



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung und höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

Plangebietsteil	Baugebiet	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	max. Anzahl der WE pro Wohngebäude
1	WA	0,4	0,4	3	2 WE

Zeichenerklärung:

- WA = Allgemeines Wohngebiet
- GRZ = Grundflächenzahl
- GFZ = Geschossflächenzahl
- WE = Wohneinheit

1.2 Nutzungseinschränkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Grundfläche (§ 17 Abs. 2, § 19 Abs. 4 und § 21 a Abs. 2 BauNVO)

1.3.1 Bei Hausgruppen ist eine Überschreitung der unter Ziffer 1.1 (Nutzungsschablone) festgesetzten Grundflächenzahl durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden und Außentreppe um bis zu 25% zulässig.

1.3.2 Eine Überschreitung der unter Ziffer 1.1 (Nutzungsschablone) festgesetzten Grundflächenzahl ist durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 75% zulässig.

1.3.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

2.1.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den durch Zeichnung festgesetzten Flächen (GST) und (St) zulässig.

2.1.2 Auf der Zeichnung festgesetzten Fläche (St) ist je Baugrundstück nur ein Stellplatz zulässig.

2.1.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der durch Zeichnung festgesetzten Fläche (Ga) zulässig.

2.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Es sind nur Nebenanlagen zur Gartengestaltung und Gartenbewirtschaftung, wie Pergolen, Lauben, Pavillons oder Geräteschuppen, zulässig.

2.2.2 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der durch Zeichnung festgesetzten Fläche (N) zulässig.

2.2.3 Die Nebenanlagen auf der durch Zeichnung festgesetzten Fläche (N) dürfen eine Grundfläche von 6,0 m² je Baugrundstück nicht überschreiten.

3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Bodenbefestigung

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und zu den Schachtbauwerken des Eigenbetriebes Stadt Offenbach sind wasserdurchlässig herzustellen.

3.2 Begrünung von Garagen

3.2.1 Die Außenwände von Garagen sind mit einer Begrünung zu versehen. Als Richtwert gilt: 1 Ranker oder Selbstklimmer je 1,0 m Wand und Seite.

3.2.2 Die Dachflächen von Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen.

4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), einzuhalten. Für die Außenbauteile der Wohngebäude sind bezogen auf die Himmelsrichtungen die nachstehenden Lärmpegelbereiche zu Grunde zu legen:

- Nordost (Richtung B 448): Lärmpegelbereich III
- Nordwest- und Südost: Lärmpegelbereich II
- Südwest (Richtung Buchenweg): Lärmpegelbereich I

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern bzw. sonstigen Bepflanzungen und Bindung für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 Bepflanzung der Grundstücksflächen

Mindestens 50 % der nicht bebauten Grundstücksfläche ist als Garten anzulegen.

5.2 Bindung für die Bepflanzung

Auf der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebes Stadt Offenbach zu belastenden Fläche dürfen nur fachwurzelnde Pflanzen angepflanzt werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 51 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Fassadengestaltung

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur verputzte Wandflächen zulässig. Abweichende Fassaden sind ausnahmsweise zulässig, wenn die einheitliche Fassadengestaltung des Doppelhauses oder der Hausgruppe durch nachbarschaftliche Erklärung gesichert ist.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dacheinschnitte darf maximal 50% der Traufhöhe betragen.

1.2.2 Dachüberstände sind bis zu 1,0 m zulässig.

1.3 Dachform und Dachneigung

1.3.1 Im Baugebiet sind nur die nachstehenden Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Dachform	Dachneigung, Mindestmaß	Dachneigung, Höchstmaß
Satteldächer	22°	35°
Pultdächer	5°	15°

1.3.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die einheitliche Dachform bzw. Dachneigung des Doppelhauses oder der Hausgruppe ist durch nachbarschaftliche Erklärung zu sichern.

1.4 Dacheindeckung

Die Satteldächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit roten, rotbraunen oder braunen Ziegeln bzw. Betonstein einzudecken. Abweichende Dacheindeckungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die einheitliche Dacheindeckung des Doppelhauses oder der Hausgruppe durch nachbarschaftliche Erklärung gesichert ist. Der Einbau von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig.

2 Gestaltung der Einfriedungen und Anlagen zum Sichtschutz (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen

2.1.1 Im Baugebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Die Sockelhöhe darf das Maß von 0,2 m nicht überschreiten.

2.1.2 Die Einfriedungen sind nur als Laubhecken bzw. begrünter Abgrenzungen aus Holz-, Stein oder Metall zulässig.

2.2 Anlagen zum Sichtschutz

An den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb einer Hausgruppe bzw. zwischen Doppelhaushälften sind Einfriedungen als Sichtschutz aus Holz oder Stein bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudekante, zulässig.

C Hinweise und Ausgleichplan

1 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen der Stadt Mülheim am Main.

2 Umwelttechnische Bodenuntersuchung

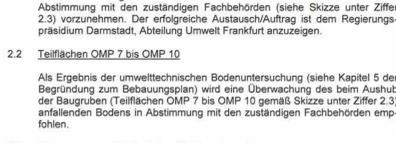
2.1 Teilflächen OMP 1 und OMP 6

Als Ergebnis der umwelttechnischen Bodenuntersuchung (siehe Kapitel 5 der Begründung zum Bebauungsplan) ist ein oberflächennaher Bodenaustausch oder Bodenauftrag für die mit OMP 1 und OMP 6 bezeichneten Teilflächen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (siehe Skizze unter Ziffer 2.3) vorzunehmen. Der erfolgreiche Austausch/Auftrag ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt anzuzeigen.

2.2 Teilflächen OMP 7 bis OMP 10

Als Ergebnis der umwelttechnischen Bodenuntersuchung (siehe Kapitel 5 der Begründung zum Bebauungsplan) wird eine Überwachung des beim Aushub der Baugruben (Teilflächen OMP 7 bis OMP 10 gemäß Skizze unter Ziffer 2.3) anfallenden Bodens in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden empfohlen.

2.3 Skizze zur umwelttechnischen Bodenuntersuchung



3 Ausgleichplan

3.1 Skizze zum Ausgleichsplan



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 16 der BauNVO)

- Überbaubare Fläche im allgemeinen Wohngebiet
- Plangebietsteil

Überbaubare Grundstücksfläche: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Grünanlage

Spielplatz, siehe Hinweis unter Ziffer C 2.1

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Anpflanzungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 21 und 24, Abs. 5, 7)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

- N Nebenanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Gst Gemeinschaftsstellplätze
- E Gemeinschaftliche private Erschließungsfläche, Wohnweg
- M Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen
- Mülltonnenstellplätze
- Zufahrt zu den Schachtbauwerken des Eigenbetriebes Stadt Offenbach

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigenbetriebes Stadt Offenbach zu belastende Fläche

Fläche für Lärmschutzwall

Altablagierung, siehe Hinweis unter Ziffer C 2.1

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bestandsangaben:

- Gemeindegrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Hausnummer
- Vorhandene Bebauung
- Kanal, vorhanden
- Kanaldeckel, vorhanden

PLANUNTERLAGEN
hergestellt nach dem Entwurf der Planung der Stadt Offenbach am Main, den 12.7.2006, durch den Vermessungsamt Offenbach a. M. (Vermessungsplan nach § 10 Abs. 1 Nr. 3 i. V. d. B. 2006).

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.05.2006 die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen.

OFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben nach ordentlicher Bauanmeldung in der Offenbach-Post am 23.12.2005 in der Zeit vom 02.01.2006 bis einschließlich 31.02.2006 öffentlich ausgelegt.

BEDEKEN UND ANREGUNGEN
Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 06.07.2006 entschieden.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.07.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB mit Satzung beschlossen und die Begründung beigefügt.

