

**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 651
„KAISERLEI-NORDWEST“**

Begründung mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB)
Stand 08.11.2021

Offenbach
am Main

OF

Inhalt

| | | |
|-----------|---|-----------|
| I | BEGRÜNDUNG | 5 |
| 1 | RECHTSGRUNDLAGEN | 5 |
| 2 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG | 6 |
| 3 | VERFAHREN | 7 |
| 4 | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS..... | 7 |
| 5 | PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION | 9 |
| 6 | STADTRÄUMLICHE SITUATION..... | 11 |
| 7 | STÄDTEBAULICHES KONZEPT | 11 |
| 8 | ERSCHLIESSUNG..... | 13 |
| 9 | GRÜNFLÄCHEN | 13 |
| 10 | EINZELHANDEL..... | 14 |
| 11 | DENKMALSCHUTZ..... | 15 |
| 12 | ALTLASTEN | 15 |
| 13 | KAMPFMITTEL..... | 16 |
| 14 | IMMISSIONSSCHUTZ..... | 18 |
| 15 | WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE | 19 |
| 16 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN..... | 19 |
| II | UMWELTBERICHT | 24 |
| 1 | GESETZLICHE GRUNDLAGE | 24 |
| 2 | SCOPING | 24 |
| 3 | KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS, BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES PLANS, BEDARF AN GRUND UND BODEN | 29 |
| 4 | UMWELTBEZOGENE HINWEISE | 30 |
| 5 | UMFANG, DETAILLIERUNGSGRAD UND METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG..... | 31 |
| 6 | ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG | 32 |
| 7 | STÄDTEBAULICHE BILANZ..... | 33 |
| 8 | MATERIAL | 33 |

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 651 gemäß Aufstellungsbeschluss 31.01.2019..... | 8 |
| Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 651 | 8 |
| Abbildung 3: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt | 9 |
| Abbildung 4: Ausschnitt Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzbereichsverordnung 2011..... | 11 |
| Abbildung 5: Kartierung von Vergnügungsstätten im Kaiserlei aus dem Vergnügungsstättenkonzept (2014)..... | 13 |
| Abbildung 6: Auszug Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des Regionalplans Südhessen / RegFNP 2010 mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 651 (Stand: 22.05.2019) | 14 |
| Abbildung 7: Auszug Bombenkataster der Stadt Offenbach am Main – Westliches Kaiserleigebiet ... | 17 |
| Abbildung 8: Auszug aus dem Bombenkataster der Stadt Offenbach am Main – Bereich nördlich der Strahlenbergerstraße | 17 |
| Abbildung 9: Auszug aus der Hessischen Lärmkarte (Lärmkartierung 2017, http://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de)..... | 18 |
| Abbildung 10: Ausschnitt Klimafunktionskarte Stadt Offenbach am Main (2011)..... | 23 |
| | |
| Tabelle 1: Altlastenbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 651 | 15 |
| Tabelle 2: Flächenbilanz | 29 |
| Tabelle 3: Umfang der Umweltprüfung..... | 32 |
| Tabelle 4: Flächenbilanz | 33 |

I BEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)

Lärmschutzbereichsverordnung

Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main, bekanntgemacht am 13.10.2011, entwickelt aus der FluLärmG

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1408)

Hessisches Altlasten –und Bodenschutzgesetz (HAItBodSchG)

vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BA nz AT 08.06.2017 B5)

Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 2287)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Offenbach am Main beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 651 die planungsrechtliche Steuerung der Nutzungsarten im Gebiet Kaiserlei Nordwest. Dieses Gebiet wird umgrenzt im Westen und Norden durch den Herrnrainweg, im Osten durch die Bundesautobahn (BAB) A 661 und im Süden durch die Strahlenbergerstraße.

Im Zuge des Kaiserleikreiselumbaus, diverser Bauleitplanverfahren im Gebiet selbst bzw. in der näheren Umgebung, der Ausdehnung des Gebiets südlich der Strahlenbergerstraße und auch durch die öffentlichen Überlegungen der Stadt Frankfurt am Main zum Bau einer Multifunktionshalle in direkter Nachbarschaft tritt das Kaiserleigebiet in den letzten Jahren immer mehr in den Fokus der Öffentlichkeit. Als repräsentativer Stadteingang an der Stadtgrenze zur Stadt Frankfurt am Main soll dieses von Büro- und Dienstleistungsnutzung geprägte Gebiet als wichtiger Dienstleistungsstandort in Offenbach am Main entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Für das zu beplanende Gebiet wurde 2006 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 623 gefasst, der durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 31.01.2019 wieder aufgehoben wurde. Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 651 sind insbesondere der Rahmenplan Kaiserlei, der Masterplan 2030 und das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenbach am Main. Mit Letzterem liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zugrunde, das als „gesamtstädtische Leitlinie für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten“ dient.

Ausschlaggebender Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 651 „Kaiserlei-Nordwest“ für den nordwestlichen Teil des Kaiserleigebiets ist die Entwicklung zu einem repräsentativen Wirtschafts- und Gewerbestandort mit Büro- und Dienstleistungsfunktion. Dazu ist die Feinsteuerung einzelner Nutzungsarten in dem Gebiet erforderlich. In der Vergangenheit wurde bei planungsrechtlichen Stellungnahmen zu Bauvorhaben das betroffene Gebiet gemäß § 34 BauGB stets als faktisches Kerngebiet i. V. m. § 7 BauNVO beurteilt, was den tatsächlichen Nutzungen im Gebiet entspricht. Dem gegenüber weist die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ aus, da auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der Gebietscharakter in einem geringeren Detailgrad erscheint. Auch aus diesem Grund ist eine Feinsteuerung der Nutzungsarten, wie bei den südlich angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 610 und 614 A bereits umgesetzt, im nordwestlichen Kaiserleigebiet geplant.

Insbesondere soll mit dem Bebauungsplan Nr. 651 die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Kaiserleigebiet erfolgen. Dieses wurde von den Stadtverordneten am 21.05.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der geplante Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterkategorie „Spiel“ (Spielhalle, Casino, Wettbüro, o. ä.) sowie „Erotik“ (Sexkinos, Striptease-Lokale, Massagesalons, Bordelle, Saunacclubs u. ä.) dient der oben genannten Zielsetzung eines hochwertigen Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Gewerbestandorts. Für diese Nutzungen wurden nach dem Vergnügungsstättenkonzept die Bereiche Gewerbegebiet Bieber-Waldhof und der südöstliche Bereich des Gewerbegebiets an der Spremlinger Landstraße im Stadtgebiet festgelegt. Die Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts sollen für das Gebiet Kaiserlei Nordwest nördlich der Strahlenbergerstraße in einem Bebauungsplan verbindlich neu festgesetzt werden.

In einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO, zu dem der Bereich nördlich der Strahlenbergerstraße nach § 34 BauGB gehört, ist gemäß BauNVO Wohnen ohne Betriebszugehörigkeit nur nach Maßgabe von Festsetzungen eines Bebauungsplans allgemein zulässig. Wohnen kann hier somit bauplanungsrechtlich nur ermöglicht werden, wenn dies im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung dienen. Daher wird die Wohnnutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein. Wohnungen in Zusammenhang mit einem dazugehörigen Betrieb sind ausnahmsweise zulässig.

Aus den genannten Gründen ist es notwendig, planerisch besonders auf die Entwicklung der Art der baulichen Nutzung des Gebiets Einfluss zu nehmen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden daher nicht getroffen. Es handelt sich beim Bebauungsplan Nr. 651 um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich die Art der baulichen Nutzung steuert. Im Übrigen gilt weiterhin § 34 BauGB.

3 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 651 wurde am 31.01.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main beschlossen und am 11.02.2019 in der Offenbach-Post ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Am 06.06.2019 wurde der Scoping-Termin durchgeführt. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 05.09.2019 eine Bürgerveranstaltung durchgeführt.

Außerdem wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans mit ergänzenden Unterlagen vom 19.08.2019 bis zum 19.09.2019 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.08.2019 unterrichtet.

Am 24.06.2021 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 651, die in dem Zeitraum vom 10.08.2021 bis zum 21.09.2021 erfolgte, und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.07.2021 über die Auslegung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 21.09.2021 aufgefordert.

Für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 651 wurde eine Veränderungssperre erlassen. Der Beschluss zur Satzung über die Veränderungssperre wurde am 19.12.2019 in der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.01.2020.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2020 wurde diese Veränderungssperre um ein Jahr verlängert und am 13.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

4 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Offenbach an der Gemarkungsgrenze zu Frankfurt und umfasst eine Fläche von ca. 11,8 ha.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgte mit einem größeren Geltungsbereich (vgl. Abb. 1). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde er auf die Gebiete mit originären städtebaulichen Zielen begrenzt. Der westliche Bereich mit Schleuse sowie der Mainuferbereich im Norden wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

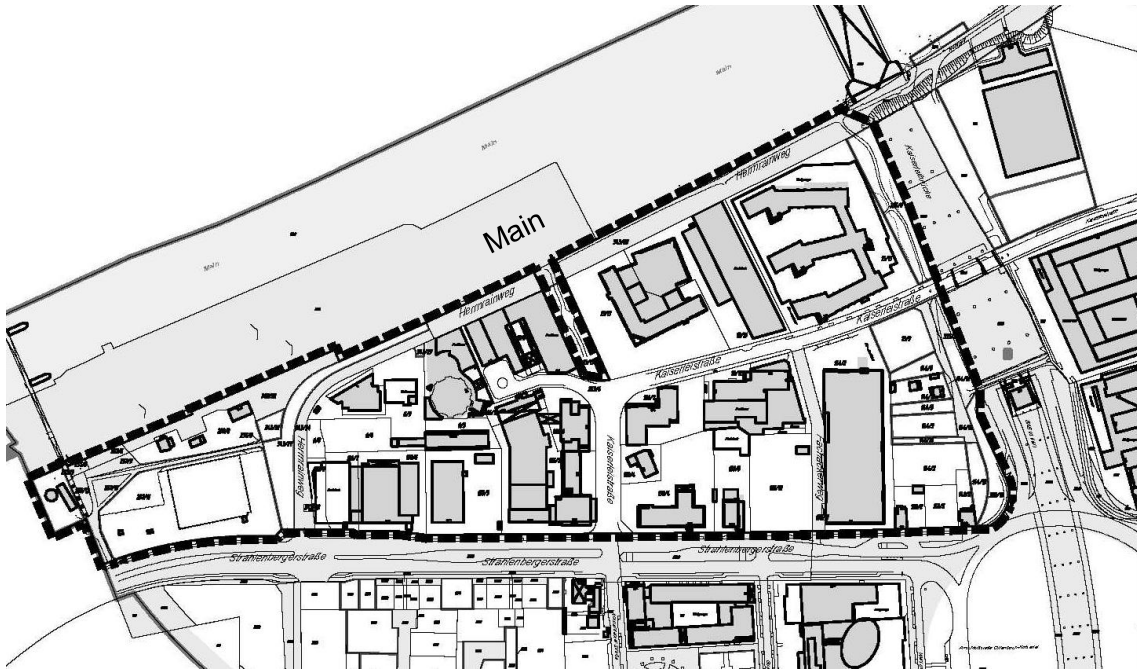


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 651 gemäß Aufstellungsbeschluss 31.01.2019

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt umgrenzt (vgl. Abb. 2):

- Im Norden durch den Mainuferbereich und den Herrrainweg,
- im Osten durch die BAB 661,
- im Süden durch die Strahlenbergerstraße und
- im Westen durch den Herrrainweg.

