MAN-Roland-Gelände im Zentrum des Quartiers wurde um 1899/1907 bebaut und nach sukzessiven Zukäufen und Umbauten sowie den Zerstörungen im 2. Weltkrieg ab 1947 wieder aufgebaut und erweitert. Das heutige Erscheinungsbild des Werksgebietes geht auf die grundlegende Umstrukturierung des Werks in den 1950er Jahren zurück.

Im Gebiet besteht insgesamt ein Grünflächendefizit aufgrund der verdichteten gründerzeitlichen Struktur.

(vgl. Umstrukturierung des ehemaligen MAN-Roland-Werks in der Christian-Pleiß-Straße - Städtebauliche Analyse, Magistrat der Stadt Offenbach, 2007)

### **Einzelhandel**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 627 plant die Stadt Offenbach, die Umstrukturierung des leer stehenden MAN-Roland-Werkes und unter anderem die Schaffung eines Standortes für ein Wohngebiet einschließlich Einrichtungen der Nahversorgung für das Quartier.

Im Jahr 2009 wurde von der CIMA im Auftrag der Stadt ein Nahversorgungskonzept für die Stadt Offenbach erarbeitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 627 liegt im Osten des aus zwei statistischen Bezirken zusammengefassten Nahversorgungsbezirks „Städtische Kliniken/Friedrichsweiher“, östlich schließt der Nahversorgungsbezirk „Bachschule/Lichtenplatte“ an. Das Angebot im Nahversorgungsbezirk 4 besteht demnach aus einem Supermarkt (VK 350 m<sup>2</sup>) und einem Lebensmitteldiscounter (VK 400 m<sup>2</sup>), die im bestehenden Zustand bedingt attraktiv und zu gegebenem Zeitpunkt gefährdet sind. Das Einzelhandelsangebot wird durch verschiedene kleinere Lebensmittelbetriebe (Lebensmittelhandwerk, Getränke und kleine SB-Märkte) ergänzt. Eine deutliche Bindung ergibt sich durch den südlich des Bezirkes gelegenen Standort des Ringcenters.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass in dem Bezirk derzeit ein leistungsfähiger Vollversorger fehlt, insbesondere um nahversorgungsrelevante Versorgungsfahrten zu reduzieren. Gleichsam könnte durch ein solches Projekt der nicht mehr wettbewerbsfähige Discounter in seiner Existenz gefährdet werden. Die mindestens empfohlene Verbesserung, um die rudimentäre Versorgung in diesem Bezirk nicht vollständig zu verlieren, wäre eine Vergrößerung und Modernisierung des Discounters. Zusammenfassend ist aus dem Gutachten zu

folgern, dass der Bezirk durch eine zentrale Neuansiedlung oder Modernisierung eine Verbesserung erfahren sollte, um die Nahversorgung zu gewährleisten. (vgl. CIMA 2009)

Das Regionale Einzelhandelskonzept des Planungsverbandes weist verschiedene Zentrentypen gemäß ihrer Versorgungsfunktion und –bedeutung aus. Der Bereich des Nahversorgungsbezirks um den Bebauungsplan Nr. 627 hat keine Zentrenzuordnung. Das Regionale Einzelhandelskonzept mündet in der Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan in der Beikarte 2. Die Innenstadt mit ihrem Versorgungskern und dem umgebendem Versorgungsbereich ist zwar fußläufig erreichbar, die Nahversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs kann so aber nur bedingt sichergestellt werden, es werden Einkaufsverkehre in Kauf genommen.

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist der Grundsatz formuliert, dass eine angemessene verbrauchernahe Versorgung gesichert werden soll. Das Quartier hat fast 16.000 Einwohner, denen mit der Ausweisung eines Sondergebietes Nahversorgung eine adäquate Möglichkeit zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gegeben werden kann. Das Nahversorgungskonzept der Stadt zeigt die vorhandenen Bedarfe für einen Nahversorgungsstandort auf, die mit der Umsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 627 in einer städtebaulich integrierten Lage erfüllt werden könnten. Die Umsetzung eines SO Nahversorgung beinhaltet eine klare Definition der zulässigen Sortimente und Begrenzung der Verkaufsfläche, die auf die Bedarfe des Quartiers zutrifft. Die Ausweisung des SO Nahversorgung rechtfertigt sich in der städtebaulichen Umsetzung und der vorherrschenden, rudimentären Nahversorgungsfunktion.

