

Anlage 3 zur

Mag.-Vorlage Nr.

64/96

Bebauungsplan Nr. 541

- Rumpenheim-West -

Begründung zum Bebauungsplan

Teil I: Städtebauliche Planung

1.0 Planungsanlaß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 541 - Rumpenheim-West- ist von der Stadtverordnetenversammlung am 13.09.1984 beschlossen worden. Der Beschluß wurde in der Offenbach-Post am 27.10.1984 amtlich bekanntgemacht.

Der Planungsanlaß besteht insbesondere darin, die Vorgaben der übergeordneten Planungen - Flächennutzungsplan und Regionaler Raumordnungsplan - umzusetzen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Notwendigkeit ergibt sich verstärkt auch aus dem dringenden Wohnungsbedarf, der in Offenbach besteht. Die Ausweisungen des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 541 stellen hierzu einen wichtigen Beitrag dar.

2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan, der dem Aufstellungsbeschluß zugrunde lag, reichte im Süden noch nicht bis zur Bürgeler Straße, sondern endete an der nördlich davon verlaufenden Wegeparzelle Flur 6, Nr. 243. Die Erweiterung des Geltungsbereiches erfolgte aufgrund von Bedenken und Anregungen, die einen Anschluß des Plangebietes an die Bürgeler Straße forderten.

Der erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat folgende Begrenzung (Bezeichnung der Flurstücke nach dem Stand April 1994):

Im Norden

nördliche Grenze des Feldweges in Verlängerung der Fechenheimer Straße bestehend aus den Flurstücken Nr. 161/3, 161/4 und 159/1;

im Osten

westliche Grundstücksgrenzen der Flurstücke 195, 196, 201, 202/1, 160/1, 209, 210, 218/1, 219/1, 83/4, 233, 234, 240, 241, 242, 243, 129;

im Süden

nördliche Grenze der Bürgeler Straße (Flurstück 157/10)

im Westen

westliche Grenzen der Wegeparzellen Nr. 164 und 167.

3.0 Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

In dem am 09.03.1995 von der Hessischen Landesregierung beschlossenen und am 26.04.1995 im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekanntgemachten "Regionalen Raumordnungsplan Südhessen" ist die Plangebietsfläche als Siedlungsfläche dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 06. Juli 1987 wirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt a. M. ist das Plangebiet - mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Süden - als

Wohnbaufläche dargestellt. Diese Teilfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche - Freizeit- und Erholungsanlage - ausgewiesen.

Die Abweichung ist als geringfügig einzustufen. Sie findet nach ursprünglichen Bedenken die Zustimmung des Umlandverbandes Frankfurt sowie der Regionalplanung. Die Gründe der Abweichung werden unter dem Pkt. 5.0 - Ziele und Zwecke der Planung - erläutert.

3.3 Landschaftsplanung

Die Ziele und die erforderlichen Maßnahmen der Landschaftsplanung sind gem. § 3 Abs. 4 HeNatG vom 27.12.1994 bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und - soweit geeignet - in die Bebauungspläne zu übernehmen.

Die landschaftsplanerischen Vorgaben sind im Bebauungsplan Nr. 541 - Rumpenheim-West - über zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert.

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Wertliste der Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung vom 09.02.1995 gibt Auskunft über die Ausgleichssituation im Plangebiet.

Einzelheiten zur Landschaftsplanung ergeben sich aus Teil II "Natur und Landschaft" der Begründung zum Bebauungsplan.

3.4 Vorhandene Bebauungsplanung

Für den Planbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das östlich angrenzende Wohngebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 127 abgedeckt, der ebenfalls ein Reines Wohngebiet, offene Bauweise sowie eine bis zu 2-geschossige Bebauung vorsieht.