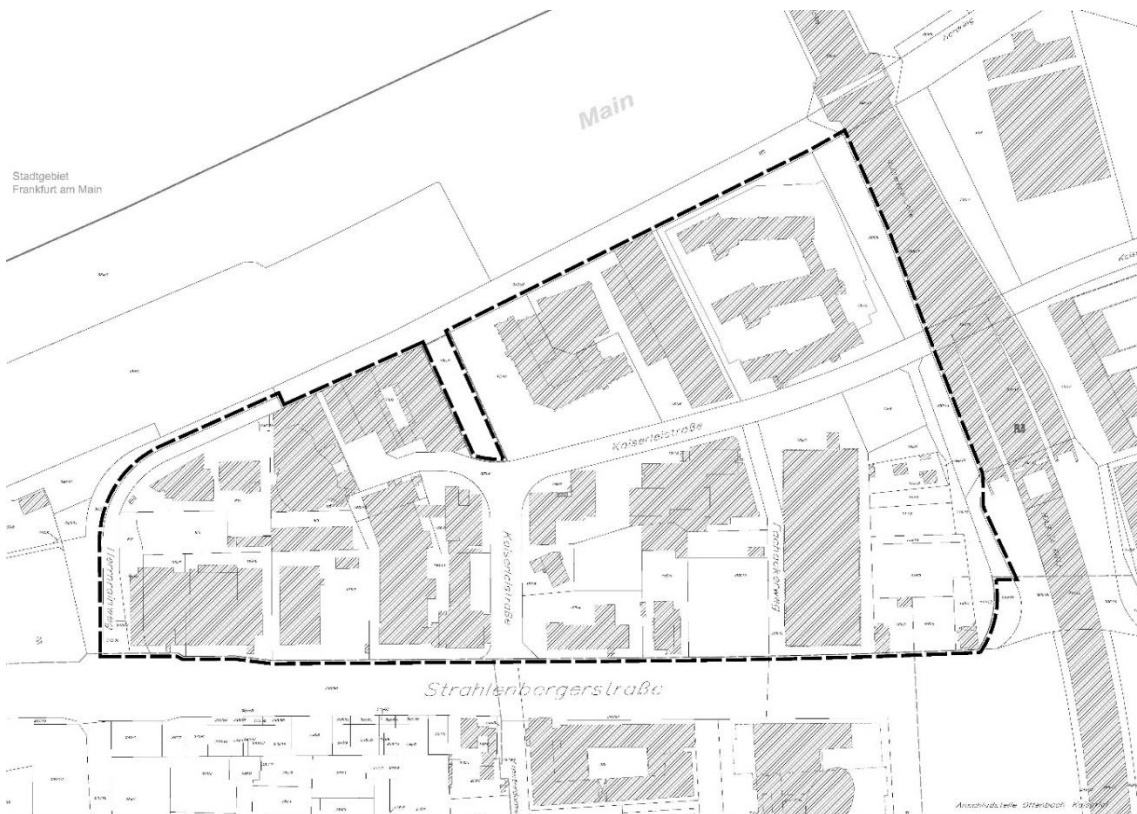


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 651

5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan verknüpft als Planungsinstrument des Regionalverbands Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main die Aussagen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans im Verbandsgebiet. Der Regionale Flächennutzungsplan wurde mit Bekanntmachung am 17.10.2011 rechtskräftig (vgl. Abb. 3).

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als gewerbliche Baufläche (Bestand), gemischte Baufläche (Bestand) und Grünfläche (Bestand) dargestellt. Die Grünfläche ist überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie einem Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor. Eine überörtliche Fahrradrouten verläuft entlang des Mainufers. Der Geltungsbereich befindet sich teilweise außerhalb und größtenteils innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was mit den Festsetzungen im Bebauungsplan erfüllt wurde. Durch die entsprechende Feinsteuerung in der verbindlichen Bauleitplanung ist es möglich, ein Kerngebiet aus der Flächendarstellung „gewerbliche Baufläche, Bestand“ zu entwickeln.

Das Regionale Einzelhandelskonzept des Planungsverbands weist verschiedene Zentrentypen gemäß ihrer Versorgungsfunktion und -bedeutung aus. Das Regionale Einzelhandelskonzept ist im Regionalen Flächennutzungsplan in der Beikarte 2 dargestellt (vgl. Begründung Punkt 14). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 651 wird entlang der Strahlenbergerstraße zwischen Herrnrainweg und Kaiserleistraße ein Ergänzungsstandort für Einzelhandel dargestellt.

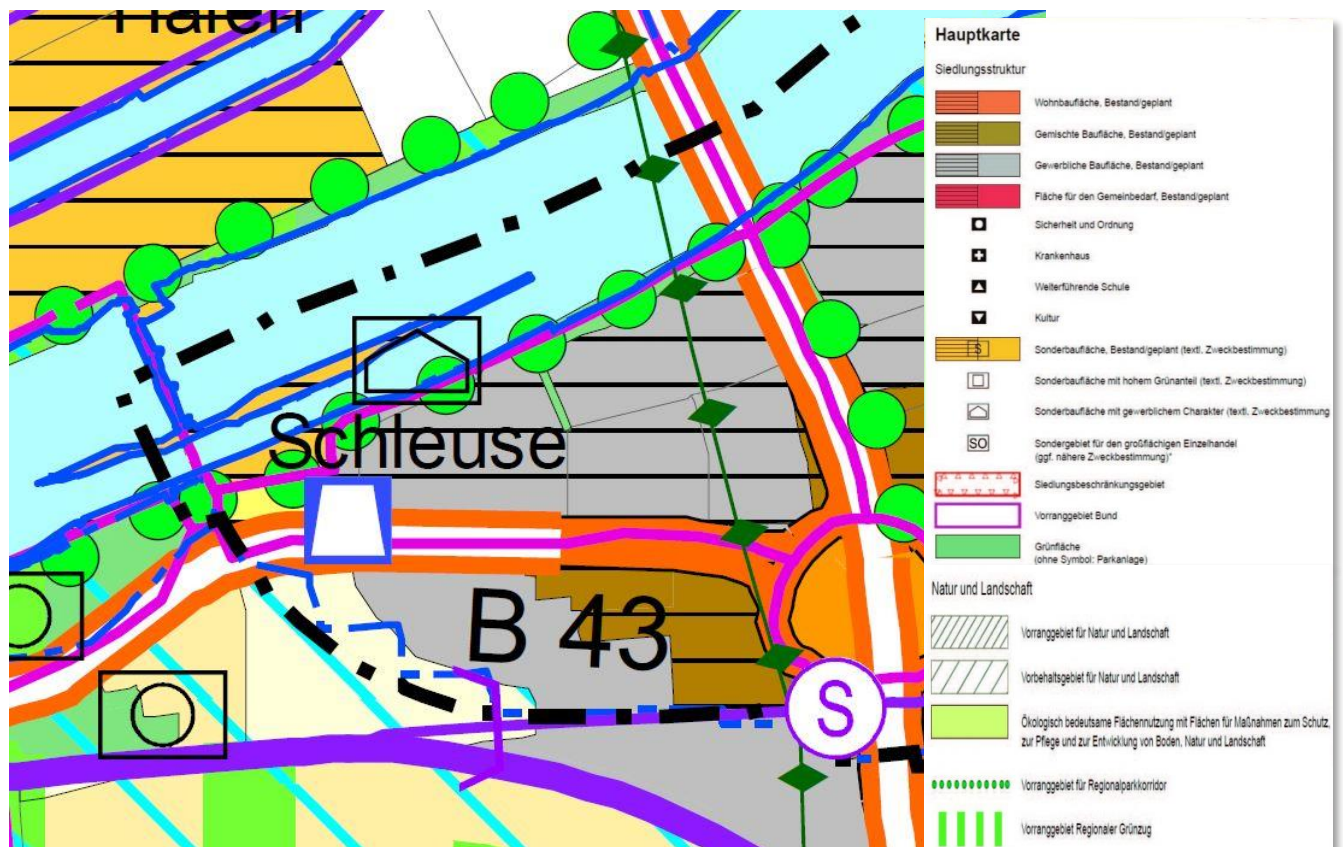


Abbildung 3: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt

Verbindliche Bauleitplanung

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

Zudem gibt es den folgenden Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans, welcher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 651 liegt:

- Bebauungsplan Nr. 623 A für das Gebiet zwischen Bundesautobahn B661, Strahlenbergerstraße und Kaiserleistraße.

Dieser kann zu einem späteren Zeitpunkt Regelungen im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplans treffen.

Im Kaiserleigebiet befinden sich angrenzend mehrere rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 609 „Strahlenbergerstraße Mitte“
- Bebauungsplan Nr. 610 „Strahlenbergerstraße West“
- Bebauungsplan Nr. 614A „An der BAB 661 – Zwischen Strahlenbergerstraße und Berliner Straße“
- Bebauungsplan Nr. 565 „Für das Flurstück Gemarkung Offenbach, Flur 5, Nr. 13/13, zwischen Herrrainweg und Kaiserleistraße, westlich des Grundstücks Kaiserleistraße Nr. 39“

Fluglärmsgesetz / Luftverkehrsgesetz/ Lärmschutzbereichsverordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 651 liegt innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main (vgl. Abb. 4).

Gemäß § 5 FluLärmG dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen in einem Lärmschutzbereich 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 im Vorfeld beim Regierungspräsidium einzuholen. Gemäß § 6 FluLärmG dürfen Wohnungen in der Tag-Schutzzone 2 nur errichtet werden, sofern sie den nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und außerhalb des Hindernisinformationsbereichs (HIB) gemäß § 18b LuftVG. Das Plangebiet liegt innerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 10 Kilometern bis 15 Kilometern Halbmesser um die Startbahnbezugspunkte 1 und 2. Die zulässige Höhe beträgt 100 Meter (Höhe bezogen auf die Startbahnbezugspunkte 1 und 2 der Start- und Landeflächen von 100 m. ü. NN, § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 b) LuftVG). Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen.

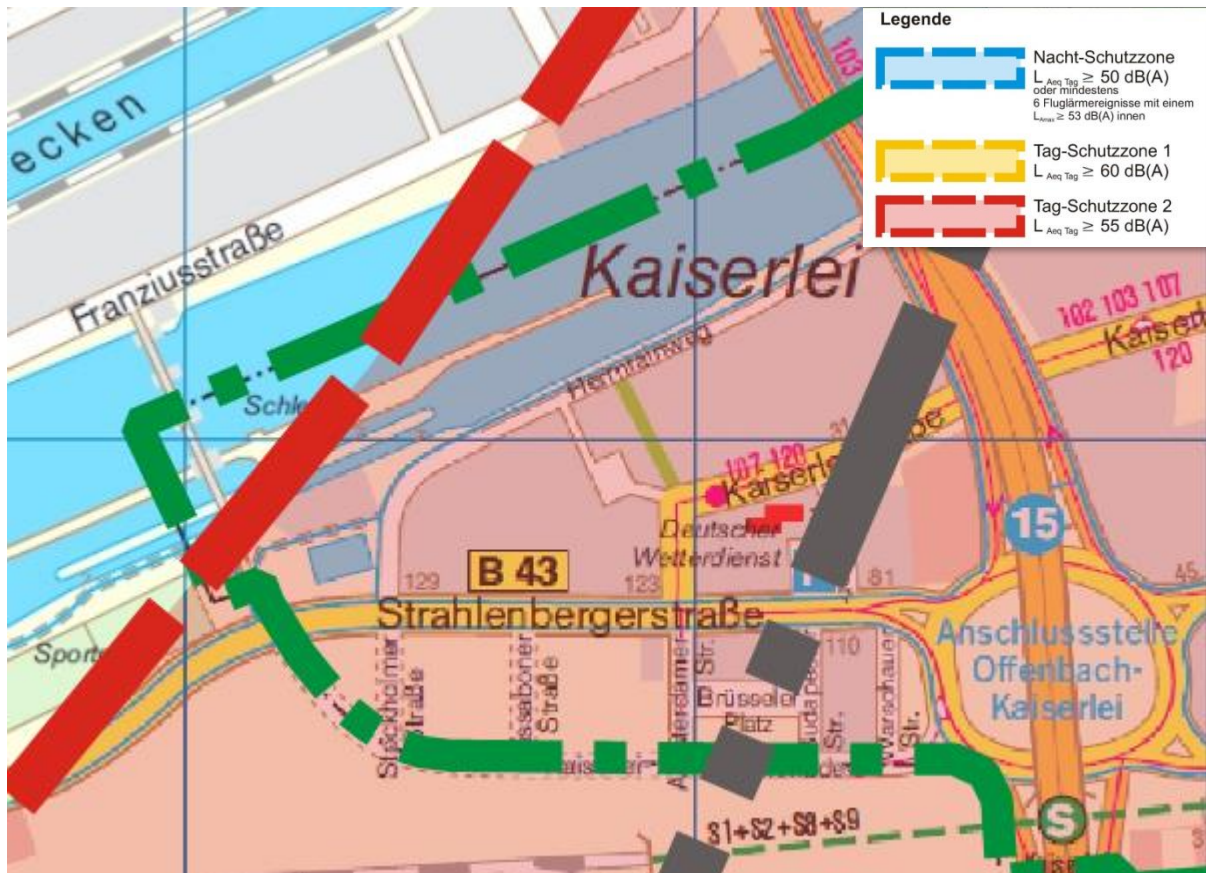


Abbildung 4: Ausschnitt Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzbereichsverordnung 2011

Die Festsetzung der im Bebauungsplan Nr. 651 vorgesehenen Kerngebiete wird durch die Bauverbote nicht erheblich eingeschränkt. Der Gebietscharakter bleibt gewahrt, auch wenn einzelne mögliche Vorhaben unter ein Bauverbot fallen würden.