Zusätzlich wurde von der GMA, Ludwigsburg, ein Einzelhandelsgutachten erstellt, das sich explizit mit dem konkreten Standort auf dem ehemaligen MAN-Roland-Gelände auseinandersetzt und dessen Umsetzbarkeit untersucht. Das Gutachten kommt ebenfalls zu dem Schluss, dass die projektrelevante Angebotssituation im Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums als vergleichsweise wenig differenziert und wenig ausgeprägt einzustufen ist. Im direkten Einzugsgebiet kann daher mit der Umsetzung eines Nahversorgungszentrums eine erhebliche Attraktivitätssteigerung erreicht werden. Durch die bestehende geringe Versorgungssituation im Gebiet kommt es im projektrelevanten Einzugsgebiet für die einzelnen Sortimente teilweise zu deutlichen Umverteilungen. Außerhalb des projektrelevanten Einzugsgebietes kommt es zu insgesamt verträglichen Umverteilungen aus den Standorten Innenstadt und Ringcenter. Voraussetzung ist die Umsetzung mit einem deutlichen Schwerpunkt auf der Nahversorgung. Die GMA empfiehlt daher folgende Festsetzungen von maximalen Verkaufsflächen für das Sondergebiet entlang der Senefelderstraße:

---



Branche	max. Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
Nahrungs- und Genussmittel *	2.300
Drogeriewaren	700
Apothekerwaren (inkl. Sanitätswaren)	200
Schnittblumen / Sträuße	100
Bücher / Zeitschriften / Schreibwaren / Schulbedarf	150
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>300</b>
Zoologischer Bedarf	100
Spielwaren	100
Bekleidung	300
Schuhe / Lederwaren	300
Sport (Bekleidung / Schuhe)	100
Elektrowaren	300
Hausrat	100
Heimtextilien	100
Optik / Hörgeräte	100
Uhren / Schmuck	30
<b>Verkaufsfläche gesamt</b>	<b>3.000</b>
* Hinsichtlich eines möglichen Betreibers (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter) sollte dieser die laut RegFNP in einem „SO Nahversorgung“ möglichen 2.000 m <sup>2</sup> VK für einen Vollsortimenter bzw. 1.200 m <sup>2</sup> VK für einen Lebensmitteldiscounter nicht übersteigen. Quelle: GMA-Zusammenstellung	

(vgl. Auswirkungsanalyse MAN-Roland-Areal, GMA 2012)

Für das Mischgebiet im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes wird aus gutachterlicher Sicht die Ansiedlung weiterer bedeutender Einzelhandelsangebote als unwahrscheinlich betrachtet und der Schwerpunkt im Bereich der Sheddachhallen gesehen. Im Bebauungsplan wird daher mit einer festzusetzenden Verkaufsflächenzahl die Errichtung von im Vergleich zum benachbarten Sondergebiet untergeordneten Einzelhandelsflächen ermöglicht.

## 7. Planerisches Konzept

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Frühjahr 2007 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Umstrukturierung des Werksgeländes ausgelobt. Aus dessen Ergebnis wurden zentrale Entwurfsideen aufgegriffen und in den Bebauungsplan Nr. 627 integriert.

Das Plangebiet ist in drei Bereiche gegliedert und der Block durch Nord-Süd-orientierte Wege und eine öffentliche Grünfläche durchlässig gestaltet.

Verschiedene Einrichtungen der Nahversorgung und ergänzende Nutzungen, d.h. kundenintensive Nutzungen, sollen entlang der Senefelderstraße angeordnet werden und damit deren Charakter als zentrale Geschäftsstraße des Viertels aufwerten. Gleichzeitig soll dieser stärker frequentierte Bereich des Planungsgebietes, zentral durch das „Forum“ in der Trapezhal-

le erschlossen, mit der östlich angrenzenden, öffentlichen Grünfläche verzahnt und zu einem belebten Quartiersmittelpunkt entwickelt werden.

Dieser belebte Bereich soll nach Norden hin durch ein Mischgebiet begrenzt werden, dessen Nutzungen die Quartiersmitte weiter ergänzen können.

Der Wohnungsbau im östlichen Teil des ehemaligen Werksgeländes wird die entlang der Waldstraße vorhandene Blockrandbebauung städtebaulich aufgreifen und vervollständigen. Straßenbegleitgrün und eine private Vorgartenzone entlang der neuen Wohnstraße schirmen die Wohnnutzung zusätzlich optisch gegenüber den restlichen Nutzungen ab.