AUSFERTIGUNG
Die Bebauungsplanung wird hiermit ausfertigt.

IN-KRAFT-TRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist am 14.07.2006 öffentlich bekannt gemacht.

BILDIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.11.2006 den Entwurf des Bebauungsplans nach Begründung zum Zweck der öffentlichen Auslegung genehmigt.

PLANUNTERLAGEN
hergestellt nach dem Entwurf der Planung der Stadt Offenbach am Main, den 12.7.2006, durch den Vermessungsamt Offenbach a. M. (Vermessungsplan nach § 10 Abs. 1 Nr. 3 i. V. d. B. 2006).

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.05.2006 die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen.

OFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben nach ordentlicher Bauanmeldung in der Offenbach-Post am 23.12.2005 in der Zeit vom 02.01.2006 bis einschließlich 31.02.2006 öffentlich ausgelegt.

BEDEKEN UND ANREGUNGEN
Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 06.07.2006 entschieden.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.07.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB mit Satzung beschlossen und die Begründung beigefügt.

AUSFERTIGUNG
Die Bebauungsplanung wird hiermit ausfertigt.

IN-KRAFT-TRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist am 14.07.2006 öffentlich bekannt gemacht.

BILDIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.11.2006 den Entwurf des Bebauungsplans nach Begründung zum Zweck der öffentlichen Auslegung genehmigt.

Stadt Offenbach am Main
BEBAUUNGSPLAN NR. 129 A
DER STADT OFFENBACH AM MAIN
„Waldhof/Buchenweg“

Für den Bereich westlich der Schutzbaumstraße zwischen Buchenweg und der Bundesstraße B 448.

Maßstab: 1:250 Stand: 24.05.2006

Anlage 2

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 129 A
(Waldhof-Buchenweg)

Für den Bereich westlich der Schutzbaumstraße,
zwischen Buchenweg und der Bundesstraße B 448

Stand: 24.05.2006

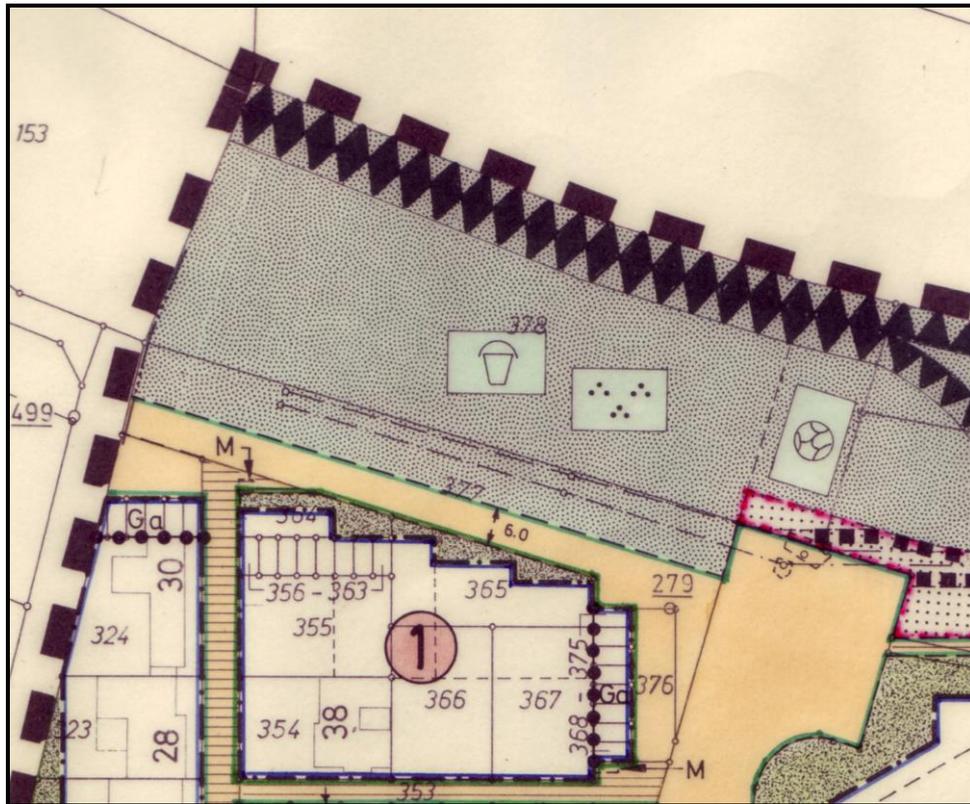
INHALTSVERZEICHNIS:

1. Erfordernis und Ziel der Planänderung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	3
3. Planungsgrundlagen	4
3.1 Übergeordnete Planungen	4
4. Städtebauliche Situation	4
4.1 Emissionen - Immissionen	4
4.2 Untersuchungsergebnisse.....	5
4.3 Schallschutzmaßnahmen	5
5. Altlasten.....	6
6. Städtebauliches Konzept	8
6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	8
6.2 Erschließungs- und Verkehrskonzept.....	8
7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung	9
7.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	9
7.2.2 Ausnahmsweise Überschreitung der Grundflächenzahl	9
7.2.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Nutzungen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO	9
7.2.4 Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksgrößen.....	9
7.2.5 Anzahl der Vollgeschosse	9
7.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
7.5 Flächen für Nebenanlagen.....	10
7.6 Befestigung und Begrünung von Stellplätzen und Garagen	10
7.7 Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10
7.8 Öffentliche Grünflächen	10
7.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
7.10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen.....	11
7.11 Flächen und bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm	11
7.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	11
8.1 Fassadengestaltung.....	11
8.2 Dächer	11
8.3 Einfriedungen und Anlagen zum Sichtschutz	12

9. Kennzeichnung und Hinweise zu den Altlastenverdachtsflächen.....	12
10. Beschreibung und Bewertung der natürliche Grundlagen des Plangebietes.....	12
10.1 Relief, Geologie und Boden	12
10.1.1 Bestand.....	12
10.1.2 Bewertung.....	13
10.2 Wasserhaushalt	13
10.2.1 Bestand.....	13
10.2.2 Bewertung.....	13
10.3 Klima.....	13
10.3.1 Bestand.....	13
10.3.2 Bewertung.....	13
10.4 Flora und Fauna.....	13
10.4.1 Bestand.....	13
10.4.2 Bewertung.....	14
10.5 Ortsbild / Erholungswert.....	14
10.5.1 Bestand.....	14
10.5.2 Bewertung.....	15
11. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB	15
11.1 Verbal-argumentative Beschreibung der Eingriffe	15
11.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	15
11.1.2 Übriger Geltungsbereich	16
11.1.3 Zusammenfassung.....	16
11.2 Prüfung von Möglichkeiten zur Vermeidung des Eingriffes	16
11.3 Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen und Verluste.....	16
11.4 Ausgleichsfläche	17
11.5 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	17
12. Belange der Wasserwirtschaft	18
12.1 Wasserbedarfsdeckung.....	18
12.1.1 Löschwasserversorgung	18
12.1.2 Wasserqualität	18
12.1.3 Sparmaßnahmen	18
12.2 Schutz- und Sicherungsgebiete.....	18
12.3 Abwasser	19
12.4 Oberirdische Gewässer.....	19
13. Quellen.....	19

1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main hat beschlossen, den gültigen Bebauungsplan Nr. 129 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 A in dem unter Punkt 2 beschriebenen Teilbereich zu ändern. Dadurch soll eine bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Spielplatz und Bolzplatz teilweise für Wohnzwecke umgewidmet werden.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 129

Die Änderung ist erforderlich, da in Offenbach ein Bedarf an Wohnraum besteht. Da das Wohngebiet Bieber-Waldhof insgesamt einen hohen Anteil öffentlicher Grünflächen und Spielplätze aufweist, ist die Reduzierung der Grünfläche zugunsten einer Wohnbebauung städtebaulich vertretbar.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 129 A erfolgt gemäß § 233 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vor dem 20.07.2004.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 A betrifft den nordwestlichen Rand des Wohngebietes Bieber-Waldhof. Er umfasst das Gebiet westlich der Schutzbaumstraße zwischen Buchenweg und der Bundesstraße B 448. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die städtischen Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Bieber, Flur 13, Flurstücke, 224/2, 225/1 und 378/1.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Südhessen

Im neu genehmigten und am 13.09.2004 bekannt gemachten Regionalplan Südhessen (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 2000) wird das Plangebiet als „Siedlungsfläche – Bestand“ bezeichnet.