6 STADTRÄUMLICHE SITUATION

Der Großteil des Gebiets nördlich der Strahlenbergerstraße ist nach § 34 BauGB als faktisches Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO einzuschätzen. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. Gleichzeitig sind auch die Gebiete südlich der Strahlenbergerstraße, welche innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 609, 610 und 614A liegen, im Wesentlichen als Kerngebiet festgesetzt. Das betreffende Gebiet nördlich der Strahlenbergerstraße ist hauptsächlich durch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Beherbergungsbetriebe sowie vereinzelt durch Einzelhandelsnutzungen und Schank- und Speisewirtschaften geprägt. Vereinzelt sind auch Wohnungen im Geltungsbereich vorhanden, die aber nicht prägend für das Gebiet sind.

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 651 dient der Steuerung der Art der baulichen Nutzung im Kaiserleigebiet nördlich der Strahlenbergerstraße insbesondere durch Festsetzung eines Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO. Als Grundlage dafür wurden der bauliche Bestand und die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB herangezogen. Städtebauliches Ziel ist die Weiterentwicklung und Stärkung des Gebiets als Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort.

Wohnen

Im Kerngebiet ist keine allgemeine Wohnnutzung zulässig, um auch zukünftig den Charakter des Gebiets als Büro- und Dienstleistungsstandort zu wahren. Wohnnutzung tritt in Teilen des Gebiets im Bestand lediglich vereinzelt auf, meist in Form von einzelnen, wenigen Wohneinheiten in einem Geschoss. Eine Ausnahme bildet die Liegenschaft Strahlenbergerstraße 123, welche zu einem Großteil (ab dem 1. Obergeschoss) Wohnnutzung beinhaltet. Lediglich die allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig, wenn die betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird.

Durch den Ausschluss von Wohnnutzung wird der Gebietscharakter des Kerngebiets und die städtebauliche Zielsetzung zur Entwicklung eines repräsentativen Wirtschafts- und Gewerbestandort mit Büro- und Dienstleistungsfunktion gewahrt.

Vergnügungsstätten

Der Bebauungsplan Nr. 651 dient auch der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts, welches die Feinsteuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Offenbach vorsieht. Der Bebauungsplan folgt mit der Feinsteuerung von Vergnügungsstätten den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 610 und 614A im Kaiserleigebiet.

Danach sollen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ im gesamten Plangebiet nicht zugelassen werden. Die Unterart „Spiel“ umfasst neben Spielhallen auch Wettbüros, die über reine Annahmestellen hinausgehen, sowie Internetcafés, insofern hierbei eine Bereitstellung von Computern zu Spielzwecken erfolgt. Gleiches sieht der Bebauungsplan für die Unterart „Freizeit und Kultur“ (u.a. Diskotheken, Bowling- und Billardcenter, Multiplexkinos, Festhallen und Hochzeitssäle) sowie der Unterart „Erotik“ (u.a. Nachtlokale, Sexshops, Erotikkinos und Swingerclubs) vor, welche laut Vergnügungsstättenkonzept im Kaiserleigebiet zu steuern sind.

Bereits heute wird die Tendenz eines Trading-Down-Prozesses befürchtet, vor allem in Verbindung mit den bereits bestehenden Vergnügungsstätten (vgl. Abb. 5) und einem teils großflächigen Leerstand im nordwestlichen Kaiserleigebiet. Durch den Ausschluss der genannten Vergnügungsstätten soll dieser Prozess unterbunden werden, um negativen städtebaulichen Auswirkungen, auch für die angrenzenden Bereiche des Kaiserlei, frühzeitig entgegen zu wirken.

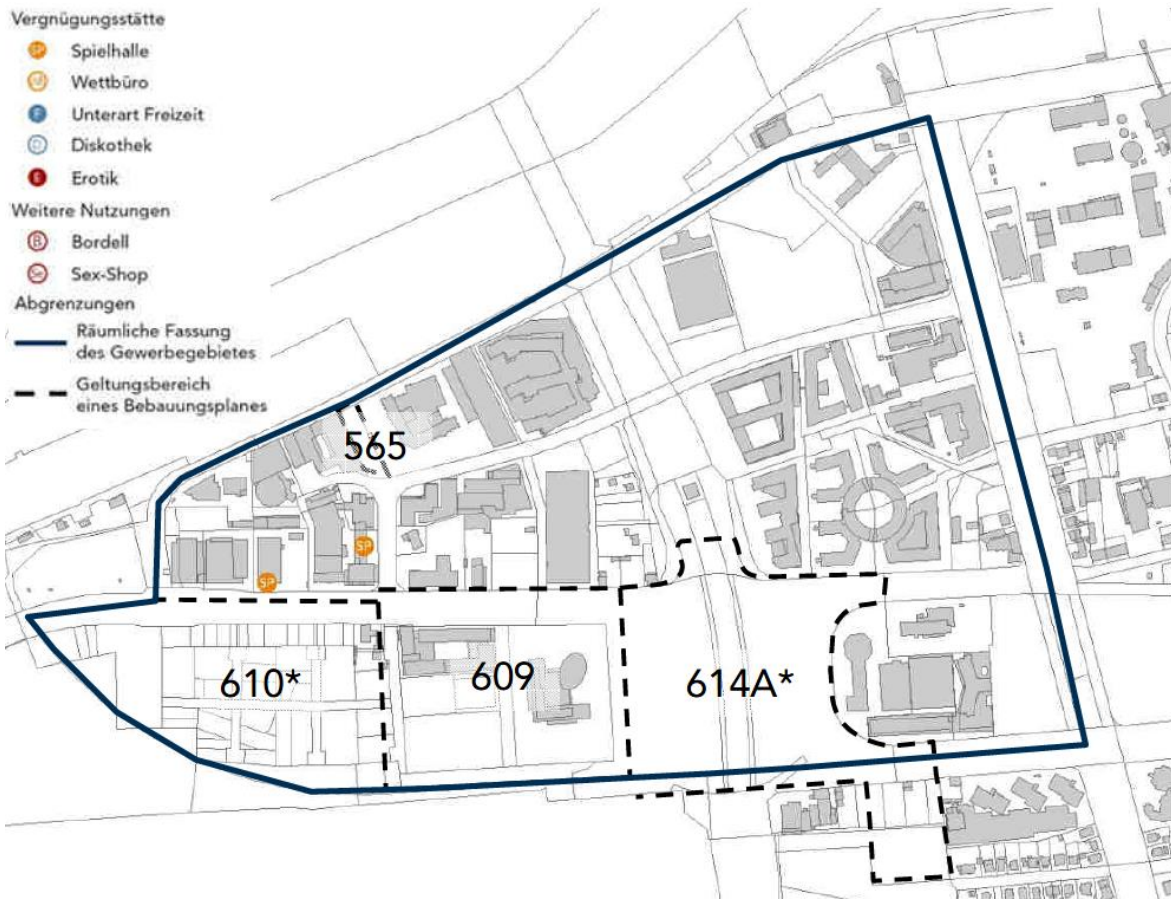


Abbildung 5: Kartierung von Vergnügungsstätten im Kaiserlei aus dem Vergnügungsstättenkonzept (2014)

8 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets erfolgt auf verschiedene Art und Weise, hauptsächlich durch den motorisierten Individualverkehr, Bus-, Fuß-, Radverkehr und der S-Bahn.

Als Haupterschließungsstraßen dienen die Kaiserleistraße sowie die Strahlenbergerstraße. Letztere verläuft in Ost-West Richtung und hier befinden sich jeweils Auf- und Abfahrten zur kreuzenden Bundesautobahn (BAB) 661. Im südlichen Kaiserleigebiet liegt die S-Bahn-Station „Kaiserlei“, mit der eine Erschließung über Schienen auch für das nördliche Kaiserleigebiet gegeben ist. Entlang des Mainufers befinden sich ausgewiesene regionale Radrouten.

Die im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden durch zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans gesichert.

9 GRÜNFLÄCHEN

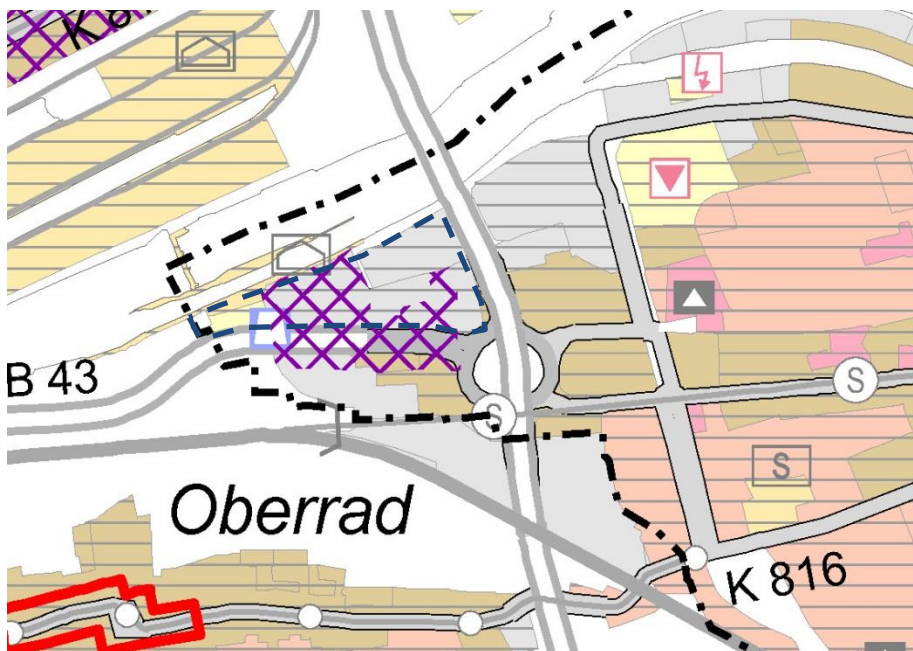
Die im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen Grünflächen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Dies betrifft die Grünfläche westlich der Bundesautobahn (BAB) 661.

Zudem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehende Baumstandorte auf öffentlichen Verkehrsflächen zum Erhalt festgesetzt, da diese für die öffentlichen Stadträume im Kaiserlei prägend sind.

10 EINZELHANDEL

Ziel des Bebauungsplans ist die Weiterentwicklung des Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort Kaiserlei zu einem Standort für Büro- und Dienstleistungsnutzung. Einzelhandel wird daher nur in einem untergeordneten Rahmen zugelassen. Da es sich um einen Ergänzungsstandort gemäß Regionalem Flächennutzungsplan handelt, soll dieser entweder der Versorgung des Gebiets dienen oder nicht zentrenrelevante Sortimente umfassen. Die Plangebietsteile mit der Zulässigkeit von Einzelhandel liegen entlang der Strahlenbergerstraße sowie im Bereich zwischen westlicher Kaiserleistraße und dem Herrrainweg. Diese Gliederung entspricht dem im Rahmen des Regionalen Flächennutzungsplans in der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ dargestellten Ergänzungsstandort für Einzelhandel (vgl. Abb. 6).

Die Festsetzung basiert auf dem Regionalen Einzelhandelskonzept und setzt dieses auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um. Auswirkungen auf Nachbarkommunen sind aufgrund der per Festsetzung restriktiv gehaltenen Zulässigkeit des Einzelhandels nicht zu befürchten.



Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel
(siehe auch Hauptkarte)

-  Versorgungskern
-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsstandort
-  Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand
-  von der Genehmigung ausgenommen

Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

FrankfurtRheinMain

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel, Blatt 4

Der Regionale Flächennutzungsplan besteht aus Hauptkarte, 2 Beikarten und Legende
Maßstab 1:50.000



Abbildung 6: Auszug Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des Regionalplans Südhessen / RegFNP 2010 mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 651 (Stand: 22.05.2019)

Das Regionale Einzelhandelskonzept definiert für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel folgende Sortimentsliste:

- Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Büromöbel und -maschinen
- Erde, Torf
- Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör
- Farben, Lacke und Tapeten
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Installationsmaterial, Heizung, Öfen
- Möbel, Küchen
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden, Markisen
- Werkzeuge

11 DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 651 befinden sich gemäß dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) weder Einzelkulturdenkmäler noch denkmalgeschützte Gesamtanlagen.