Abbildung 4: städtebauliches Konzept (Quelle: Stadt Offenbach)

Es wurde eine Expertise zur klimatischen Wirkung der Planung von der Universität Kassel eingeholt. Durch die Anlage der dem gesamten Quartier dienenden Grünfläche ergibt sich eine im Vergleich zum Bestand deutlich verbesserte stadtklimatische Situation. Dies betrifft sowohl die thermischen als auch die dynamischen Aspekte des Stadtklimas. (vgl. Katzschner, Lutz (Universität Kassel) 2012)

## 8. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden umliegenden Straßen. Zusätzlich wird das Wohngebiet durch eine Nord-Süd-ausgerichtete private Erschließung zwischen dem Mischgebiet und der Grünfläche im mittleren Teil des Plangebietes und der Wohnbaufläche im Osten und die umliegend vorhandenen Straßen angebunden. Damit wird die Verkehrsbelastung im Blockinnenbereich minimiert.

Der ruhende Verkehr ist in privaten Tiefgaragen und offenen Stellplätzen untergebracht. Der Nachweis erfolgt für das Wohngebiet und das Mischgebiet auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach. Lediglich zum Stellplatznachweis für die Nutzungen im Sondergebiet NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE wird der Bebauungsplan eine abweichende Festsetzung zum Stellplatzbedarf treffen, da der satzungsgemäße Nachweis für dieses Gebiet eine erhebliche Überversorgung darstellt und innerhalb des Denkmalbereichs im Wider-



spruch zu einem anspruchsvollen städtebaulichen Konzept steht. Dieser Stellplatzschlüssel wurde ausgehend von der wahrscheinlichen Verteilung von Nutzflächen auf spätere Nutzungen gebildet, wobei eine Überlagerung der Tagesganglinien für die erzeugten Verkehre angestellt wurde, so dass der tatsächliche, gleichzeitige Bedarf an Stellplätzen ermittelt werden konnte. Der Bebauungsplan lässt die Möglichkeit offen, bei einer wesentlich von den Annahmen abweichenden Planung einen neuen Nachweis zu führen.

Der Bebauungsplan trifft auch Festsetzungen zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder und deren Qualität. Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein neu zu entwickelndes, innerstädtisches Quartier, bei dem auf diese Weise durch vorausschauende Planungen und Umsetzung im Bebauungsplan dem Radverkehr gute Rahmenbedingungen eingeräumt werden sollen.

Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte wurde gutachterlich untersucht. Die Umsetzung der Planung ist in der Umgebung problemlos möglich. Zusätzlich wurden die Lage der Parkplätze und die Zu- und Abfahrten in einer Schalltechnischen Untersuchung betrachtet und deren Umsetzbarkeit geklärt. (vgl. Durth Roos, 2012 und Fritz, 2012)

## **9. Ver- und Entsorgung**

Grundsätzlich erfolgt die Ver- und Entsorgung des Gebiets über das bestehende Netz. Hierzu ist eine Überrechnung des Kanalnetzes teilweise notwendig. Eine Koordinierung der verschiedenen Leitungsträger ist bei Baumaßnahmen notwendig.

## **10. Denkmalschutz und Archäologie**

Das MAN-Roland-Werk in der Christian-Pleiß-Straße 18 steht als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz.

Nach Kriegszerstörungen wurde ab 1947 der Wiederaufbau des Werkes begonnen. Die Anlage wurde maßgeblich vom Offenbacher Architekt Hans Schröder geprägt. Die architektonische und baukünstlerische Leistung liegt insbesondere in dem im Jahr 1951 erbauten Verwaltungsgebäude und in der 1953-60 erbauten zweigeschossigen Fabrikhalle am Blockrand mit eingeschossiger Sheddachhalle an der Hofseite. Das Verwaltungsgebäude ist ein dreigeschossiger, plattenverkleideter Baukörper mit rhythmisch gestalteten Fensterbändern und mittig betontem Eingangsbereich, den typische architektonische Details der 1950er Jahre auszeichnen. Die Blockrandbebauung der Fabrikhalle ist zweigeschossig mit gefliesten Wandflächen, die durch regelmäßige Fensterbänder gegliedert werden. Es handelt sich um eines der bedeutendsten Fabrikgebäude der Nachkriegszeit in Offenbach, in insgesamt sehr gutem Erhaltungszustand, ohne wesentliche Überformung. (vgl. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 2007)