Flächennutzungsplan

Der wirksame und fortgeltende Flächennutzungsplan vom 06.07.1987 des früheren Umlandverbandes Frankfurt (UVF), Teilbereich Offenbach, stellt für den Bereich des Plangebietes an der nördlichen Seite des Buchenweges einen „Streifen“ als „Wohnbaufläche“ dar. Im Weiteren ist das Plangebiet als „öffentliche Grünfläche“ gekennzeichnet.

Da der Bebauungsplan entlang des Buchesweges ein „Allgemeines Wohngebiet“ vorsieht und der übrige Bereich nach wie vor als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB beachtet.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan UVF (PLANUNGSVERBAND FRANKFURT 2001) trifft für das Plangebiet im Wesentlichen folgende Aussagen:

Im Plangebiet befindet sich ein Feldgehölz, das als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 15 d HENatG eingestuft ist. Als Beeinträchtigungen werden Lärmbelastung durch die Bundesstraße B 448 sowie eine hohe Belastung durch Altlasten angegeben.

4. Städtebauliche Situation

Derzeit befinden sich im Plangebiet eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Grünfläche und parallel zur B 448 ein dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Lärmschutzwall. Im Osten des Plangebietes, in direkter Nähe zum Wendehammer der Schutzbaumstraße, sind ein Spielgerät und ein Sandkasten vorhanden.

Südlich an das Plangebiet schließen der Buchenweg und Wohnhäuser an. Im Norden wird das Plangebiet durch die Bundesstraße 448 begrenzt. Im Westen schließt die freie Landschaft an und im Osten setzen sich der Lärmschutzwall und die Wohnbebauung fort.

4.1 Emissionen - Immissionen

Immissionen durch Flugverkehr

Das Plangebiet liegt weder im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Fluglärmschutzgesetz durch die Rechtsverordnung vom 05.08.1977 (BGBl 1977 Teil 1 Seite 1532) festgelegt wurde, noch befindet es sich innerhalb des im geltenden Regionalplan Südhessen (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 2000) ausgewiesenen, den Flughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereichs, innerhalb dessen die Ausweisung neuer Wohngebiete nicht zulässig ist.

Im Zuge des beabsichtigten Flughafenausbaus kann es jedoch zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten des Flughafens Frankfurt kommen, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen können.

Immissionen durch Straßenverkehr

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrsgläusche der Bundesstraße B 448 belastet.

Die Ermittlung der Geräuschseinwirkungen erfolgte zunächst mittels einer messtechnischen Untersuchung durch die ITA Ingenieurgesellschaft auf dem Baugrundstück Buchenweg 2. (PRÜFBERICHT DER ITA INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK MBH, WIESBADEN VOM 08.05.2000).

Auf der Grundlage dieser Messergebnisse wurde eine weitere schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fritz durchgeführt (FRITZ GMBH, BERATENDE INGENIEURE VBI: SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG IM RAHMEN DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG B-PLAN NR. 129 A - BUCHENWEG IN OFFENBACH AM MAIN, EINHAUSEN, 05.03.2002).

Neben der Ermittlung der Außenschallpegel bewertet das Gutachten die Lärmsituation und unterbreitet Vorschläge zu Lärmschutzmaßnahmen.

4.2 Untersuchungsergebnisse

Die Messung durch die ITA Ingenieurgesellschaft an der zukünftigen Nordfassade der geplanten Wohnbebauung ergab einen Immissionswert von tagsüber 58 dB(A) für das 1. und 2. Obergeschoss. Auf eine Messung auf Erdgeschossniveau konnte aufgrund der Abschirmung durch den vorhandenen Lärmschutzwall verzichtet werden.

Durch die Untersuchung des Ing. Fritz wurde über ein Berechnungsverfahren zu dem gemessenen Außenlärmpegel von 58 dB(A) tagsüber der entsprechende Nachtwert ermittelt. Als Ergebnis dieser Berechnung lässt sich der Differenzwert von 7 dB(A) zwischen Tag und Nacht ableiten.

Die ermittelten Außenschallpegel liegen danach für das 1. und 2. Obergeschoss der Reihenhäuser bei gemessenen 58 dB(A) tagsüber und gerechneten 51 dB(A) nachts. Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von

tagsüber	55 dB(A) und
nachts	45 dB(A)

ergeben sich für das Plangebiet Überschreitungen von 3 dB(A) tagsüber und 6 dB(A) nachts.

Da es sich bei der DIN 18005 um Orientierungswerte handelt, die gegenüber den verbindlichen Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) um 5 dB(A) niedriger liegen, wird dieser Differenzwert von 5 dB(A) in der Praxis als Abwägungsspielraum gesehen. Das heißt, unter Berücksichtigung dieses Abwägungsspielraumes ergäbe sich tagsüber keine und nachts lediglich eine Überschreitung des Orientierungswertes um 1 dB(A). Dieser Abwägungsspielraum befreit jedoch nicht davon, verschiedene Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und soweit möglich und sinnvoll, diese auch festzusetzen.

4.3 Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Als aktive Schallschutzmaßnahmen werden der bestehende Lärmschutzwall sowie dessen Bewuchs durch Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert.

Aufgrund der, unter Berücksichtigung des o.g. Abwägungsspielraumes, geringen Überschreitung der Orientierungswerte um 1 dB(A) in der Nacht ist eine weitere Erhöhung des Lärmschutzwalles unverhältnismäßig, da hierdurch nicht nur hohe Kosten sondern auch der Verlust an wertvollen Grünbeständen verbunden wäre.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Neben dem bestehenden Lärmschutzwall, werden daher an den Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Ausrüstung der Gebäude mit Lärmschutzfenstern.

Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109, die u.a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Er basiert auf den maßgeblichen Außenlärmpegeln und den sich daraus ergebenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109. Diese Lärmpegelbereiche sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

5. Altlasten

Im Altablageungskataster des Umlandverbandes Frankfurt ist der südliche Teil des Plangebietes als illegale Ablagerungsfläche geführt. Es werden dort folgende Abfallarten genannt:

Bodenaushub, Bauschutt (nicht Baustellenabfälle), Altreifen und Altreifenschnitzel, Eisenschrott, Garten- und Parkabfälle, Hausmüll, entleerte Eisenmetallbehältnisse.

Die Ablagerungstiefe beträgt 7,60 m. Um mögliche Gefahren für die geplante Wohnbebauung auszuschließen, wurde eine Baugrunderkundung anhand von zwei Sondierbohrungen mit Endteufen von 6,00 m unter dem derzeitigen Gelände im Grundrissbereich der Reihenhausgruppe durchgeführt.