12 ALTLASTEN

Wegen der Aufstellung eines nur einfachen Bebauungsplans zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung kann auf eine umfangreiche, historische Recherche zu umweltrelevanten gewerblichen Nutzungen und ggf. weiteren umwelttechnischen Untersuchungen im Geltungsbereich verzichtet werden. Im Einzelfall kann es aufgrund der gewerblichen Nutzungen im Kaiserlei allerdings zu umweltrelevanten Boden- /Umweltbelastungen kommen. Ein entsprechender Hinweis zum Thema „Bodenverunreinigungen“ wurde in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in welcher Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen laut Regierungspräsidium Darmstadt folgende Eintragungen für das Plangebiet vor:

| Altis-Nr. | Lagebezeichnung | Status der Fläche | Aktenzeichen RPU |
|---------------------|--|---|---------------------|
| 413.000.000.000.026 | Kaiserleistraße 29-35 | Sanierung/Dekontamination abgeschlossen | IV/F-41.1-100i-889 |
| 413.000.010-002.132 | Kaiserleistraße 24f/ Strahlenbergerstr. 71-75 | Altlastenverdächtige Fläche | IV/F-41.1-100i-1736 |
| 413.000.000-000.053 | Ohne Adresse | Altablagerung/Fläche nicht bewertet | Kein Vorgang |

Tabelle 1: Altlastenbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 651

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind deren Auswirkungen auf den Boden als Schutzgut und als Belang des Umweltschutzes zu berücksichtigen und in die planerische Abwägung einzubeziehen. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind im Bebauungsplan Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es existiert jedoch keine verbindliche Konkretisierung, ab wann Böden als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet anzusehen sind.

Im gesamten Geltungsbereich ist mit Geländemodellierungen durch Verfüllungen mit unbekanntem Material zu rechnen. Hinweise auf ehemalige Gewerbebetriebe, von denen eine Umweltgefährdung durch den ehemaligen Betrieb ausgegangen sein könnte, bestehen ausschließlich für die Liegenschaften Kaiserleistraße 24f und Strahlenbergerstraße 71-75.

Des Weiteren sind 17 Altstandorte im Plangebiet bekannt, die nicht näher untersucht wurden. Auf diesen Standorten waren in der Vergangenheit Betriebe ansässig, die in die Branchenklassen 4-5 eingeordnet wurden. Die Branchenklassen spiegeln die mögliche Gefahr wider, welche von einem Altstandort mit einem Betrieb der jeweiligen Branche ausgehen kann. Die Einstufung des Gefährdungspotentials erfolgt von „sehr gering“ (Klasse 1) bis „sehr hoch“ (Klasse 5). Von diesen 17 Altstandorten wurden 3 Flächen mit dem Vermerk „Vorprüfung negativ“ versehen.

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

Die Kennzeichnungspflicht wird berücksichtigt.

13 KAMPFMITTEL

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen), ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/ Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger Koordinaten benötigt. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Das Bombenkataster des Vermessungsamtes der Stadt Offenbach am Main (vgl. Abb. 7 und 8) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 651 etliche Funde von Sprengbomben und Langzeitzündern dar. Ein Hinweis, der zu entsprechender Vorsicht und Sorgfalt bei Erdarbeiten auffordert, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

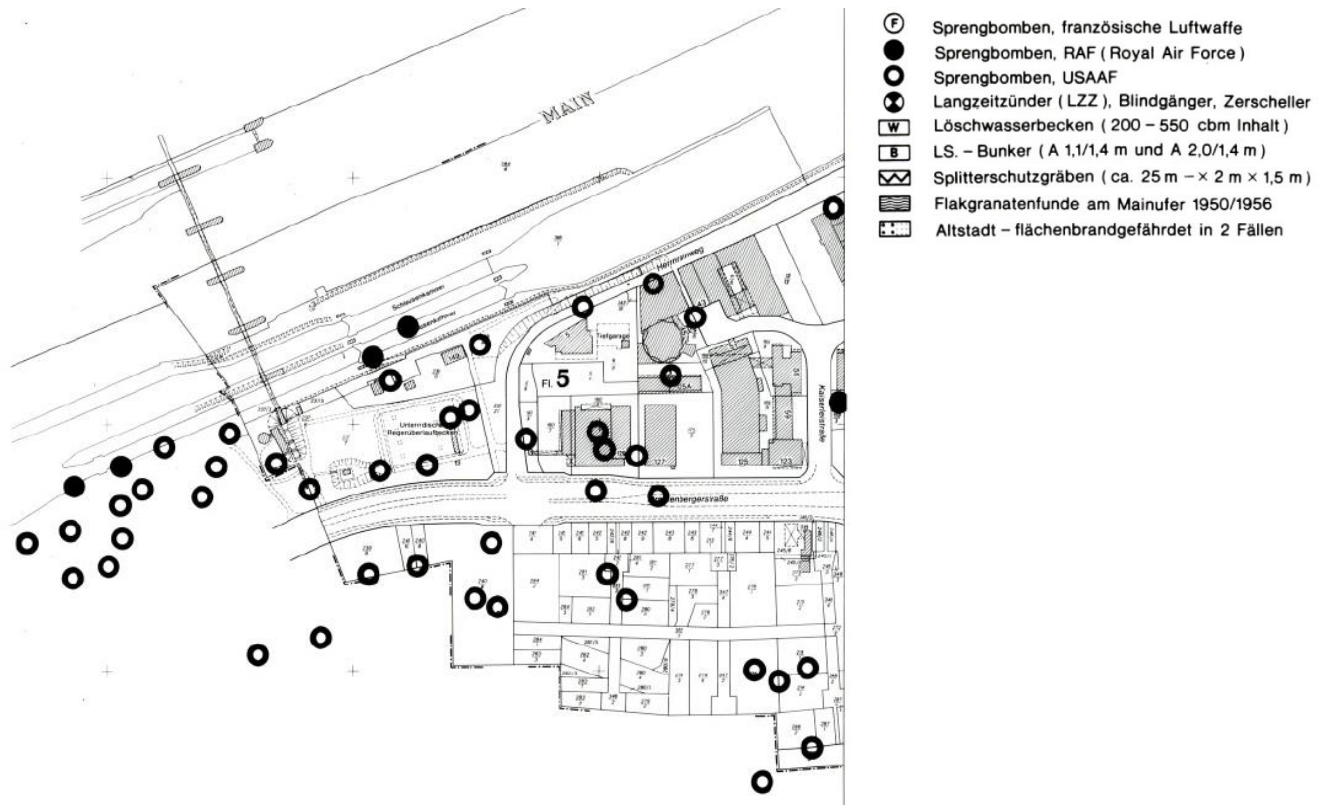


Abbildung 7: Auszug Bombenkataster der Stadt Offenbach am Main – Westliches Kaiserleigebiet

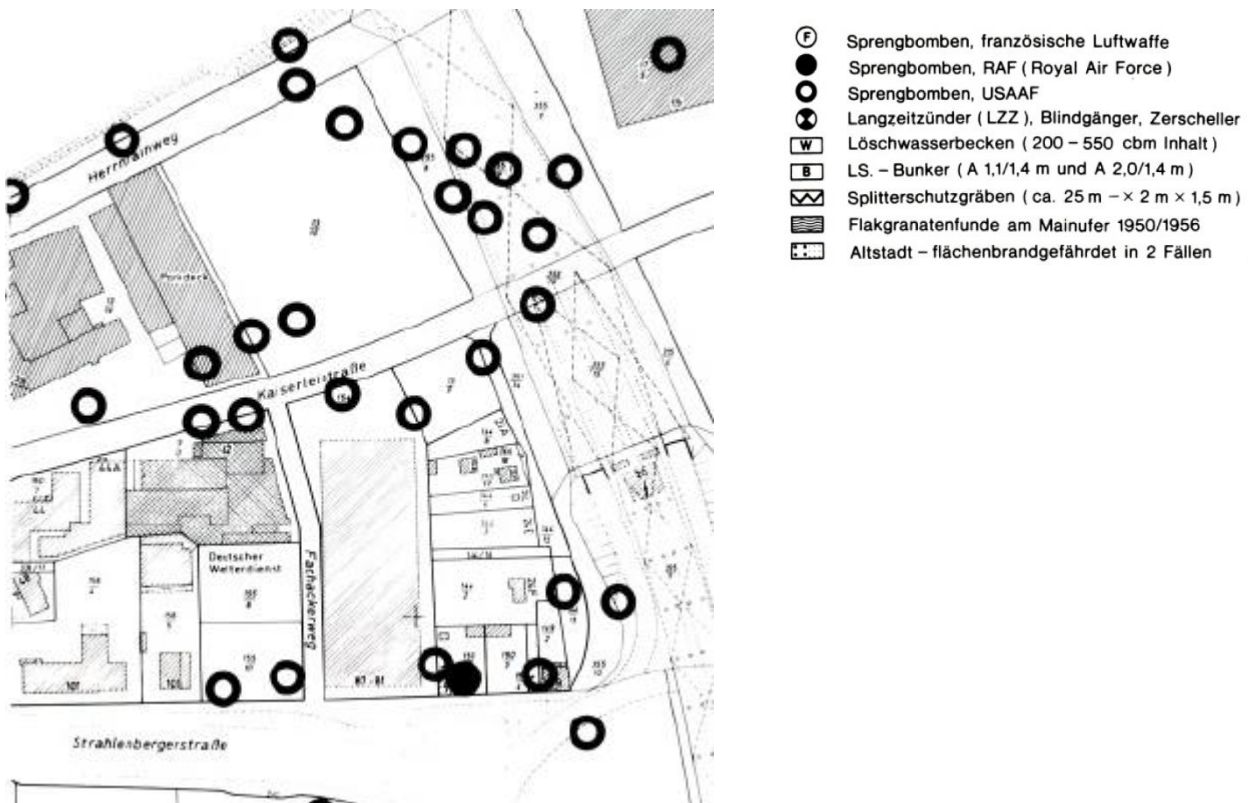


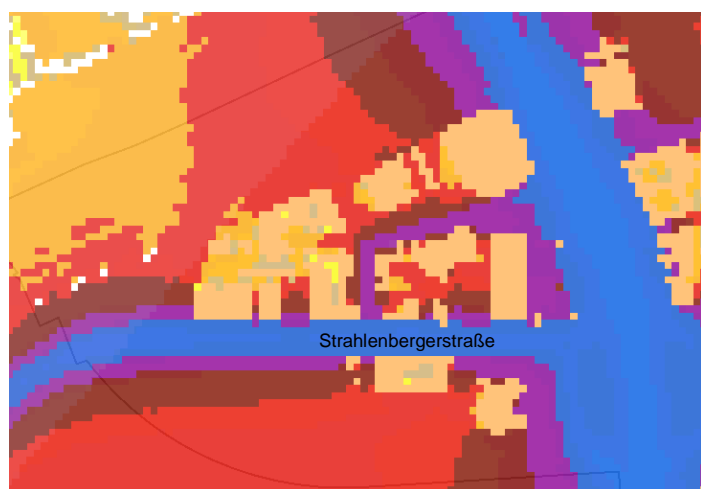
Abbildung 8: Auszug aus dem Bombenkataster der Stadt Offenbach am Main – Bereich nördlich der Strahlenbergerstraße

14 IMMISSIONSSCHUTZ

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der nur die Art der baulichen Nutzung steuert, und im Vergleich zum Bestand keine weiteren bzw. im Plangebiet bisher nicht vorhandenen Nutzungen zulässt, sind keine Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan erforderlich.

Unabhängig davon sind die für den Immissionsschutz maßgeblichen Gesetze, Richtlinien und Vorschriften zu beachten. Hierunter fällt insbesondere das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) ebenso wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Gemäß § 6 FluLärmG ist die ausnahmsweise Errichtung von Wohnungen innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main nur möglich, sofern sie den nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen genügt. Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch (gewerbliche) Geräusche und setzt für die einzelnen Gebiete Immissionsrichtwerte fest. Die Einhaltung dieser Vorschriften wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens überprüft und bei Bedarf (bspw. bei gastronomischen Nutzungen oder Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“) als Auflage in die Baugenehmigung übernommen. Somit wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet.