Die Planung bereitet die Nutzung der denkmalgeschützten Sheddachhalle für neue Zwecke vor. Sie soll im Bereich der Senefelderstraße vollständig erhalten bleiben und so in ihrer architektonischen Wirkung fortbestehen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung neuer Bauflächen entlang der Gustav-Adolf-Straße der Abbruch und Ersatz der neueren Teile der Blockrandbebauung im Bereich des geplanten Parkplatzes, der öffentlichen Grünfläche und der Fläche für Gemeinbedarf vorbereitet. Um dem verbleibenden Teil ein entsprechendes Gewicht einzuräumen, wurden in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan besondere Anforderungen an die Qualität der Sheddachhalle festgesetzt.

Ein weiteres prägendes, unter Denkmalschutz stehendes Gebäude ist das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Christian-Pleß-Straße. In diesem Bereich setzt der Bebauungsplan zukünftig ein Mischgebiet fest. Das ausgewiesene Baufenster im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes lässt dessen Erhalt zu.

Für die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteile wurde bereits im Jahr 2008 ein Abbruchantrag positiv beschieden. Für die weitere Umsetzung der Planung werden weitere Anträge notwendig, über die die Denkmalschutzbehörde zu entscheiden hat.

### **11. Wasserwirtschaftliche Belange**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten o.ä.

### **12. Immissionsschutz**

Für den Bebauungsplan wurde im Februar 2012 eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fritz, Einhausen, durchgeführt.

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass infolge der nicht unerheblichen Verkehrslärmbelastung, hervorgerufen durch landgebundenen Straßen- und Schienenverkehr sowie durch den Flugverkehr auf dem Verkehrsflughafen Frankfurt, für die geplante Wohnbebauung ein schalltechnisches Konfliktpotential besteht. Im Bebauungsplan wurden daher geeignete Festsetzungen zum passiven Lärmschutz aufgenommen. Beim Aufenthalt im Gebäude, insbesondere während des kritischen Nachtzeitzeitraums, ist so sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse bestehen.

Geräuschimmissionen infolge gewerblicher Nutzungen im westlichen und zentralen Teil des Plangebiets oder anderer nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen im Sinne des BImSchG, z.B. durch Tiefgaragen, führen weder an der Neubebauung noch an der umliegenden, bereits bestehenden Wohnbebauung zu Immissionskonflikten. (vgl. Fritz, 2012)

### **13. Altlasten / Altablagerungen**

Auf dem ehemaligen MAN-Roland-Gelände wurden im Jahr 2007 eingrenzende Untersuchungen durchgeführt, um Kenntnis möglicher Altablagerungen oder Altlasten zu erhalten.

Es wurden im Rahmen von mehreren Untersuchungen in der flächig vorhandenen Auffüllung bereichsweise erhöhte Kontaminationen an Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen nachgewiesen. Außerdem wurde eine sanierungsrelevante Grundwasserkontamination mit LHKW auf dem ehemaligen Werksgelände festgestellt. Im Grundwasserabstrom wurden ebenfalls erhöhte Konzentrationen an LHKW ermittelt.

Zur Verhinderung eines weiteren Schadstoffabstroms wurden nach dem Bescheid des RPU vom 21.05.2008 genehmigte Maßnahmen zur vorgezogenen Sanierung des Grundwassers durchgeführt. Außerdem wurde ein umfassender Sanierungsplan vorgelegt, der mit dem Rückbau der bestehenden Bausubstanz, Aushub- und ferner Arbeits- und Nachbarnschutzmaßnahmen vorsieht. Der Bescheid für die Bodensanierung erging am 02. Juni 2009.

Die exakte, zum Einsatz kommende Sanierungsvariante hängt letztlich von der geplanten Neubebauung ab. Der entsprechende, städtebauliche Rahmen wird durch diesen Bebauungsplan vorbereitet, so dass die Variante, insbesondere der Umfang der möglichen Bodensanierung durch Aushub, darauf aufbauend formuliert werden kann.