Die darin vorgenommene organoleptische Ansprache des Oberbodens, der vorwiegend aus Mineralböden bestehenden Auffüllungen wie auch der unterlagerten gewachsenen Sande und Tone ergab keine relevanten Anzeichen oder Verdachtsmomente auf das Vorhandensein von Bodenkontaminationen. (BAUGRUNDERKUNDUNG UND GRÜNDUNGSBERATUNG FÜR DAS BAUVORHABEN OFFENBACH, BUCHENWEG, BAUGRUNDBÜRO SIMON INGENIEURGESELLSCHAFT MBH WIESBADEN VOM MÄRZ 2000).

Ergänzend hierzu wurde unter fachlicher Beteiligung des Umweltamtes durch die Firma AICON AG & CO. KG – INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUEN UND UMWELT im Januar 2002 eine weitere umwelttechnische Bodenuntersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung hat zum Ziel, die im Plangebiet vorhandene Bodenauffüllung abfalltechnisch einzustufen und eine Gefährdungseinschätzung für den Boden nach BBodSchG in Hinsicht auf die Nutzungsänderung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze darzustellen.

Das Plangebiet wurde zur Gefährdungsabschätzung und zur abfalltechnischen Einstufung der Auffüllung im Hinblick auf die im B-Plan ausgewiesene zukünftige Nutzung in zehn Teilflächen gegliedert (s. Abb.). Auf jeder Teilfläche wurden an bis zu 20 Stellen Proben entnommen. Zusätzlich wurden im Bereich der geplanten Bebauung zur abfalltechnischen Einstufung der Auffüllung zwei Rammkernsondierungen bis in 2,5 m Tiefe niedergebracht.

Das Ergebnis der Untersuchung ergibt für die Teilfläche OMP 1 im Bereich der zukünftigen Parkanlage eine schädliche Bodenveränderung, von der eine Gefährdung für den Mensch ausgehen kann und die nach § 1 BBodSchG grundsätzliche Maßnahmen erforderlich macht. Da diese Teilfläche in unmittelbarer Nachbarschaft des ausgewiesenen Kinderspielplatzes liegt, ist vor der Errichtung des Kinderspielplatzes ein oberflächennaher Bodenaustausch oder Bodenauftrag vorzunehmen. Der erfolgreiche Austausch/Auftrag ist dem Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Umwelt Frankfurt anzuzeigen. Zu berücksichtigen ist, dass sich auf der Teilfläche OPM 1 ein Feldgehölz befindet.

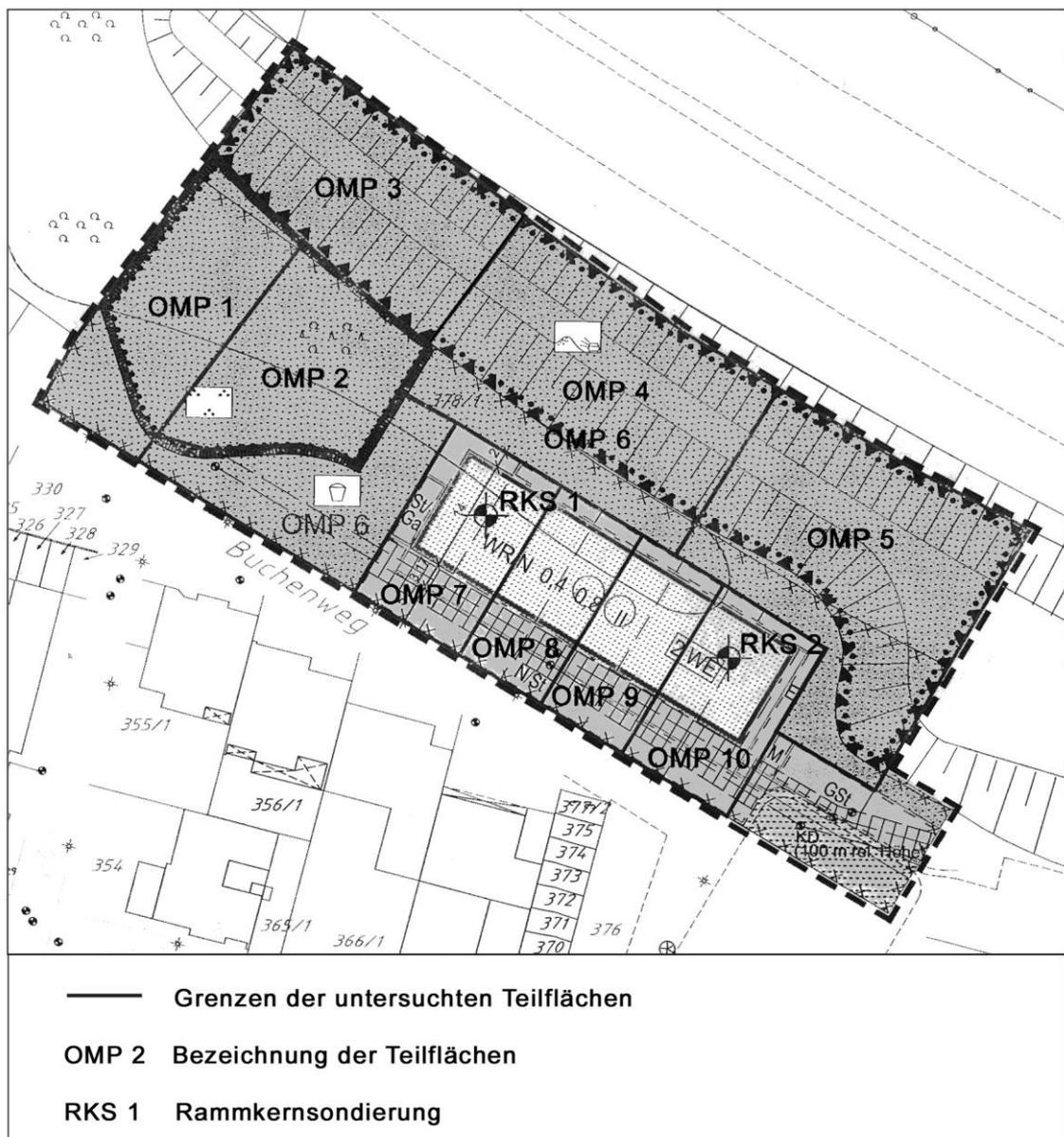


Abb.: Teilflächen für die umwelttechnische Bodenuntersuchung

Auf der als Kinderspielplatz ausgewiesenen Teilfläche OMP 6 besteht grundsätzlich kein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung, von der Gefährdungen für den Mensch ausgehen können. Für diese Teilfläche ist aufgrund der Nutzung als Kinderspielplatz und der Kenntnis über die vorhandene Auffüllung, vor Errichtung des Kinderspielplatzes ein oberflächennaher Bodenaustausch oder Bodenauftrag vorzunehmen. Der erfolgreiche Austausch/Auftrag ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt anzuzeigen.

Für die restlichen Teilflächen bestehen keine Einschränkungen im Hinblick auf die geplanten Nutzungen.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung (Teilflächen OMP 7 bis OMP 10) wurden im Hinblick auf die abfalltechnische Bewertung der Auffüllung zwei Rammkernsondierungen ausgeführt. Bei einer Sondierung wurde festgestellt, dass die Auffüllung abfalltechnisch in die LAGA-Zuordnungs-kategorie Z 1.1 einzustufen ist. Eine Überwachung des beim Aushub der Baugrube anfallenden Bodens sollte somit erfolgen.

Einschränkungen für die Wohnbebauung ergeben sich hierdurch nicht.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und/oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der Bebauungsplanentwurf bildet den rechtlichen Rahmen für eine zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhausbebauung. Die Gebäude können als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit Sattel- oder Pulldächern errichtet werden.

6.2 Erschließungs- und Verkehrskonzept

Die Erschließung ist über die Schutzbaumstraße und den Buchenweg vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr werden nördlich des Wendehammers der Schutzbaumstraße Gemeinschaftsstellplätze angeboten. Zusätzlicher Stellplatzbedarf kann auf den künftigen Grundstücken nachgewiesen werden.

Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt über einen von dem Wendehammer der Schutzbaumstraße ausgehenden gemeinschaftlichen Wohnweg.

Ebenfalls im Bereich des Wendehammers der Schutzbaumstraße ist eine Gemeinschaftsfläche für Mülltonnen vorgesehen.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die S-Bahn (S-Bahnstation Offenbach–Waldhof) und Stadtbuslinien gewährleistet.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen

Da in Offenbach ein Bedarf an Wohnbauland für Einfamilienhäuser besteht, wird im südöstlichen Teil des Plangebietes im Sinne des Flächennutzungsplanes ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Festsetzung eines „Reinen Wohngebietes“, wie in den angrenzenden Bereichen, erfolgt nicht. Der hohe Schutzanspruch eines „Reinen Wohngebietes“ kann an dem geplanten Standort aufgrund der Immissionen durch Flug- und Straßenverkehr trotz aktivem und passivem Lärmschutz nicht gewährleistet werden.

Um nicht zusätzliche Störungen für die geplante Bebauung sowie das angrenzende Wohngebiet zu schaffen und aufgrund der vorrangigen Zielsetzung, der Schaffung von Wohnraum, wird der Nutzungskatalog für „Allgemeinen Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO eingeschränkt. Es werden Nutzungen ausgeschlossen, durch die die Wohnruhe beeinträchtigt werden könnte bzw. die an diesem Standort ohnehin fehlplatziert wären (z.B. Gartenbaubetriebe oder Tankstellen).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet werden, unter Beachtung der nachfolgenden Regelungen, die nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zugrunde gelegt.

7.2.2 Ausnahmsweise Überschreitung der Grundflächenzahl

Ausnahmsweise darf die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl bei Reihenhäusern um bis zu 25% durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Außentreppen überschritten werden. Die vorgenannten genannten baulichen Anlagen sind zur Steigerung der Wohnqualität und zur Ausnutzung der Solarenergie sinnvoll. Da diese baulichen Anlagen bei der Berechnung der zulässigen Ausnutzung zur Hauptanlage gezählt werden, würde ohne die Überschreitung die Ausnutzung bei Reihenhäusern aufgrund der üblichen kleinen Grundstücke unverhältnismäßig beschnitten.

7.2.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Nutzungen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO

Zusätzlich zu den Stellplätzen der Gemeinschaftsanlage ergibt sich die Notwendigkeit auf jedem Baugrundstück einen weiteren Stellplatz herzustellen. Dies macht eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 75% notwendig.

7.2.4 Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksgrößen

Die Regelung gemäß § 21a (2) BauNVO findet Anwendung. Danach können die Flächen der im Plangebiet nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze, Mülltonnenabstellplätze, Wohnweg) bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl anteilig den Grundflächen der Baugrundstücke hinzu gerechnet werden. Diese Regelung ist insbesondere darin begründet, dass aufgrund der Gemeinschaftsanlagen der Anteil der begrünten Freiflächen auf den Grundstücken erhöht wird, da die Befestigungen für diese Anlagen auf dem Grundstück entfallen.

7.2.5 Anzahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet werden zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einheitliche Gebäudehöhen sicherzustellen.

7.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Diese Regelung erfolgt in Anlehnung an die Festsetzung des Bebauungsplanes 129, der innerhalb der Wohngebiete mit ein- und zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen ausschließt.

Damit soll sichergestellt werden, dass die typische Ein- und Zweifamilienhausbebauung, wie sie südlich des Plangebietes charakteristisch ist, auch im Plangebiet ausgeführt wird.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass die Gartenseiten der Gebäude nach Süden orientiert und von der B 448 abgewandt sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen hinreichend definiert.

7.5 Flächen für Nebenanlagen

Entlang des Buchenweges ist eine 5,00 m tiefe Zone für Nebenanlagen festgesetzt. Hier können die Bewohner je Grundstück ein Gartenhaus bis zu einer Grundfläche von 6,00 m² sowie den nach HBO und Stellplatzsatzung erforderlichen zweiten Stellplatz, der nicht innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze untergebracht werden kann, errichten. Darüber hinaus wird innerhalb der westlichen Abstandsfläche der Bauzeile die Errichtung einer Garage mit der erforderlichen Zufahrt ermöglicht.

Durch textliche Festsetzung werden weitere Nebenanlagen auf den Freiflächen im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Regelung ist erforderlich, um im Sinne von § 19 (4) Bau-NVO den Umfang der Flächenanteile, welche für Stellplätze und deren Zufahrten sowie für Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, so gering wie möglich zu halten.

7.6 Befestigung und Begrünung von Stellplätzen und Garagen

Mit den Festsetzungen unter Ziffer 3 über die Befestigungsarten und Begrünung der oben genannten Anlagen soll der Grünanteil der Grundstücke erhöht werden und damit neben dem ökologischen Vorteil auch ein gestalterischer Beitrag geleistet wird.

7.7 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der nördliche Teil des Wendehammers der Schutzbaumstraße befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 129 A. Der Wendehammer wird gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 129 im Bereich der Bürgersteige um etwa 2,00 m reduziert, da diese Flächen für die öffentliche Erschließung nicht benötigt werden. Sie werden den privaten Baugrundstücken zur Errichtung von Stellplätzen zugeschlagen.

7.8 Öffentliche Grünflächen

Da der Lärmschutzwall tatsächlich eine größere Tiefe einnimmt als im alten Bebauungsplan vorgesehen, wird dieser Bereich nun entsprechend der tatsächlichen Nutzung nicht mehr nur als öffentliche Grünfläche sondern zudem als Schutzfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ festgesetzt.

Die restlichen nicht für die geplante Bebauung benötigten Flächen werden nach wie vor als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Kinderspielplatz festgesetzt.

7.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Diese Festsetzung betrifft die Gärten, Nebenanlagen, Stellplätze und den Mülltonnenabstellplatz. Sie sorgt grundsätzlich dafür, dass der Eigenbetrieb Stadt Offenbach auch nach einem Verkauf bzw. einer Bebauung der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche die vorhandenen Kanäle erreichen kann.

Allerdings verschafft die Bebauungsplanfestsetzung dem Eigenbetrieb Stadt Offenbach noch kein Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht. Ergänzend sind daher Eintragungen entsprechender Baulasten in das Baulastenverzeichnis bzw. Grunddienstbarkeiten in das Grundbuch erforderlich.

Der Verlauf der beiden das Plangebiet durchlaufenden Abwasserkanäle (Schmutzwasserkanal DN 700 sowie Regenwasserkanal DN 2200) einschließlich der Schachtbauwerke ist im Bebauungsplan dargestellt. Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche geht aus Gründen der Zugänglichkeit (Buchenweg) und der bei Kanalarbeiten benötigten Arbeitsräume über den eigentlichen Kanalverlauf hinaus.

Der in der textlichen Festsetzung Ziffer 5.2 vorgenommene Ausschluss von tiefwurzelen- den Pflanzen, wie z.B. Bäumen, dient der Sicherung der vorhandenen Kanäle.

Die Regelungen bezüglich der Abwasserkanäle wurden zwischen dem Baudezernat und dem Eigenbetrieb Stadt Offenbach abgestimmt.

7.10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Durch die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen soll erreicht werden, dass die Bau- grundstücke nicht alle gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze aufweisen müs- sen, damit die Wohnruhe im Buchenweg und der Grünanteil an den Grundstücksflächen erhöht werden kann.

Da der nordseitige Wohnweg, der die einzelnen Grundstücke erschließt, nicht mit Müll- fahrzeugen befahren werden kann, wird ein gemeinsamer Mülltonnenabstellplatz an der Schutzbaumstraße angeordnet.