Gemäß Hessischer Lärmkarte ist das Plangebiet vor allem durch Immissionen von Straßen- und Flugverkehr betroffen (vgl. Abb. 9). Da durch den Bebauungsplan ein Kerngebiet mit einem überwiegenden Ausschluss von Wohnen festgesetzt wird und die derzeitige Nutzung wie auch die bauliche Struktur in dem Gebiet nicht verändert wird, kann auf die Erstellung eines Schallgutachtens verzichtet werden. Die TA Lärm ist zu beachten.



Straßenlärm - PLUS

Fluglärm

Lärmpegel LDEN [dB(A)]▲

Lärmpegel LDEN [dB(A)]▲

> 40 - 45

> 55 - 60

> 45 - 50

> 60 - 65

> 50 - 55

> 65 - 70

> 55 - 60

> 70 - 75

> 60 - 65

> 75

> 65 - 70

> 70 - 75

> 75

15 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Main“ an. Auch die nach den im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplanes für den Main berechnete und in Gefahrenkarten dargestellte Grenze bei einem „extremen Hochwasserereignis“ (Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete) gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist nicht betroffen.

Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- (6/2015) von Offenbach am Main für das Einzugsgebiet der Kläranlage Niederrad als Mischsystem „F64“ berücksichtigt. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist somit gegeben.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Bebauung gesichert. Wie sich ein zusätzlicher Verbrauch im Plangebiet auf Fließgeschwindigkeiten und Netzdrücke in alltäglichen Versorgungssituationen hydraulisch auswirken würde und welche Auslastung für die vorhandenen Rohrleitungen zu erwarten ist, wurde nicht weitergehend untersucht, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung handelt.

Die Rückstauenebene laut Entwässerungssatzung der Stadt Offenbach am Main ist zu berücksichtigen. Aufgrund der hohen Versiegelung im Plangebiet (Kerngebiet) und der damit verbundenen Einschränkung zur Versickerung von Niederschlagswasser (Dachflächen ausgenommen, siehe Textliche Festsetzung I 4.3) ist eine gedrosselte Regenwassereinleitung in die Kanalisation vorzunehmen. Details hierzu sind im zu stellenden Entwässerungsgesuch mit der ESO Stadtservice GmbH, Bereich Entwässerung, frühzeitig abzustimmen.

Entsprechend der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ ist das Niederschlagswasser auf den Dachflächen vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und / oder zu versickern. Alternativ kann das Niederschlagswasser in den Main abgeführt werden.

16 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 651 um einen einfachen Bebauungsplan, bei dem im Wesentlichen textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB getroffen werden. Ergänzend finden sich weitere Festsetzungen und Hinweise, die standardmäßig in die Bebauungspläne der Stadt Offenbach aufgenommen werden. In der Planzeichnung sind darüber hinaus auch Flächen für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 15 BauGB festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird in allen Plangebietsteilen Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Entwicklung des Plangebietes hin zu einem Standort für Büro- und Dienstleistungsnutzung entsprechend der durch die benachbarten Bebauungspläne Nr. 610 und 609 rund um den Brüsseler Platz begonnenen Entwicklung.

Vergnügungsstätten

1.3 Die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs-, Vorführ-, Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist, sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans. Gleichfalls sind Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit und Kultur“ und „Erotik“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten der Unterkategorie „Spiel“ (Spielhalle, Casino, Wettbüro, o. ä.), die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, die über reine Annahmestellen hinausgehen, sowie Internetcafés, insofern eine Bereitstellung von Computern zu Spielzwecken erfolgt, werden im Bebauungsplan auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Offenbach am Main ausgeschlossen.

Gleiches gilt für die Vergnügungsstätten mit Darstellungen von Handlungen von sexuellem Charakter, welche der Unterart „Erotik“ entsprechen (z.B. Sexkinos, Striptease-Lokale, Massagesalons, Bordelle, Saunaclubs u. ä.).

Gleiches sieht der Bebauungsplan für die Unterart „Freizeit und Kultur“ (u.a. Diskotheken, Bowling- und Billardcenter, Multiplexkinos, Festhallen und Hochzeitssäle) vor, welche laut Vergnügungsstättenkonzept aufgrund des hohen Besucheraufkommens und der jeweiligen Größe dieser Vergnügungsstätten analog zur Unterkategorie zu steuern sind.

Dies dient insbesondere der Schaffung einer hochwertigen, attraktiven Gestaltung und Belebung des Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Gewerbestandorts Kaiserlei und unterbindet einen „Trading-Down-Effekt“. Die Zunahme von Spielhallen im Stadtgebiet, insbesondere auch im Gewerbegebiet Kaiserlei, kann zu Trading-Down-Effekten mit Verdrängung von anderen Nutzungen führen. Dazu trägt auch das großflächige Zukleben der Schaufensterflächen solcher Nutzungen bei, die sich durch optische Abschottung negativ auf das städtebauliche Umfeld auswirkt und die Aufenthaltsqualität einschränkt. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist daher notwendig. Für diese Nutzungen werden nach dem Vergnügungsstättenkonzept andere Bereiche im Stadtgebiet vorgeschlagen. Vorgesehen sind hier nach dem Vergnügungsstättenkonzept die Gewerbegebiete Bieber-Waldhof und der südöstliche Bereich des Gewerbegebiets an der Sprendlinger Landstraße.

Der Gebietscharakter, der gemäß § 7 BauNVO durch die vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung geprägt ist, wird weiterhin gewahrt.

Einzelhandel

1.4 Die gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO in den Plangebietsteilen MK1, MK2a, MK3a, MK4 und MK5a nicht zulässig. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den Plangebietsteilen MK2b, MK3b und MK5b nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig. Bei den Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind zentrenrelevante Sortimente nur als Nebensortimente mit maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche, zulässig.

Durch die Feinsteuerung in der Bauleitplanung werden dem Gebiet dienende Einzelhandelsnutzungen entlang der Strahlenbergerstraße und im Bereich zwischen Herrrainweg und der westlichen Kaiserleistraße ermöglicht. Dieser Standort ist aufgrund seiner zentralen Lage bezogen auf den gesamten Stadtteil in besonderem Maße für diese Nutzungen geeignet, die so auch ein Angebot für die südlich der Strahlenbergerstraße liegenden Nutzungen schaffen können. Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) ist dieser Bereich als „Ergänzungsstandort“ dargestellt. Dementsprechend sind in diesem Bebauungsplan zentrenrelevante Sortimente nur als Nebensortimente mit maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche, zulässig. Ein darüber hinaus gehendes Angebot stünde im Zielkonflikt mit der angestrebten Nutzungsstruktur des gesamten Kaiserleigebiets und wird an dieser Stelle daher ausgeschlossen. In diesem Rahmen soll ausdrücklich kein Konkurrenzstandort zum zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt oder den Nachbarkommunen entstehen.

Diese Festsetzung für Einzelhandel in den Plangebietsteilen MK2b, MK3b und MK5b fußt auf dem Regionalen Einzelhandelskonzept und setzt dieses auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um (vgl. Kapitel 10).

Ausnahmsweise zulässige Tankstellen

1.5 Die gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise im Plangebietsteil MK5b zulässig, wenn verkehrliche Belange nicht entgegenstehen. In den anderen Plangebietsteilen sind die gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Tankstellen sind im gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme des Plangebietsteils MK5b, nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dieser Ausschluss begründet sich darin, dass das Gebiet als hochwertiger, attraktiver Büro- und Dienstleistungsstandort geschützt und weiterentwickelt werden soll. Die Festsetzung dient dabei der Abrundung bestehender Kerngebietsnutzungen im nordwestlichen Kaiserleigebiet. Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

Ein weiterer Grund für einen Ausschluss begründet sich aus verkehrlichen Aspekten. Aufgrund des starken Verkehrsaufkommens entlang der Strahlenbergerstraße und der Nähe zur BAB 661 würde durch die Zu- und Abfahrt zu einer Tankstelle die Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf der Strahlenbergerstraße beeinträchtigt. Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellen lediglich im Plangebietsteil MK5b, sofern die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinflusst wird. Hier ist, aufgrund der weiter vom Verkehrsknotenpunkt Kaiserlei entfernten Fläche, eine geringere Auswirkung auf den Verkehrsfluss zu erwarten. Weiterhin wird von Tankstellen nördlich der Kaiserleistraße abgesehen, um mögliche Bodenbelastungen hin zum Main frühzeitig zu unterbinden.

Wohnen

1.6 Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Wohnnutzungen im Plangebiet sind grundsätzlich nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um den hochwertigen, attraktiven Büro- und Dienstleistungsstandort weiterzuentwickeln. Die Festsetzung dient dabei der Abrundung bestehender Kerngebietsnutzungen im nordwestlichen Kaiserleigebiet. Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung. Für die vorhandenen Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht Bestandsschutz.

1.7 In den Plangebietsteilen MK2a und MK5b sind gemäß § 1 (10) BauNVO für genehmigte Wohnungsänderungen und Nutzungsänderungen allgemein zulässig.

Bauliche Änderungen zur Instandsetzung (Veränderung der äußeren Gestalt oder des Inneren der Anlage) der Wohneinheiten sind allgemein zulässig, sofern es sich um vor Rechtskraft des Bebauungsplans genehmigte Wohneinheiten handelt. Erweiterungen bestehender Wohnnutzungen sowie Nutzungsänderung zu Wohnen sind nicht zulässig. Die Festsetzung dient dabei der Abrundung bestehender Kerngebietsnutzungen im nordwestlichen Kaiserleigebiet. Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

Im Falle einer Nutzungsänderung einer bestehenden Wohneinheit trifft die Festsetzung 1.6 gemäß Bebauungsplan zu. Die betreffende Nutzungseinheit kann daraufhin nicht wieder zur Wohnnutzung zurückkehren.

1.8 Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn die betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird.

Die allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig. Für eine Ausnahme ist die betriebliche Notwendigkeit nachzuweisen.

Durch die Festsetzung eines Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO, welches vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung dient, ist davon auszugehen, dass Betriebsinhaberwohnungen nur im geringen Maße erforderlich sind.

Beherbergungsbetriebe

1.9 Die gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig. Diese dürfen dem prägenden Gesamtcharakter der jeweiligen Plangebietsteile als hochwertigem Bürostandort nicht entgegenstehen und sollen z.B. in Zusammenhang mit den umgebenden Nutzungen stehen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters und der Feinsteuerung der Nutzung im nordwestlichen Kaiserleigebiet sind Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Etwaige anzusiedelnde Beherbergungsbetriebe dürfen dem angestrebten Gesamtcharakter des Gebietes als hochwertigen Bürostandort nicht entgegenstehen – sie sollen z.B. in Zusammenhang mit den umgebenden Nutzungen stehen. Bei den Betrieben ist nachzuweisen, dass sie dem Charakter nach Beherbergungsbetriebe mit dem entsprechenden Angebot an Servicedienstleistungen sind. Die Festsetzung dient dabei der Abrundung bestehender Kerngebietsnutzungen im nordwestlichen Kaiserleigebiet. Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Strahlenbergerstraße und die Kaiserleistraße, von denen die gebietsinternen Straßen abzweigen. Diese Flächen sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt bzw. die Strahlenbergerstraße ist bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 610 auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses aus dem Jahr 2000 als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Dimensionierung folgt dem derzeitigen Straßennetz sowie dem beschlossenen Rahmenplan für den Stadtteil Kaiserlei bzw. dem bestehenden Planfeststellungsbeschluss für die Autobahnanschlussstelle inkl. Strahlenbergerstraße.

Grünflächen

Die im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen Grünflächen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Dies betrifft die Grünfläche westlich der Bundesautobahn (BAB) 661. Diese dienen als Abgrenzung zur Autobahn A661 und schaffen eine durchgrünte Durchwegung des Kaiserleigebiets, wodurch die Attraktivität des Gebiets gesteigert werden kann.