## 14. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn von Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

## 15. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des ehemaligen MAN-Roland-Werkes in der Christian-Pleiß-Straße soll wie oben beschrieben einer neuen Nutzung zugeführt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird in den westlichen Plangebietsteilen 1 und 2 Sondergebiet NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE festgesetzt. Kern dieses Nahversorgungszentrums ist ein durch die Festsetzungen legitimer Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt), der durch weitere Angebote der Nahversorgung (z.B. Drogeriemarkt, verschiedene kleinteilige Betriebe) ergänzt werden soll, um so einen breit angelegten Nahversorgungsschwerpunkt an zentraler Stelle in der Kernstadt Süd zu gewährleisten.

Das SO umfasst im Wesentlichen die denkmalgeschützte Sheddachhalle des ehemaligen Fabrikgeländes. Die Wiedernutzung der Halle kann aufgrund des Denkmalschutzes nur als zusammenhängendes, einheitlich errichtetes Vorhaben sinnvoll umgesetzt werden. Die Restriktionen des denkmalgerechten Erhalts der Halle erfordert selbst bei verschiedenen Nutzungen eine einheitliche Umsetzung von Baumaßnahmen. Insbesondere muss die geschützte Dachkonstruktion erhalten bleiben, so dass eine Umsetzung in Abschnitten nicht möglich ist und eine einheitliche Umsetzung etwaiger Maßnahmen zwingend geboten ist.

In dieser zwangsläufig einheitlich zu errichtenden Anlage ist ein Einkaufszentrum zur Nahversorgung zulässig. Die Zulässigkeit eines Einkaufszentrums ist die Voraussetzung für die einheitliche Umsetzung von Einzelhandelsflächen in der besonderen Situation mit der Denkmaleigenschaft der Anlage. Die Verkaufsfläche wird begrenzt, damit sich keine nachteiligen Auswirkungen auf umliegende Zentren ergeben. Außerdem soll sich das Vorhaben auf den Bedarf zur Nahversorgung im Einzugsbereich konzentrieren. Innerhalb der Höchstgrenze der zulässigen Verkaufsfläche besteht ein Flächenpool, der den späteren Bauherren das notwendige Maß an Flexibilität bietet. Es wurden nahversorgungsrelevante Sortimente gestützt durch das eingeholte Gutachten analog zum Regionalen Einzelhandelskonzept als zulässige Sortimente festgesetzt, da so sichergestellt werden kann, dass insbesondere die Einzelhandelslagen der Innenstadt mit ihren Sortimenten nicht gefährdet werden und der im SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE entstehende Einzelhandel tatsächlich der Nahversorgung des Quartiers dienen wird.

In dem Sondergebiet NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE sind auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Diese Anlagen können den Charakter der Quartiersmitte positiv unterstreichen. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes ist die Erreichbarkeit etwaiger Einrichtungen für die Bewohner des umliegenden Quartiers in idealer Weise gewährleistet.

Weiterhin sind im SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Büros und Räume für Verwaltungen zulässig. Diese Festsetzung erlaubt es unter anderem, die straßenseitig auf der Halle angeordneten ehemaligen Räume im ersten Obergeschoss zukünftig in einer das Gebiet nicht störenden Weise zu nutzen. Diese Zulässigkeit entspricht den ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen und ist daher mit den umliegenden Gebieten verträglich. Ausnahmsweise werden außerdem Wohnräume in untergeordnetem Umfang zugelassen, wenn gesunde Wohnverhältnisse nachgewiesen werden können.

Der zentrale Plangebietsteil 3 wird als Mischgebiet festgesetzt. Auf der Fläche besteht das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude. Gleichzeitig befindet sich in diesem Bereich eine Altlastenkontamination. Die geeignete Form der Altlastensanierung ist abhängig vom zukünftigen Nutzungskonzept. Der Bebauungsplan und das dahinter stehende planerische Konzept sind geeignet, unabhängig vom Fortbestand des Gebäudes und von der Art der Altlastensanierung eine Bandbreite an baulicher Nutzung zu ermöglichen.

Um das Mischgebiet insgesamt städtebaulich verträglich im Umfeld zu etablieren, werden einzelne Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen oder hohem Flächenbedarf ausgeschlossen. Außerdem wird durch die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl sichergestellt, dass neben dem Sondergebiet keine weiteren prägenden Einzelhandelsvorhaben entstehen. Gleichsam bleibt eine mögliche Durchmischung und Flexibilität im Mischgebiet erhalten.