Der Wohnweg vor den geplanten Gebäuden wird als Gemeinschaftsfläche festgesetzt, da ein Erfordernis für eine öffentliche Verkehrsfläche nicht besteht.

7.11 Flächen und bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Der vorhandene Lärmschutzwall wird durch Festsetzung in seinem Bestand gesichert. Er schützt das Plangebiet und die angrenzenden Wohngebiete vor dem Verkehrslärm der Bundesstraße B 448.

Darüber hinaus sind zum Schutz vor Lärmeinwirkungen an den geplanten Gebäuden pas- sive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Grundlage für die Dimensionierung der passi- ven Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109, die u.a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. Auf die Ausführungen in Kapitel 4 wird verwiesen.

7.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da sich im Plangebiet ein alter und zum Teil wertvoller Bestand an Bäumen und Sträu- chern befindet, der nicht nur aus ökologischen sondern auch als lärmschutztechnischen Gründen erhaltenswert ist, wird dieser durch entsprechende Festsetzung gesichert.

8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Fassadengestaltung

Bei einer Doppelhaus- bzw. Reihenhausbauung sind aus Gründen der einheitlichen Gestaltung grundsätzlich verputzte Fassaden vorgeschrieben. Hierdurch sollen Materia- lien und -farben wie beispielsweise: Metall, Kunststoff, Fliesen, Klinker und Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern ausgeschlossen werden.

Um die Baufreiheit nicht zu stark einzuschränken, sind auch abweichende Fassaden aus- nahmsweise zulässig, wenn die einheitliche Gestaltung des Doppelhauses bzw. der Rei- henhauszeile durch entsprechende nachbarschaftliche Erklärung gesichert ist.

8.2 Dächer

Durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung und Dacheinde- ckung soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden, um vor allem bei nebeneinander stehenden Gebäuden in Reihenhauszeilen oder bei Doppelhäusern die Entstehung inhomogener Dachlandschaften zu vermeiden.

Die Mindestdachneigung bei Satteldächern von 22° stellt die Untergrenze für die Verwendung von Dachziegeln und Dachsteinen ohne kostensteigernde zusätzlichen Maßnahmen dar. Die Festsetzung der Maximaldachneigung orientiert sich an der regional üblichen Dachneigung bei Satteldächern.

Als Alternative zum Satteldach sind auch Pultdächern mit unterschiedlichen Dachneigungen zulässig. Die Neigungsspanne wurde so gewählt, dass eine Extensivbegrünung oder Solarkollektoren möglich sind.

Zur Erreichung des oben genannten geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes ist bei Doppel- und Reihenhäusern eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung vorgeschrieben und durch nachbarschaftliche Erklärung zu sichern.

8.3 Einfriedungen und Anlagen zum Sichtschutz

Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen dient der Vermeidung eines Abriegelungseffektes, schafft ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre.

Die Zulässigkeit von Sichtschutzanlagen an Terrassen dient der Wahrung der Privatsphäre der Gebietsanwohner.

9. Kennzeichnung und Hinweise zu den Altlastenverdachtsflächen

Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass im westlichen Teil des Plangebietes eine Ablagerungsfläche existiert, die bedenklichen Bodenbelastungen aufweist. Durch die Kennzeichnung dieser Ablagerungsfläche wird hierauf hingewiesen. Die geplante Bebauung ist hiervon nicht betroffen.

Zusätzlich wird daraufhin gewiesen, dass als Ergebnis der Bodenuntersuchung ein oberflächennaher Bodenaustausch oder Bodenabtrag für den Bereich der festgesetzten Spielplatzfläche und eine Überwachung des Aushubes der Baugruben empfohlen werden.

10. Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen des Plangebietes

10.1 Relief, Geologie und Boden

10.1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 112 m über NN. Im Norden begrenzt ein ca. 5-7 m hoher Lärmschutzwall der B 448 das Gebiet.

Die geologischen Gegebenheiten im Plangebiet haben sich im Tertiär ausgebildet. Unter geringmächtigen Flugsanddecken, die im Quartär abgelagert worden sind, finden sich tertiäre Sedimente mit marinen Tonen, Schluffen und Mergeln (HLB 1989).

Die Bodenkarte von Hessen, Blatt 5918 Neu-Isenburg (HLB 1986) weist das Plangebiet als überbaute Ortslage aus.

Bei einem Baugrundgutachten wurden folgende Bodentypen festgestellt (BAUGRUNDBÜRO SIMON 2000):

Schicht I: Auffüllungen (oberflächlich humos, tonig, sandig, schluffig, kiesig, vereinzelt Bauschutt) bis zu einer Tiefe von 2,2 m

Schicht II: Sand (stark schluffig, tonig, bereichsweise kiesig) bis zu einer Tiefe von 3,1 m bis 4 m

Schicht III: Ton

10.1.2 Bewertung

Im Plangebiet finden sich keine seltenen oder gefährdeten Bodentypen. Der anstehende Boden im Plangebiet ist durch Auffüllungen anthropogen überformt. Somit sind die natürliche Bodenstruktur und das natürliche Bodengefüge nicht mehr vorhanden. Die zum Großteil unversiegelten Bodenbereiche besitzen vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt. Sie haben eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Speicher von Niederschlagswasser und als Filter von Schadstoffen.

10.2 Wasserhaushalt

10.2.1 Bestand

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Tertiär und Quartär des Unterraingebietes“.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde kein geschlossener Grundwasserspiegel festgestellt. An der Schichtgrenze von der Sand- zur Tonschicht wurden Vernässungen im Bereich der Sande festgestellt, die sich auf oberhalb der Tone aufstauende versickernde Oberflächenwässer zurückführen lassen. Der anstehende Untergrund besitzt wasserhaltende und wasserstauende Eigenschaften (BAUGRUNDBÜRO SIMON 2000).

Im Plangebiet befinden keine offenen Fließ- oder Stillgewässer.

10.2.2 Bewertung

Die Versiegelung von Flächen trägt dazu bei, dass Niederschlagswasser nicht mehr wie bisher in vollem Umfang versickern kann. Die unversiegelten Flächen des Plangebietes haben eine Bedeutung für die Niederschlagsversickerung und den Wasserkreislauf.

10.3 Klima

10.3.1 Bestand

Das unversiegelte, zum Teil mit Gehölzen bestandene Plangebiet hat eine Bedeutung als Fläche zur Kaltluftproduktion. Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind bezüglich der lufthygienischen Situation mittel belastet (PVFRM 1999).

10.3.2 Bewertung

Das Plangebiet hat eine Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche. Trotzdem diese Bedeutung in der Klimafunktionskarte als sehr gering eingestuft wird (PVFRM 1999) ist diese Bedeutung in Verbindung mit der damit einhergehenden Frischluftzufuhr und dem Temperaturengleich im Kern des Verdichtungsraumes Frankfurt-Offenbach als wichtig einzustufen.

10.4 Flora und Fauna

10.4.1 Bestand

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die Standortkarte von Hessen (KLAUSING & WEISS 1986) gibt in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes als potentielle natürliche Vegetation (HPNV) einen Eichen-Buchenwald an. Dieser entwickelt sich auf nährstoffarmen Mineralböden.

Biotoptypen/ Nutzungstypen

Die Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte im September 2001. Die Ergebnisse sind in der flächendeckenden Bestandskarte im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Im Plangebiet befinden sich Gehölzstrukturen sowie eine Wiesenbrache.

Am nördlichen Rand des Plangebietes liegt ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Lärmschutzwall. Es finden sich überwiegend heimische Arten wie verschiedene Weiden (*Salix spec.*), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche) und *Quercus robur* (Stiel-Eiche).