Dachbegrünung

4.1 Flachdächer sind zu mind. 50 % ihrer Fläche zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm.

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern besitzt eine erhebliche Bedeutung für das innerörtliche Klima, da das Gebiet nördlich der Strahlenbergerstraße laut Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main von 2011 als Überwärmungsgebiet kategorisiert wird (vgl. Abb. 10). Die Begrünung der

Flachdächer wirkt der weiteren Aufheizung der Luft sowie Luftverunreinigungen entgegen. Diese bewirkt eine Entstaubung der Luft, fördert die Sauerstofferneuerung und dient infolgedessen dem Schutz natürlicher Lebensgrundlagen. Darüber hinaus kann über die Dachbegrünung ein verzögerter Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers erreicht werden.

Begrünung Tiefgaragen

4.2 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat auf Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen. An Baumstandorten muss eine Anhöhe auf mindestens 100 cm erfolgen.

Die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen besitzt eine erhebliche Bedeutung für das innerörtliche Klima, da das Gebiet nördlich der Strahlenbergerstraße laut Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main von 2011 als Überwärmungsgebiet kategorisiert wird (vgl. Abb. 10). Die Begrünung der Tiefgaragen wirkt der weiteren Aufheizung der Luft sowie Luftverunreinigungen entgegen. Diese bewirkt eine Entstaubung der Luft, fördert die Sauerstofferneuerung und dient infolgedessen dem Schutz natürlicher Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus kann über die Begrünung von Tiefgaragen ein verzögerter Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers erreicht werden. Die Überdeckung von 80 cm durchwurzelbarem Pflanzensubstrat entspricht dem üblichen Mindeststandard. Hierdurch soll eine Bepflanzung mit kleineren Gehölzen und Stauden ermöglicht werden. Im Bereich von Baumpflanzungen ist die festgesetzte Substratschicht von 100 cm fachlich sinnvoll.

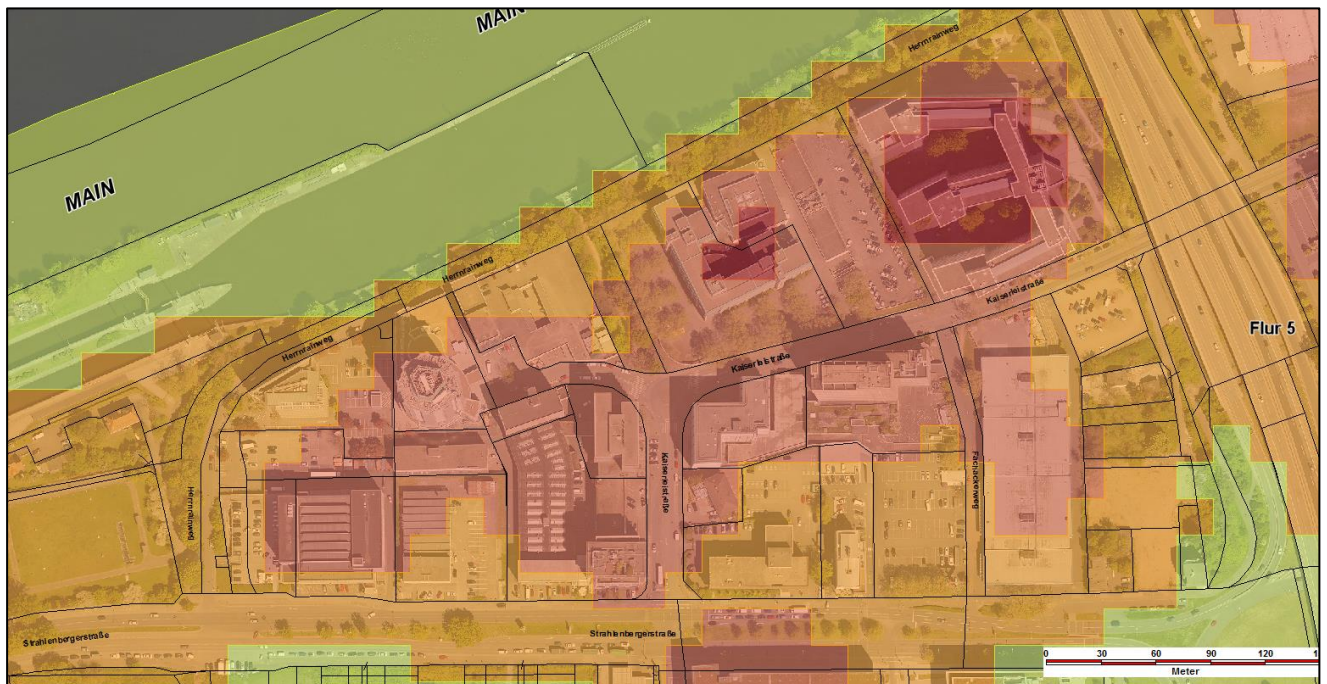


Abbildung 10: Ausschnitt Klimafunktionskarte Stadt Offenbach am Main (2011)

Versickerung

4.3 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu versickern oder in den Main einzuleiten.

Entsprechend der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ ist das Niederschlagswasser vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und/ oder zu versickern. Alternativ ist das Niederschlagswasser in den Main abzuführen.

II UMWELTBERICHT

1 GESETZLICHE GRUNDLAGE

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dies geschieht in Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie im Vorfeld in Form eines Scopings (siehe Punkt 2).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Bestandteile des Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind in Anlage 1 zum BauGB aufgeführt und werden im Folgenden abgehandelt.

2 SCOPING

Der Scopingtermin zum Bebauungsplan Nr. 651 „Kaiserlei Nordwest“ fand am 06.06.2019 mit Vertretern des Amtes für Umwelt, Energie und Klimaschutz, dem Vermessungsamt sowie dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement im Rathaus der Stadt Offenbach am Main statt. Die Ergebnisse wurden in einem Protokoll schriftlich festgehalten und allen Gesprächsteilnehmern zugesandt.

Seitens des Regionalverbands Frankfurt wurden im Rahmen des Scopings keine Bedenken geäußert.

Seitens des Amtes für Umwelt, Energie und Klimaschutz wurden im Rahmen des Scopings folgende Punkte (Antworten/ Kommentare hierzu in kursiv) angesprochen:

- Wie wird im Bebauungsplan mit Lärmimmissionen umgegangen? Sollen Festsetzungen zu passivem Lärmschutz erfolgen?

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der im Wesentlichen lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, und weitere städtebauliche Belange im Baugebiet weiterhin nach §34 BauGB beurteilt werden sowie sonstige umweltrelevanten Vorschriften einzuhalten sind, wird die Einhaltung von Lärmwerten, bspw. die TA Lärm, im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

- Wie wird im Bebauungsplan mit Veranstaltungsräumen (bspw. Nutzung von Konferenzräumen eines Hotels im Rahmen von Hochzeitsfeiern) umgegangen? Seitens Amt 33 ist gewünscht, Veranstaltungsräume für mehrere hundert Personen im Gebiet auszuschließen.

Es ist geplant, Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“, „Freizeit“ und „Erotik“ auszuschließen. Die Möglichkeiten zur Feinsteuerung von Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit und Kultur“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans – auch vor dem Hintergrund des Vergnügungsstättenkonzepts – wird im Nachgang geprüft. In jedem Fall ist auch auf Baugenehmigungsebene eine Prüfung der beantragten Nutzung (bspw. Hotel mit Konferenzraum oder mit einem Veranstaltungsraum im Sinne

einer unabhängigen Vergnügungsstätte) erforderlich. Wir verweisen auf die Festsetzung 1.3 und die hierzu aufgeführte Begründung.

- Wird durch die Festsetzung des Mainufers als „öffentliche Grünfläche“ der Schutz der Grünfläche gegenüber dem Ist-Zustand gemildert?

Bedingt durch die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst. Der Bereich des Mainufers wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

- Es wird empfohlen, den Bereich der Schleuse aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, da hier keine städtebauliche Steuerung erforderlich ist.

Die Anregung wurde geprüft. Da hier keine Steuerung erforderlich ist, wurde der Geltungsbereich angepasst. Der Bereich der Schleuse wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

- Warum verschmälert sich die festgesetzte öffentliche Grünfläche (Mainufer) im Westen des Plangebiets?

Hier ist – analog zum Bestand – eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Herrnrainweg) festgesetzt. Diese dient der Erschließung der südlich gelegenen Grundstücke und ist planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich angepasst.

- Auf den erforderlichen 10 m tiefen Gewässerrandstreifen wird hingewiesen.

Die Planzeichnung wird dahingehend überprüft, der Gewässerrandstreifen in der Begründung entsprechend thematisiert. Der Geltungsbereich wurde auf Basis der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung angepasst. Der Bereich ist nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

- Was setzt der Bebauungsplan Nr. 565, der aus dem Geltungsbereich ausgeschnitten werden soll, fest?

Der Bebauungsplan Nr. 565 setzt eine öffentliche Grünfläche mit einer Wegeverbindung zwischen Mainufer und Kaiserleistraße fest.

- Es wird angeregt, eine Grünfläche westlich der Bundesautobahn zwischen Kaiserleistraße und Strahlenbergerstraße festzusetzen.

Eine Grünfläche wurde in die Planzeichnung mit aufgenommen. Die Entwicklung der derzeit brachliegenden Grundstücke darf dadurch nicht eingeschränkt werden. Zur städtebaulichen Entwicklung dieser Flächen besteht der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 623A weiterhin. Das südöstliche Flurstück liegt bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 614A und setzt eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

- Wie wird im Bebauungsplan mit Klimabelangen umgegangen? Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein sehr überhitztes Gebiet. Aus Sicht des Umweltamts ist eine klimatische Betrachtung erforderlich.

Das Thema Klima wird in der Begründung des Bebauungsplans sowie im Umweltbericht behandelt. Amt 60 bittet um fachlichen Input hierzu durch Amt 33 (im Rahmen der informellen Ämterbeteiligung). Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung handelt und sich das Maß der baulichen Nutzung zukünftig weiterhin nach § 34 BauGB richtet, ist eine wesentliche bauliche Verdichtung durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen.

- Zur Verbesserung des Klimas wird empfohlen, Baumstandorte zu sichern und ggf. zu erweitern.

Festsetzung von Baumstandorten sind bereits getroffen worden. Eine Erweiterung von Baumstandorten im Geltungsbereich ist nicht umsetzbar.

Seitens des Vermessungsamts werden folgende Hinweise gegeben:

- Der Geltungsbereich des vorläufigen Bebauungsplans-Vorentwurfs der Präsentation bezieht eine Teilfläche am Mainufer ein (nördlich des Bebauungsplans Nr. 565), die nicht mit der Abgrenzung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 651 übereinstimmt.

Die Abgrenzung wurde im Rahmen der Erarbeitung zum Bebauungsplan-Vorentwurf verändert, um die öffentliche Grünfläche am Mainufer vollständig zu sichern. Auf die Änderung des Geltungsbereichs wird im weiteren Verfahren hingewiesen.

- Der erwähnte Fluchtlinienplan Nr. 385 ist nicht mehr rechtsgültig.

Der Hinweis wird übernommen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden im Nachgang folgende Punkte angesprochen (Mail vom 07.06.2019):

■ Grundwasserschutz/Wasserversorgung/Bodenschutz Ost 41.1

1. Grundwasser, Wasserversorgung

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu ausreichende Aussagen zu machen. Ein konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in die Unterlagen einzuarbeiten. Darüber hinaus können folgende Hinweise gemacht werden:

1. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.
2. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

2. Bodenschutz Ost

Nachsorgender Bodenschutz / Verdachtsflächen

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen folgende Eintragungen für das Planungsgebiet vor:

| Altis-Nr. | Lagebezeichnung | Status der Fläche | Aktenzeichen RPU |
|---------------------|-----------------------|---|--------------------|
| 413.000.000.000.026 | Kaiserleistraße 29-35 | Sanierung/Dekontamination abgeschlossen | IV/F-41.1-100i-889 |

| | | | |
|---------------------|--|-------------------------------------|---------------------|
| 413.000.010-002.132 | Kaiserleistraße 24f/ Strahlenbergerstr. 71-75 | Altlastenverdächtige Fläche | IV/F-41.1-100i-1736 |
| 413.000.000-000.053 | Ohne Adresse | Altablagerung/Fläche nicht bewertet | Kein Vorgang |

Des Weiteren sind 17 Altstandorte im Plangebiet bekannt, die nicht näher untersucht sind. Auf diesen waren in der Vergangenheit Betriebe ansässig, die in die Branchenklassen 4-5 eingeordnet wurden. Die Branchenklassen spiegeln die mögliche Gefahr wider, welche von einem Altstandort mit einem Betrieb der jeweiligen Branche ausgehen kann. Die Einstufung des Gefährdungspotentials erfolgt von „sehr gering“ (Klasse 1) bis „sehr hoch“ (Klasse 5). Von diesen 17 Altstandorten wurden 3 Flächen mit dem Vermerk „Vorprüfung negativ“ versehen.

Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten:

„Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessischen Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.

3. Vorsorgender Bodenschutz und Kompensation

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen („Übersichtplan“ – Luftbild) ist erkennbar, dass der überplante städtische Bereich bereits weitgehend versiegelt und bebaut ist. Der vorsorgende Bodenschutz und ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen können im Wesentlichen nur für bisher unbebaute oder nur eingeschränkt bebaute Grundstücke zum Tragen kommen. Für diese ist noch folgendes zu beachten:

a. Vorsorgender Bodenschutz

In der Umweltprüfung ist das Schutzgut Boden anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG). Daneben sind Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen.

Bei der Bearbeitung soll die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ verwendet werden, die detaillierte Informationen und Prüfkataloge enthält.

b. Kompensation

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische

Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für die Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden.

Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland- Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 –Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können auf der Homepage des HMUKLV heruntergeladen werden (<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung>).

■ Oberirdische Gewässer, Renaturierung

Das Dezernat 41.2 nimmt zu dem oben genannten Bebauungsplan der Stadt Offenbach wie folgt Stellung: Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Main“, es liegt jedoch außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Auch die nach den im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplanes für den Main berechnete und in Gefahrenkarten dargestellte Grenze bei einem „extremen Hochwasserereignis“ (Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete) gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist nicht betroffen. Auf die Beachtung und Einhaltung der im § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) aufgeführten Anforderungen hinsichtlich des gesetzlich geregelten „Gewässerrandstreifens“ wird verwiesen.

■ Kommunales Abwasser

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abwässern, zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- (6/2015) von Offenbach am Main für das Einzugsgebiet der Kläranlage Niederrad als Mischsystem „F64“ berücksichtigt. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist somit gegeben. Durch den Bebauungsplan soll lediglich die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet festgesetzt werden.

Sollten sich in der weiteren Planung durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung der Versiegelungsgrad und in Folge dessen der Regenwasserabfluss erhöhen, ist durch einen SMUSI-Nachweis darzustellen, ob die zulässige entlastete Schmutzfracht von 250 kg CSB/ha weiterhin eingehalten wird. Bestehende Abwasseranlagen sind hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln.

Es sind die Maßnahmen zu beschreiben, mit denen die Menge des versickerten, eingeleiteten oder zur Kläranlage geleiteten Niederschlagswassers verringert wird. Wenn solche Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung nicht vorgesehen sind, ist dies zu begründen.

Hinweise:

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.

■ Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Für das Gebiet des Geltungsbereiches in der Gemarkung Offenbach, Flur 5, zwischen dem Main im Norden, der Bundesautobahn (BAB) 661 im Osten, der Strahlenbergerstraße im Süden und der Stadtgrenze zu Frankfurt im Westen wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Zur Beurteilung der Schallimmissionssituation innerhalb des Plangebietes, welches durch Straßen-, Schienen und Flugverkehrslärm erheblich belastet wird, muss ein schalltechnisches Gutachten erstellt und hier vorgelegt werden.

Erst nach Vorlage des Gutachtens ist eine abschließende Stellungnahme zum Immissionsschutz- Lärm möglich.

3 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS, BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES PLANS, BEDARF AN GRUND UND BODEN

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 651 dient der Steuerung der Art der baulichen Nutzung im Kaiserlei nördlich der Strahlenbergerstraße von Offenbach. Ziele des Bebauungsplans sind darüber hinaus die Entwicklung eines repräsentativen Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Gewerbestandorts mit Büro- und Dienstleistungsfunktion sowie die Umsetzung von Zielen des Vergnügungstättenkonzepts. Zur Umsetzung dieser Ziele wird ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird eine Feinsteuerung der Nutzungsarten, auch zur Umsetzung des Vergnügungstättenkonzepts, durchgeführt. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt und legt lediglich die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet fest.

Der Bebauungsplan Nr. 651 „Kaiserlei Nordwest“ setzt für seinen Geltungsbereich folgende Flächen fest:

| | |
|---|---------------------------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplans | 118.459,32 m ² |
| Kerngebiet | 10.2317,16 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 12.080,68 m ² |
| Öffentliche Grünflächen | 4.061,48 m ² |

Tabelle 2: Flächenbilanz

4 UMWELTBEZOGENE HINWEISE

Außenbeleuchtung

3.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten wird für Außen- und Straßenbeleuchtung empfohlen, ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichen Farbspektrum bis max. 2.5000 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Die Lichtquellen müssen so niedrig wie möglich angebracht werden. Die Lichtmissionen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, sowohl bezüglich der Lichtstärke, als auch der Beleuchtungsdauer.

Das Gebiet Kaiserlei ist derzeit von starker Bebauung und Versiegelung geprägt. Im Zuge der letzten Jahre wurden viele Kleinstlebensräume für Tiere unwiederbringlich zerstört.

Durch seine Lage an der Stadtgrenze und der Nähe zum Main hat es dennoch Potential, als wichtige Lebensstätte für Tiere zu fungieren. Das Angebot an Lebensstätten für Tierarten wie Fledermäuse sollte verbessert werden, um somit die Stadtnatur im Stadtgebiet zu fördern. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Main und der Nähe zum Landschaftsraum Fechenheimer Mainbogen sind Artenschutzmaßnahmen in diesem Gebiet besonders erfolgversprechend.

Gebäudebrüter und Quartierskästen

3.2 Es wird empfohlen, an allen Neubauten künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter zu installieren (Mauersegler, Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz, Star). Hierbei ist je angefangene 20 m Fassadenlänge mind. ein Nistkasten vorzusehen. Die Kästen sind sach- und fachgerecht anzubringen, sodass eine Brutplatznutzung begünstigt wird.

3.3 An den Außenfassaden von Neubauten wird empfohlen, je angefangene 20 m Fassadenlänge mind. einen Quartierskasten für Fledermäuse zu installieren. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen, so dass eine Besiedlung durch Fledermäuse begünstigt wird.

Das Gebiet Kaiserlei ist derzeit von starker Bebauung und Versiegelung geprägt. Im Zuge von Bautätigkeit werden viele Kleinstlebensräume für Tiere unwiederbringlich zerstört. Durch seine Lage an der Stadtgrenze und der Nähe zum Main hat es dennoch Potential, als wichtige Lebensstätte für Tiere zu fungieren (u.a. gibt es einen Nachweis eines Wanderfalken-Brutpaars in unmittelbarer Nähe zum B-Plan Gebiet). Das Angebot an Lebensstätten für Tierarten wie Fledermäuse sollte verbessert werden, um somit die Stadtnatur im Stadtgebiet zu fördern. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Main und der Nähe zum Landschaftsraum Fechenheimer Mainbogen sind Artenschutzmaßnahmen in diesem Gebiet besonders erfolgversprechend.

Vermeidung von Vogelschlag

3.4 Bei Neubauten wird empfohlen, zur Vermeidung von Vogelschlag an den Gebäuden, Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden.

Es ist langfristig zu erwarten, dass weitere Gebäude, wie etwa Hochhäuser, im Bebauungsplangebiet auf Brachflächen oder ungenutzten Grundstücken entstehen werden. Bei baulichen Anlagen dieser Größenordnung werden in der Regel vielfach großflächige Verglasungen umgesetzt. Hierbei kommt es vermehrt zu Vogelschlag. Mit den genannten Maßnahmen soll dies nach Möglichkeit reduziert werden.

Baumpflanzungen

3.5 Für Neuanpflanzungen wird empfohlen, mind. 50% heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang (in 1 m Höhe) von 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine vielfältige Baumauswahl sowie die Verwendung von klimaangepassten Arten sind zu beachten. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind jeweils mit Bodenanschluss herzustellen, die Pflanzgruben müssen einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 36 m³ umfassen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Empfehlung zu Baumpflanzungen besitzt eine erhebliche Bedeutung für das innerörtliche Klima, da das Gebiet nördlich der Strahlenbergerstraße laut Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main von 2011 als Überwärmungsgebiet kategorisiert wird (vgl. Abb. 10). Diese dient der langfristigen Erhaltung von Baumstandorten, welche der weiteren Aufheizung der Luft sowie Luftverunreinigungen entgegenstehen.

5 UMFANG, DETAILIERUNGSGRAD UND METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

Umfang

Zur Festlegung des Umfangs der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 651 „Kaiserlei Nordwest“ ist zu prüfen, für welcher der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelistete Umweltbelange voraussichtlich erhebliche Auswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten sind.

| BauGB | Umweltbelang | Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben | Gegenstand der Umweltprüfung |
|---------------------|---|--|------------------------------|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) | Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt | nein | nein |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) | Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes | nein | nein |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt | nein | nein |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) | Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter | nein | nein |

| | | | |
|---------------------|--|------|------|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern | nein | nein |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | nein | nein |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) | Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts | nein | nein |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 h) | Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden | nein | nein |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d | nein | nein |
| § 1a Abs. 2 | Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen | nein | nein |
| § 1a Abs. 3 | Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts | nein | nein |

Tabelle 3: Umfang der Umweltprüfung

6 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Ausschlaggebender Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 651 „Kaiserlei Nordwest“ für den nordwestlichen Teil des Kaiserleigebiets – zwischen Herrnrainweg, Bundesautobahn 661 und Strahlenbergerstraße – ist die Entwicklung eines repräsentativen Wirtschafts- und Gewerbestandorts mit Büro- und Dienstleistungsfunktion. Hierdurch ist die Feinsteuerung einzelner Nutzungsarten in dem Gebiet erforderlich.

Aus der Übersicht zum Umfang der Umweltprüfung ist zu entnehmen, dass für keinen Umweltbelang voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im Bebauungsplan wird lediglich die Art der baulichen Nutzung festgelegt.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da potentielle Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären und im Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird.

Die Prüfung der Umweltbelange ergab, dass es durch die Planung zu keinen potentiellen umweltbezogenen Auswirkungen kommt, da lediglich die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt wird. Mit Blick auf die Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main von 2011 wird das Plangebiet als Überwärmungsgebiet kategorisiert. Um der weiteren Aufheizung der Luft sowie Luftverunreinigungen entgegen zu wirken, werden Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und Tiefgaragen getroffen. Zur Wahrung der Artenvielfalt im Gebiet werden das Anbringen von Gebäudebrütern und Quartierskästen sowie eine Regulierung der Außenbeleuchtungen empfohlen. Eine genaue Festsetzung ist im Zuge des Bebauungsplans nicht möglich, da es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan handelt, welcher konkrete Artenschutzmaßnahmen nicht regelt. Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

7 STÄDTEBAULICHE BILANZ

| | |
|---|---------------------------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplans | 118.459,32 m ² |
| Kerngebiet | 10.2317,16 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 12.080,68 m ² |
| Öffentliche Grünflächen | 4.061,48 m ² |

Tabelle 4: Flächenbilanz

8 MATERIAL

- Regionalverband Frankfurt/ RheinMain: Regionaler Flächennutzungsplan, Rechtskraft 17.10.2011
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Lärmviewer Hessen, Kartierung 2017; <http://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de> (aufgerufen 11.02.2021)

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 651
„KAISERLEI NORDWEST“**

(gem. § 10a BauGB)

Stand 15.12.2021

Offenbach
am Main

OF

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Übersicht der Verfahrensschritte | 4 |
| 2 | Städtebauliche Zielsetzung / Inhalte der Planung | 5 |
| 3 | Wesentliche Ergebnisse der Behördenbeteiligungen | 6 |
| 4 | Ermittlung, Beurteilung und Berücksichtigung der Belange der Umwelt | 8 |
| | 4.1 Scoping | 8 |
| | 4.2 Umweltprüfung | 8 |
| 5 | Planungsalternativen | 9 |
| 6 | Fazit | 9 |

I ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) tritt der Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Mit dem Inkrafttreten ist ihm gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden sowie über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 651 „Kaiserlei Nordwest“ ist die planungsrechtliche Steuerung der Nutzungsarten im Gebiet Kaiserlei Nordwest. Ausschlaggebender Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 651 „Kaiserlei Nordwest“ ist die Entwicklung zu einem repräsentativen Wirtschafts- und Gewerbestandort mit Büro- und Dienstleistungsfunktion sowie die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Kaiserleigebiet.