Im östlich gelegenen Plangebietsteil 4 wird angrenzend an die bestehende Blockrandbebauung ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Durch diese Festsetzung kann der einseitig an der Waldstraße bereits begonnene Blockrand mit sich städtebaulich einfügenden Nutzungen geschlossen und weiterentwickelt werden.

Beim Plangebietsteil 4 soll der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung liegen. Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen und zum Teil mit erhöhtem Verkehrsaufkommen verbundenen Nutzungen werden deshalb zugunsten einer verträglichen Benachbarung zum Bestand ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

In den Plangebietsteilen 1 und 2 wird die Grundflächenzahl auf 1,0 festgelegt. Diese Plangebietsteile bilden das Sondergebiet NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE. Dieses Gebiet ist bereits heute fast vollständig mit der Sheddachhalle des ehemaligen MAN-Roland-Werks 1 überbaut. Diese städtebaulich prägende bauliche Anlage steht unter Denkmalschutz. Aus diesem Grund wird dieser Bereich auch zukünftig nur mit der bereits bestehenden vollständigen Überbauung bestehen können. Den städtebaulichen Gegenpol zu diesem hohen Versiegelungsgrad in den Plangebietsteilen 1 und 2 bildet die unmittelbar anschließende private Grünfläche.

Im Plangebietsteil 3 wird entsprechend des § 17 BauNVO die GRZ von 0,6 im Mischgebiet festgesetzt.

Im Plangebietsteil 4, d.h. dem Allgemeinen Wohngebiet, wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzung ist gegenüber den Grenzen des § 17(1) BauNVO leicht erhöht. Dieser Erhöhung der GRZ wird direkt im Teilgebiet begegnet, da Stellplätze nur offen und begrenzt auf bestimmte Bereiche oder als Tiefgarage, nicht aber als oberirdische Garagen errichtet werden dürfen. Entsprechende Anlagen blockieren daher nicht die Grund-

stücksflächen. Zusätzlich schließt eine den Bewohnern des Gebietes direkt zugängliche öffentliche Grünfläche an das Gebiet an, so dass der Zugang zu Grünflächen für die Bewohner des Gebietes gesichert wird.

### Bauweise

In den Plangebietsteilen 1, 2 und 4 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die bestehende städtebauliche Qualität des Gebietes mit den geschlossenen Blockrandbereichen bewahrt und weiterentwickelt. Im Plangebietsteil 3, d.h. dem Mischgebiet, wurde von der Festsetzung der Bauweise abgesehen, um auf die besondere Situation mit dem denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude zu reagieren.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche im SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE umfasst die bestehende denkmalgeschützte Sheddachhalle in Blockrandbebauung.

Im Mischgebiet wird mit der überbaubaren Grundstücksfläche größtmögliche Flexibilität bei der Nutzung des Grundstücks unter Beibehaltung der den Straßenraum begrenzenden Bebauung an der Christian-Pleß-Straße eröffnet.

Im WA entwickelt sich die überbaubare Grundstücksfläche jeweils vom Blockrand der bestehenden Straßen in den Blockinnenbereich. Bei einer Tiefe von 15 m bzw. 17 m ist im gesamten Gebiet die Errichtung mehrspänniger Wohngebäude möglich, was der Umgebungsbebauung entspricht.

### Stellplätze und Garagen

Im SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE ist die Lage von Stellplätzen und möglicher Tiefgarage durch die Umgrenzung der entsprechenden Flächen festgesetzt. Durch die genaue Bestimmung der Flächen konnten insbesondere die Immissionen durch die Nutzung der Stellplätze genau ermittelt werden. Es kann daher sichergestellt werden, dass die Immissionen ein für die Umgebungsbebauung verträgliches Maß einhalten.

Im WA und im MI sind Stellplätze in Tiefgaragen und in begrenztem Umfang oberirdisch zulässig. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass in städtebaulich verträglichem Umfang (Besucher-) Stellplätze errichtet werden können und darüber hinaus gehende Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden ohne die Nutzung der Grundstücksfreiflächen einzuschränken.

Im Mischgebiet wie im Sondergebiet besteht die Möglichkeit, die Stellplätze in das Hauptgebäude zu integrieren. Die dort zulässigen (gewerblichen) Nutzungen mit Besucherverkehr können so in städtebaulich vertretbarem Rahmen einfach zugängliche Stellplätze errichten.

### Höhenlage

Als Höhenlage wird die Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes auf der Straßenoberkante definiert. Damit sind die Höhenfestsetzungen für Gebäude einheitlich.



### Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im WA und im MI nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die privaten Grün- und Freiflächen nicht unnötig durch weitere Nebengebäude reduziert werden.

Somit wird den funktionalen Anforderungen der Anwohner Rechnung getragen aber gleichzeitig die Bebauung auf bestimmte Bereiche konzentriert und die Flächenversiegelung begrenzt.

### Verkehrsflächen

Die Anliegerstraße zur Erschließung des Gebietes wird als private Verkehrsflächen festgesetzt, da sie im Wesentlichen nur dem Ziel- und Quellverkehr des WA dienen wird.

Außerdem werden die Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgelegt. Die Bereiche wurden in der Schalltechnischen Untersuchung betrachtet, so dass sichergestellt ist, dass deren Lage in der Umgebung verträglich ist. Außerdem ist deren Lage mit dem denkmalgeschützten Bestand kompatibel. Für das WA wurden getrennte Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche festgelegt. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass das durch den Block reichende Gebiet ohne Umfahrung in den umliegenden Einbahnstraßen erschlossen wird.

### Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Spielplatz ist eine ideale Ergänzung des zentral gelegenen Gebietes und des umgebenen Quartiers, wo entsprechende Flächen bislang nicht vorhanden sind. Sie dient der Erholung der zukünftigen Bewohner und Nutzer des Plangebietes und des bestehenden umgebenden Quartiers.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird die Errichtung einer Pergola legitimiert, die die Kubatur der bestehenden Hallen städtebaulich nachvollziehen wird.

### Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Über die Pflanzgebote wird eine angemessene Durchgrünung des Gebiets gesichert.

### Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie Dachflächen mit einer Neigung bis 10° haben eine erhebliche Bedeutung für das innerörtliche Klima, denn sie wirken Luftverunreinigungen und der Aufheizung der Luft entgegen, bewirken eine Entstaubung der Luft, fördern die Sauerstofferneuerung und dienen mithin dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Darüber hinaus kann über die Dachbegrünung wie auch durch Zisternen ein verzögerter Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers erreicht werden.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch das Gehrecht für die Allgemeinheit im Bereich der Sheddachhalle zu den Tagstunden wird die Zugänglichkeit der öffentlichen Grünfläche von Westen ermöglicht. Gleichzeitig wird die dauerhafte Möglichkeit geschaffen, die denkmalgeschützte Halle der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Neue Nutzungen des SO NAHVERSORGUNGS- UND QUARTIERSMITTE können sich um diesen öffentlich zugänglichen Bereich gruppieren.

Die Zugänglichkeit der privaten Erschließungsstraße im WA wird über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet.

## **16. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen über Fassaden, Dachneigung und Dachform lassen einerseits genügend Spielraum für eine individuelle Baugestaltung, geben jedoch andererseits den erwünschten stadtgestalterischen Maßstab für das Plangebiet vor. Orientierung für die Festsetzung waren, soweit notwendig, die zu erhaltende denkmalgeschützte Bebauung und die Umgebungsbebauung.

Die Einschränkung der Verwendbarkeit von Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. ist eine Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft. Bei diesen Dachdeckungsmaterialien besteht die Gefahr, dass Schadstoffe durch Auswaschungen in den Untergrund gelangen. Die Festsetzung dient somit dem Schutz der Ressourcen Wasser und Boden.

### Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmalern

Für das bestehende denkmalgeschützte Sheddachgebäude wurden weitere Anforderungen formuliert, um dessen bauliche Qualität, auch bei der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Nachnutzung durch ein Einkaufszentrum, sicherzustellen. Insbesondere betrifft dies die Struktur und Beschaffenheit der Fassade. Zum Denkmalcharakter der Hallen trägt auch die Sheddachkonstruktion bei, deren Sichtbarkeit durch mit Einbauten einzuhaltenden Abstand sichergestellt wird.

### Gestaltung von Einfriedungen

Durch die Festsetzung einer maximalen Einfriedungshöhe im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird dem Sicherheitsbedürfnis entlang der Wohnstraßen Rechnung getragen. Die Vorgärten und rückwärtigen Gärten können jeweils eine gestalterische Einheit bilden.

### Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder

Für das SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE wurde ein individueller Stellplatzschlüssel definiert. Hierzu wurde, ausgehend von einer wahrscheinlichen Nutzung, eine Überlagerung der Tagesganglinien der Verkehre vorgenommen, so dass der gleichzeitige Stellplatzbedarf sehr genau berechnet werden konnte. Falls sich das Vorhaben in der Umsetzung von diesen Eingangsdaten unterscheiden wird, kann der Nachweis nach entsprechender Überlagerung der Tagesganglinien erbracht werden.

Weitere Anforderungen wurden an die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder gestellt, um in diesem innerstädtischen Gebiet ideale Voraussetzungen zu schaffen und das Verkehrsaufkommen im motorisierten Individualverkehr zu reduzieren.

### Werbeanlagen und Warenautomaten

In den Plangebietsteilen 1 und 2, d.h. dem SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE, wird der Einsatz von Werbeanlagen mit Rücksicht auf die vorhandenen sensiblen, denkmalgeschützten, baulichen Anlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Das Plangebietsteil 3 und 4 wird durch die Wohnnutzung bzw. eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt. Deswegen sind Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig und werden in ihrer Lage und Ausbildung beschränkt. Zudem spielt unter gestalterischen Gesichtspunkten die Einfügung ins Stadtbild eine entscheidende Rolle.

### **17. Wasserwirtschaftliche Satzung**

Durch Zisternen soll ein verzögerter Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers erreicht werden.

### **18. Eingriffsausgleich**

Dieser Bebauungsplan Nr. 627 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Legitimierung eines Vorhabens, das unter die allgemeine Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG fällt, notwendige Vorprüfung ergab keine zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen. 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. Ein weiterer Ausgleich für das Gebiet ist daher nicht erforderlich.

### **19. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 627 wird ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Innenbereich legitimiert. Das Einzelhandelsvorhaben allein ist gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 des UVPG ein Vorhaben, bei dem eine allgemeine Vorprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist. Diese Vorprüfung wurde gemeinsam mit der allgemeinen Vorprüfung nach § 13a (2) BauGB durchgeführt und mündete in dem Ergebnis, dass die Durchführung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentlichen Auswirkungen auf Nutzungen, Schutzgüter etc. am Standort oder in dessen Wirkungsbereich haben wird.

### **20. Städtebauliche Bilanz**

Sondergebiet NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE	12.096 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	7.425 m <sup>2</sup>
priv. Verkehrsfläche	815 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	4.276 m <sup>2</sup>
Grünfläche	7.026 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	<b>31.638 m<sup>2</sup></b>

### **21. Grundflächennachweis für das beschleunigte Verfahren**

Nachweis gemäß § 13a (1) 1 BauGB	
Überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 (2) BauNVO	18.374 m <sup>2</sup>



Der in § 13a (1)1 BauGB festgelegte Schwellenwert der maximalen überbaubaren Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens wird für das Plangebiet nicht überschritten. Zusätzlich wurde die Allgemeine Vorprüfung gem. § 3c UVPG für das Einzelhandelsvorhaben im Geltungsbereich durchgeführt. Negative Auswirkungen der Planung wurden nicht festgestellt. Das beschleunigte Verfahren kann daher angewandt werden.

## **22. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die wichtigste Auswirkung der Planung ist Umstrukturierung des ehemaligen innerstädtischen Produktionsstandortes der MAN-Roland-Druckmaschinen AG in ein Wohn- und Mischgebiet sowie einem Nahversorgungsstandort. Die Umstrukturierung soll beim Erhalt bestimmter Teile der vorhandenen denkmalgeschützten Bauten erfolgen. Dieser Nutzungswechsel fügt sich in das umgebende gründerzeitliche Wohnquartier ein und wird letztlich nicht mehr umkehrbar sein.

## **23. Bodenordnung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Grundstücksneuordnung notwendig.

## **24. Material**

CIMA: Nahversorgungskonzept Offenbach, 2009

Durth Roos Consulting: Bebauungsplan B627 – Verkehrsplanersicher Fachbeitrag, März 2012

Firtz – Beratende Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan B627, März 2012

Katzscher, Lutz (Universität Kassel): Stadtklimatische Expertise/ Einschätzung zur klimatischen Wirkung des Bebauungsplans 627 Senefelderstraße / Christian-Pleß-Straße, Februar 2012

Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Denkmaltopografie Stadt Offenbach, 2007

Magistrat der Stadt Offenbach : Umstrukturierung des ehemaligen MAN-Roland-Werks in der Christian-Pleß-Straße - Städtebauliche Analyse, 2007