Im mittleren Teil des Plangebietes befindet sich ein Feldgehölz trocken bis frischer Standorte, das sich über das Plangebiet hinaus nach Westen weiterzieht. Im Zentrum des Gehölzes befindet sich ein alter Eichenbestand mit einem geschätzten Alter von 120 Jahren. Die Eichen sind etwa 12-15 m hoch und haben Stammumfänge von 1,10-1,70 m. Typische Arten des Feldgehölzes sind *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Salix caprea* (Sal-Weide) und *Sorbus aucuparia* (Eberesche).

Der südliche Teil des Plangebietes wird von einer Wiesenbrache eingenommen. Es finden sich Arten wie *Calamagrostis epigejos* (Land-Reitgras), *Dactylis glomerata* (Knäuelgras), *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanz), *Convolvulus arvensis* (Acker-Winde), *Artemisia vulgaris* (Gemeiner Beifuß), *Achillea millefolium* (Gemeine Schafgarbe), *Tanacetum vulgare* (Rainfarn) und *Knautia arvensis* (Wiesen-Knautie). Eingestreut liegen Bereiche, die von Brennesseln dominiert werden. Weiterhin kommen in der Brachfläche Gebüschstrukturen auf. Hierbei handelt es sich um Weiden-, Rosen- und Brombeergebüsche.

Fauna / Zootypen

Da für das Plangebiet keine faunistischen Untersuchungen vorliegen, können aufgrund der Biotop-/ Nutzungsstrukturen lediglich ableitende Aussagen getroffen werden. Die dichten Gehölzstrukturen im nördlichen Teil des Plangebietes bieten der Avifauna einen Lebensraum. Weiterhin ist mit einem erhöhten Bestand an Kleinsäugetern, wie Kaninchen, Mäusen und Eichhörnchen zu rechnen. Die Brachflächen im südlichen Teil des Gebietes weisen auf einen erhöhten Bestand an Insekten hin.

10.4.2 Bewertung

Das biotische Potential im Plangebiet ist als mittel bis hoch einzustufen. Von hoher ökologischer Bedeutung ist das im Plangebiet vorhandene Feldgehölz, in dessen Zentrum sich ein etwa 120 Jahre alter Eichenbestand befindet. Beeinträchtigt wird das Feldgehölz durch Müll- und Schnittgutablagerungen. Die Wiesenbrache im Süden sowie der bepflanzte Lärmschutzwall sind von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Gehölz- und Brachstrukturen haben eine wichtige Bedeutung als Rückzugsräume und Trittsteinbiotope für die Tierwelt.

10.5 Ortsbild / Erholungswert

10.5.1 Bestand

Das Ortsbild des Plangebietes wird von der Wiesenbrache, den Gehölzstrukturen, dem mit Sträuchern und Bäumen bewachsenen Lärmschutzwall und der angrenzenden Wohnbebauung bestimmt.

10.5.2 Bewertung

Die Grünstrukturen des Plangebietes bilden den nördlichen Rand des Siedlungsbereiches. Die unterschiedlichen Brach- und Gehölzstrukturen wirken gliedernd und belebend. Das Feldgehölz sowie der bewachsene Lärmschutzwall schirmen das südlich an das Plangebiet anschließende Siedlungsgebiet gegen die B 448 ab.

Das Plangebiet hat Bedeutung als Spielfläche für die Kinder der angrenzenden Siedlungsbereiche.

11. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 wird durch die geplante Bauzeile ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Daher wird im Folgenden für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes Nr. 129 A verbal-argumentativ aufgezeigt, inwieweit ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.2 Nr. 2 BauGB innerhalb des Plangebietes erreicht wird.

11.1 Verbal-argumentative Beschreibung der Eingriffe

11.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich wird anstelle einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ nun eine Bauzeile entstehen. Dies hat zur Folge, dass die hier vorhandene Wiesenbrache und die bestehenden Gehölze teilweise beseitigt werden müssen. Hierzu ist anzumerken, dass auch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129 nicht ohne Eingriff in die vorhandene Struktur möglich wäre.

Boden

Durch die Bebauung und den damit einhergehenden Versiegelungen verlieren die überbaubaren Flächen weitgehend ihre Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für den Wasserkreislauf. Die Eingriffe in das Bodenpotenzial sind insgesamt betrachtet als unerheblich anzusehen, da die überbaubaren Flächen sehr begrenzt sind.

Wasser

Die geologischen Verhältnisse im Gebiet stehen einer Niederschlagswasserversickerung entgegen. Somit wird das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen und in die Kanalisation eingeleitet.

Aufgrund der geringen Größe der geplanten Bebauung wird das Wasserpotenzial jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

Klima und Luft

Da sich das Plangebiet an ein größeres Baugebiet anschließt und selber nur von geringer Größe ist, ist mit einer erheblichen Änderung der klimatischen Verhältnisse nicht zu rechnen.

Flora und Fauna

Durch die Bebauung des Plangebietes wird in den Lebensraum von wildlebenden Tieren und Pflanzen in Form von Brach- und Gehölzflächen eingegriffen. Das Planvorhaben führt auch zur Fällung einzelner älterer Bäume.

Die Begrünung der entstehenden Gärten im Plangebiet stellt für diesen Eingriff in natürliche Lebensräume keinen geeigneten Ausgleich dar.

Somit kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Flora und Fauna.

Ortsbild

Das Baugebiet schließt sich an einen bestehenden Siedlungsbereich an. Die Gefahr einer Zersiedlung besteht nicht, da die nördlich des Plangebietes liegende B 448 die Grenze des Siedlungsbereiches bildet. Die Bebauung des Plangebietes gliedert sich harmonisch in das Ortsbild ein und führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

11.1.2 Übriger Geltungsbereich

Im übrigen Geltungsbereich ändern sich die zulässigen Nutzungen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Die verbliebene Fläche des Feldgehölzes wird als Fläche zur Erhaltung von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Dieses hat zur Folge, dass das Gehölz in seinem Bestand gesichert wird. Neben dem Feldgehölz wird auch der Gehölzbewuchs des Lärmschutzwalls gesichert, was positiv für den Naturhaushalt ist.

11.1.3 Zusammenfassung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es im geplanten Wohngebiet zu folgenden Eingriffen:

- Versiegelung von Boden
- Eingriff in ein wertvolles Biotop (Feldgehölz)
- Gefährdung und Verlust von wertvollen Einzelbäumen
- Beschneidung von Lebensraum wildlebender Tiere und Pflanzen

Zur Minimierung der negativen Eingriffsfolgen ist im Plangebiet eine flächensparende Bebauung und durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung als Ausgleich eine mindestens 30% Begrünung der Privatgrundstücke geplant.

Die Betrachtung der Eingriffe einerseits und die Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet andererseits zeigen deutlich, dass ein funktionaler Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet selbst nicht erreicht wird.

11.2 Prüfung von Möglichkeiten zur Vermeidung des Eingriffes

An der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 besteht aufgrund des Bedarfs an Wohnraum in Offenbach ein öffentliches Interesse.

Da die Eingriffe in Natur und Landschaft bis auf den Eingriff in das Schutzgut Flora und Fauna als nicht erheblich zu bewerten sind, wird den Belangen des Allgemeinwohls zur Deckung des Wohnraumbedarfs Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt. Aus diesen Gründen ist ein Eingriff im Plangebiet unvermeidbar.

11.3 Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen und Verluste

Es verbleiben Beeinträchtigungen, für die ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen ist. Er findet auf dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 153 statt. Die Ausgleichsfläche ist mit einer Darstellung der Maßnahmen unter Ziffer C.3 des Bebauungsplanes aufgeführt.