1 Übersicht der Verfahrensschritte

| | |
|---|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 31.01.2019 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 11.02.2019 |
| Scoping-Termin | 06.06.2019 |
| Bürgerversammlung | 05.09.2019 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) | 19.08.2019 - 19.09.2019 |
| Frühzeitige Unterrichtung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) | 08.08.2019 - 19.09.2019 |
| Billigungsbeschluss Bebauungsplanentwurf | 24.06.2021 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) | 10.08.2021 - 21.09.2021 |
| Unterrichtung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) | 29.07.2021 - 21.09.2021 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplans | 02.12.2021 |
| Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | 16.12.2021 |

2 Städtebauliche Zielsetzung / Inhalte der Planung

Die Stadt Offenbach am Main beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 651 die planungsrechtliche Steuerung der Nutzungsarten im Gebiet Kaiserlei Nordwest. Dieses Gebiet wird umgrenzt im Westen und Norden durch den Herrnrainweg, im Osten durch die Bundesautobahn (BAB) A 661 und im Süden durch die Strahlenbergerstraße.

Im Zuge des Kaiserleikreiselumbaus, diverser Bauleitplanverfahren im Gebiet selbst bzw. in der näheren Umgebung, der Ausdehnung des Gebiets südlich der Strahlenbergerstraße und auch durch die öffentlichen Überlegungen der Stadt Frankfurt am Main zum Bau einer Multifunktionshalle in direkter Nachbarschaft tritt das Kaiserleigebiet in den letzten Jahren immer mehr in den Fokus der Öffentlichkeit. Als repräsentativer Stadteingang an der Stadtgrenze zur Stadt Frankfurt am Main soll dieses von Büro- und Dienstleistungsnutzung geprägte Gebiet als wichtiger Dienstleistungsstandort in Offenbach am Main entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 651 sind insbesondere der Rahmenplan Kaiserlei, der Masterplan 2030 und das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenbach am Main. Mit Letzterem liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zugrunde, das als „gesamstädtische Leitlinie für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten“ dient.

Ausschlaggebender Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 651 „Kaiserlei Nordwest“ für den nordwestlichen Teil des Kaiserleigebiets ist die Entwicklung zu einem repräsentativen Wirtschafts- und Gewerbestandort mit Büro- und Dienstleistungsfunktion. Dazu ist die Feinsteuerung einzelner Nutzungsarten in dem Gebiet erforderlich. In der Vergangenheit wurde bei planungsrechtlichen Stellungnahmen zu Bauvorhaben das betroffene Gebiet gemäß § 34 BauGB stets als faktisches Kerngebiet i. V. m. § 7 BauNVO beurteilt, was den tatsächlichen Nutzungen im Gebiet entspricht. Dem gegenüber weist die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ aus, da auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der Gebietscharakter in einem geringeren Detailgrad erscheint. Auch aus diesem Grund ist eine Feinsteuerung der Nutzungsarten im nordwestlichen Kaiserleigebiet nötig.

Insbesondere soll mit dem Bebauungsplan Nr. 651 die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Kaiserleigebiet erfolgen. Dieses wurde von den Stadtverordneten am 21.05.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der geplante Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterkategorie „Spiel“ (Spielhalle, Casino, Wettbüro, o. ä.) sowie „Erotik“ (Sexkinos, Striptease-Lokale, Massagesalons, Bordelle, Saunacclubs u. ä.) dient der oben genannten Zielsetzung eines hochwertigen Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Gewerbestandorts.

Aus den genannten Gründen ist es notwendig, planerisch besonders auf die Entwicklung der Art der baulichen Nutzung des Gebiets Einfluss zu nehmen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden daher nicht getroffen. Es handelt sich beim Bebauungsplan Nr. 651 um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich die Art der baulichen Nutzung steuert. Im Übrigen gilt weiterhin § 34 BauGB.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind insbesondere:

- Steuerung der Art der baulichen Nutzung im nordwestlichen Kaiserleigebiet
- Sicherung und Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion
- Umsetzung von Zielen des Vergnügungsstättenkonzepts

Wesentliche Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs, der am 12.12.2018 vom Magistrat beschlossen wurde, wie folgt durchgeführt:

- Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs inkl. Begründung und Umweltbericht, in der Zeit vom 19.08.2019 bis einschließlich 19.09.2019 in den Räumen des Amtes für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement, Stadthaus, Berliner Straße 60, 14. OG mit Gelegenheit zur Darlegung, persönlichen Erläuterung sowie zur Entgegennahme und Niederschrift von Stellungnahmen. Alternativ konnten die Unterlagen auch im Internet unter www.offenbach.de/rathaus-aktuell/ in der Rubrik „Öffentliche Auslegung“ eingesehen werden.
- Durchführung einer öffentlichen Bürgerversammlung am 05.09.2019 um 18 Uhr im Gemeindesaal der Kirche St. Peter, Berliner Straße 274, 63065 Offenbach am Main zur Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung mit Gelegenheit zur Äußerung

Die Information zur öffentlichen Unterrichtung und Erörterung des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurde am 09.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Bürgerversammlung am 05.09.2019 gab es zum Vorentwurf des Bebauungsplans keine Fragen oder Anregungen.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf erfolgte vom 10.08.2021 bis einschließlich 21.09.2021.

Hierzu wurde der Bebauungsplan-Entwurf, die Begründung mit Umweltbericht und die Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren, öffentlich ausgelegt. Die Information zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde am 03.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans ging keine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit ein.

3 Wesentliche Ergebnisse der Behördenbeteiligungen

Mit Schreiben vom 08.08.2019 wurden die **Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden** gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet und um Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, bis zum 19.09.2021 gebeten. Es wurden 94 Stellen, Institutionen und Behörden angeschrieben.

Insgesamt gingen 37 Rückmeldungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, von denen 22 Anregungen enthielten. Seitens der Dienststellen und Eigenbetriebe wurden 7 Stellungnahmen verfasst, in 3 Schreiben wurden Anregungen gegeben. Es gab eine kritische Stellungnahme einer Nachbargemeinde.

Folgende Anregungen, Bedenken und Informationen wurden in der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht:

- Fehlende Erläuterung zum Abwasser
- Kennzeichnung Waldgebiet
- Fehlende Altlastenflächen
- Schutz des Mainufers/Gewässerschutz
- Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege
- Erhöhung des Begrünungsanteils und Pflanzungen von Bäumen
- Artenschutzmaßnahmen für Neubauten
- Klimaschutz und Anbringung von Fassadenbegrünung
- Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)
- Steuerung Einzelhandel

Der Umgang mit den vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Informationen wurde ausführlich in einem Auswertungsdokument dargelegt. Die Ergebnisse der Auswertung wurden im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt. Im Rahmen des Billigungsbeschlusses des Bebauungsplan-Entwurfs durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.06.2021 wurden die eingegangenen Stellungnahmen von den Stadtverordneten zur Kenntnis genommen sowie der Auswertung der Stellungnahmen zugestimmt. Die Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Teilnahmeverfahren wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 29.07.2021 wurden die **Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden** um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 21.09.2021 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Es wurden 96 Stellen, Institutionen und Behörden angeschrieben.

Insgesamt gingen 40 Rückmeldungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, von denen 17 Anregungen enthielten. Seitens der Dienststellen und Eigenbetriebe wurden 7 Stellungnahmen verfasst; in 3 Schreiben wurden Anregungen gegeben. Des Weiteren gab es drei Stellungnahmen von Nachbargemeinden ohne Bedenken.

Folgende Anregungen, Bedenken und Informationen wurden bei der Beteiligung vorgebracht:

- Erhöhung des Begrünungsanteils und Pflanzungen von Bäumen
- Artenschutzmaßnahmen für Neubauten
- Klimaschutz und Anbringung von Fassadenbegrünung
- Immissionsschutz (Schall, Geruch, Staub)
- Verkehrserschließung
- Präzisierung zur Festsetzung von Einzelhandelsstandorten
- Bodenschutz/ Bodenverunreinigungen
- Ausreichende Wasserversorgung des Bestandgebiets
- Abstand zur Bundesautobahn 661 für bauliche Anlagen

Der Umgang mit den vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Informationen ist ausführlich in einem Abwägungsdokument dargelegt worden. Es wurden keine wesentlichen Anpassungen bzw. Ergänzungen der Planung vorgenommen, die über redaktionelle Anpassungen hinausgingen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von den Stadtverordneten in der Sitzung am 02.12.2021 zur Kenntnis genommen sowie der Abwägung der Stellungnahmen zugestimmt.

4 Ermittlung, Beurteilung und Berücksichtigung der Belange der Umwelt

4.1 Scoping

Um die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 7 und Abs. 1a BauGB zu wahren, fand ein Scoping-Termin mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt, des Regionalverbands Frankfurt, dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz sowie dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement am 06.06.2019 im Rathaus in Offenbach statt.

Im Scoping-Termin wurde die Planung sowie die bisherigen Untersuchungsergebnisse vorgestellt, um den weiteren Untersuchungsumfang zu klären. Die Ergebnisse wurden in einem Protokoll schriftlich festgehalten und allen Gesprächsteilnehmern zugesandt. Folgende Punkte wurden durch die teilnehmenden Fachstellen und Behörden thematisiert:

- Art der baulichen Nutzung (Einzelhandel, Veranstaltungsräume, Vergnügungsstätte, ...)
- Grundwasserschutz und Beachtung des Gewässerrandstreifens zum Main
- Nachsorgender Bodenschutz und Benennung von Verdachtsflächen
- Umgang mit potenziellen Lärmimmissionen
- Artenschutz (insbesondere Vögel und Fledermäuse)
- Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Klimaschutz und Sicherung von Baumstandorten im Gebiet
- Herausnahme der Fläche Abwasser und Grünbereiche des Mains aus dem Geltungsbereich
- Festsetzung von Grünflächen und Baumstandorten

4.2 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes liegen keine Umweltgutachten vor. Der Bebauungsplan Nr. 651 regelt lediglich die Art der baulichen Nutzung im Bestand. Bauliche Änderungen in dem Gebiet gehen vom Bebauungsplan nicht aus. Die planungsrechtliche Beurteilung für Bauvorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung erfolgt weiterhin nach § 34 BauGB.

Zur Sicherung des **Schutzguts Natur und Landschaft/ Gewässer** wurde der ursprüngliche Geltungsbereich verkleinert. Hierdurch verbleiben die Bereiche des Mainufers sowie die westliche Fläche der Abwasserversorgung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die Flächen können dadurch weiterhin nach § 35 BauGB beurteilt werden, sodass lediglich außenbereichstypische Nutzungen und geringe Versiegelungen zulässig sind.

Gemäß der Umweltprüfung sind für keinen Umweltbelang voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der lediglich die Art der baulichen Nutzung in einem Bestandsgebiet festgelegt.

5 Planungsalternativen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Bestandsgebiet, was bereits durch bauliche, gewerbliche Nutzung und hohe Versiegelung vorgeprägt ist und vollständig im Siedlungszusammenhang liegt.

Hauptziele des Bebauungsplans sind die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet sowie im Rahmen dessen die Umsetzung der Zielsetzungen des städtischen Vergnügungsstättenkonzepts. Dies soll die zukünftige Entwicklung zu einem repräsentativen Wirtschafts- und Gewerbestandort mit Büro- und Dienstleistungsfunktion im nordwestlichen Kaiserleigebiet sicherstellen. Weitere Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, werden nicht getroffen und sind zukünftig auch weiterhin nach §34 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan ergänzt zusätzlich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB mit klimabedeutsamen Festsetzungen für eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets. Konkret sind zu folgenden Aspekten Festsetzungen getroffen worden:

- Extensive Dachbegrünung
- Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat auf Tiefgaragen
- Versickerung von Niederschlagswasser
- Festsetzung von Baumstandorten
- Empfehlung für Artenschutzmaßnahmen bei Neubauten

6 Fazit

Nach Abwägung aller relevanten Belange kommt die Stadt Offenbach zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung geeignet ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Plangebietsfläche zu gewährleisten und ihre planerischen Ziele zu erreichen. Mit Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, kann die weitere positive Entwicklung des nordwestlichen Kaiserleigebietes hin zu einem repräsentativen Handels- und Dienstleistungszentrum sichergestellt werden.

Offenbach am Main, den 15.12.2021
Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement
Vermessungsamt