Eine Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine städtische Fläche handelt und damit die Verfügbarkeit gewährleistet ist.

11.4 Ausgleichsfläche

Die o.g. Ausgleichsfläche hat die Größe von 3.246 qm. Der östliche Teil dieser Parzelle wird von dem vorhandenen Feldgehölz eingenommen. Im Nordosten dieser Parzelle liegen die Ausläufer des mit Sträuchern und Bäumen bewachsenen Lärmschutzwalles. Auf dem Rest der Parzelle befindet sich eine Wiesenbrache. Die dominante Pflanzenart ist *Calamagrostis epigejos* (Land Reitgras).

11.5 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Eingriff durch die geplante Bebauung wird der nach dem Eingriff verbleibende Teil des Feldgehölzes im Westen durch eine Neupflanzung ergänzt.

Durch diese Maßnahme ist der räumliche und funktionale Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich hergestellt. Die Neuanlage gliedert sich an einen vorhandenen Restlebensraum an. Nach Erreichen der vollwertigen ökologischen Funktion kann das angelegte Feldgehölz gleichartige Funktionen für Naturhaushalt und Landschaftsbild übernehmen wie das z. Zt. noch bestehende Feldgehölz.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Anlage eines Feldgehölzes

- Bei der Anlage eines Feldgehölzes ist auf einen abgestuften Aufbau mit Kern-, Mantel und Saumzone zu achten.
- Im Inneren des Gehölzes (Kernzone) sollten Bäume 2. Ordnung gemäß der Artenempfehlung gepflanzt werden.
- Der Abstand der Gehölze sollte etwa 1 bis 1,5 m betragen.
- Die Gehölze sind in Gruppen von 3-5 Stück einer Art zu pflanzen.
- Die Randzone des Gehölzes ist unregelmäßig auszugestalten.
- Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Gehölze gemäß der Artenempfehlung
- Bei der Anlage des Gehölzes ist darauf zu achten, dass an der Nordseite (Grenze zur Bundesstraße) keine Vogelnähgehölze angepflanzt werden, um eine Kollisionsgefahr zwischen Vögeln und Autos entgegenzuwirken.
- Um das Feldgehölz ist ein 3-5 m breiter Wildkrautsaum zu schaffen.

Pflege des Feldgehölzes

- Im ersten Jahr nach der Neuanlage ist zu starker Wildkrautbewuchs evt. auszumähen.
- Die Saumzone um das Feldgehölz ist sporadisch, alle 3-5 Jahre, spät im Jahr (Herbst) zu mähen. Dabei ist abschnittsweise vorzugehen.
- Die Pflege des Feldgehölzes beschränkt sich auf eine Entnahme einzelner Bäume zur Förderung einer vielfältigen Strauch- und Krautschicht.

Artenempfehlung

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Salix aurita*	Ohrweide
Berberis vulgaris	Berberitze
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

12. Belange der Wasserwirtschaft

Nach dem Gemeinsamen Erlass vom 14. Mai 1997 des Hessischen Ministers für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und vom 23. April 1997 des Hessischen Ministeriums Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit (St.Anz. 25/1997 S. 1803) müssen Belange der Wasserwirtschaft bei der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden.

12.1 Wasserbedarfsdeckung

Der zusätzliche geringe Wasserbedarf durch die geplante Bauzeile ist gesichert.

12.1.1 Löschwasserversorgung

Es ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min entsprechend 26,7 l/sek. über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

12.1.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

12.1.3 Sparmaßnahmen

Wassersparmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

12.2 Schutz- und Sicherungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach dem RPS 2000 ausgewiesenem Bereich für die Grundwassersicherung.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen der Stadt Mühlheim am Main.

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet im Sinne der §§ 70 f. HWG. Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die hydrogeologischen Verhältnisse lassen das Versickern von Niederschlagswasser nicht zu. Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen und zur Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen werden aus diesem Grund nicht getroffen.

12.3 Abwasser

Die Entwässerung ist über die bestehende Abwasserkanalisation (Trennsystem) im Plangebiet gesichert.

12.4 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

13. Quellen

Literatur

AICON AG & CO. KG (2002): Offenbach am Main, Stadtteil Bieber-Waldhof, B-Plangebiet A 129, Umwelttechnische Bodenuntersuchung; Mühlthal.

BAUGRUNDBÜRO SIMON (2000): BVH Offenbach, Buchenweg: Baugrunderkundung; Wiesbaden.

FRITZ GMBH, BERATENDE INGENIEURE VBI (2002): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der städtebaulichen Planung B-Plan N. 129 A – Buchenweg in Offenbach am Main; Einhausen.

HESSISCHER MINISTER FÜR LANDESENTWICKLUNG, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (1981): Das Klima von Hessen; Wiesbaden.

KLAUSING, O., WEISS, A. (1986): Standortkarte der Vegetation in Hessen, M 1:200.000; Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Heft Nr. 33; Wiesbaden.

PLANUNGSVERBAND FRANKFURT REGION RHEINMAIN (2001): Landschaftsplan UVF; Frankfurt.

Karten

PLANUNGSVERBAND FRANKFURT REGION RHEINMAIN (1999): Klimafunktionskarte; Frankfurt.

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG, Hrsg. (1986): Bodenkarte von Hessen, M. 1:25.000, Blatt 5918 Neu-Isenburg; Wiesbaden.

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG, Hrsg. (1989): Geologische Übersichtskarte von Hessen, M. 1:300 000; Wiesbaden.

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG, Hrsg. (1991): Hydrogeologisches Kartenwerk Hessen, M. 1:300 000; Wiesbaden.

Anlagen:

Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme B-Planbereich -September 2001-

Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme Ausgleichsfläche -Mai 2002-



 Lärmschutzwall
mit Straßenbegleitgrün
 Feldgehölz
 Wiesenbrache
 Besonders geschütztes Feldgehölz
gem. § 23(1) Nr. 3 HENatG
 Geltungsbereich Ausgleichsfläche

STADT OFFENBACH AM MAIN
BBP NR. 129/A
"BEREICH ZWISCHEN BUCHENWEG /
WESTLICHER TEIL UND B 448"
1. ÄNDERUNG DES BBP 129
AUSGLEICHSFLÄCHE
LANDSCHAFTSPLANERISCHE
BESTANDSAUFNAHME

0 2 5 10 15 20 m
 MAI 2002
 M 1:500
 0261-0/-1-LEBES-ABGLEICHEN 1442802

PLANUNGSGRUPPE ● **DARMSTADT**
 Mathildensplatz 9
 Telefon (06151) 9950-0
 64283 Darmstadt
 Telefon (06151) 995022



STADT OFFENBACH AM MAIN
BBP NR. 1291A
"BEREICH ZWISCHEN BUCHENWEG / WESTLICHER TEIL UND B 448"
1. ANDERUNG DES BBP 129

LANDSCHAFTSPLANERISCHE BESTANDSAUFNAHME

SEPTEMBER 2001

PLANUNGSGRUPPE **DARMASTADT**
 Mainkloppholz 9
 64283 Darmstadt
 Telefon: (0615) 95950-0 Telefax: (0615) 959522

AA	Alnus altissima	Gettenbaum
AP	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
PS	Pinus sylvestris	Waldkiefer
PT	Populus tremula	Zitterpappel
QR	Quercus robur	Silbelaiche
SA	Salix alba	Silberweide
SC	Salix caprea	Schwärzweide
RP	Rubina pseudoacacia	Röhme

	Lärmschutzwall mit Straßeneinleitgrün
	Feldgehölz
	Wiesentrache
	Strukturreife Grünanlage
	Kinderspielfeld
	Verseigelte Fläche
	Gehölze
	Bestehender Laubbaum
	Bestehender Nadelbaum
	Gattungsbereich