Im erweiterten Südteil des aufzustellenden Bebauungsplanes besteht jedoch eine Teilüberdeckung mit dem ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 538 - Erholungsgebiet Mainbogen/Parkplatz an der Bürgeler Straße -. Dieser Plan setzt in dem Teilbereich, der durch die südliche Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 541 überdeckt wird, noch Fläche für die Landwirtschaft fest. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 538 wurde zwar am 04.03.1987 vom Parlament gebilligt und anschließend offengelegt, durch den neueren Billigungsbeschuß zum Bebauungsplanentwurf Nr. 541 am 28.11.1991 gelten im Überdeckungsbereich jedoch die in diesem Plan getroffenen Festsetzungen.

4.0 **Städtebauliche Situation**

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der bebauten Fläche des Stadtteils Rumpenheim. Es handelt sich um ein nahezu ebenes Gelände. Das Plangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im nördlichen Teil befinden sich allerdings mehrere Pferdekoppeln, Nutzgärten sowie einzelne bebaute Grundstücke.

Im Westen grenzt ein Landschaftsraum an, der ebenfalls landwirtschaftlich geprägt ist, nach Norden zu aber vermehrt Gärten, Pferdekoppeln und Streuobstbestände aufweist. Dieser an das Plangebiet angrenzende Landschaftsraum ist Teil eines Grünzuges zwischen Mainbogen und Kuhmühlgraben, der wegen seiner klimatischen und ökologischen Bedeutung offen zu halten ist.

Das östlich an den Planbereich angrenzende Baugebiet ist geprägt durch eine offene, überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnbebauung. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bürgeler Straße begrenzt (K 192), die die Hauptstraßenverbindung nach Offenbach über den Ortsteil Bürgel darstellt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich eine Sportanlage und eine Schule.

4.2 Infrastruktur

4.2.1 Verkehrliche Anbindung

Individualverkehr

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Bürgeler Straße (K 192). Damit ist eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben. Außerdem führen drei innerörtliche Erschließungsstraßen bis an den geplanten Baugebietsrand. Dies sind die Fechenheimer Straße, die Waitzenäckerstraße sowie die Enkheimer Straße. Außerdem ist über eine Wegebeziehung eine Verbindung zur Straße In der Tränk gegeben. Im Westen des Plangebietes ist über drei Wirtschaftswege eine Verbindung zum angrenzenden Außenbereich hergestellt. Über diese Wege ist auch der Mainuferweg zu erreichen, der eine angenehme Radwegeverbindung zur Offenbacher Innenstadt bietet.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Stadtteil Rumpenheim ist über die Buslinien 101 + 121 mit dem übrigen Stadtgebiet Offenbachs verbunden. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der Bürgeler Straße im Bereich Kurhessenplatz und im Einmündungsbereich Kurhessenstraße. Damit ist eine gute fußläufige Anbindung an die nächste Bushaltestelle, die zwischen ca. 50 m und 400 m entfernt ist, gegeben.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Durch das angrenzende bebaute Wohngebiet sind die Ver- und Entsorgungsanlagen (Gas, Wasser, Elektro, Kanal, Post) bereits bis an den Gebietsrand herangeführt. Zu den wasserwirtschaftlichen Belangen siehe Teil III.

4.2.3 Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Bürgel an der Brandenburger Straße. Diese Einrichtung ist über einen Feldweg mit dem Plangebiet verbunden. Die Entfernung beträgt zwischen dem geplanten Baugebietsrand und der Kindertagesstätte ca. 120 m. Eine zweite Kindertagesstätte befindet sich im Ortsteil Rumpenheim in der Dornbergerstraße. Zum Plangebiet besteht allerdings eine größere Entfernung.

Eine Grund-, Haupt- und Realschule mit Förderstufe (Ernst-Reuter-Schule) liegt in fußläufiger Entfernung zwischen ca. 150 m und 600 m zum Plangebiet in der Kurhessenstraße.

Eine nahegelegene Jugendbegegnungsstätte wurde im Zuge der Haushaltssanierung geschlossen.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Zusätzlich zu den Wegeparzellen sind einige Flurstücke im Eigentum der Stadt Offenbach. Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in privatem Eigentum.

5.0 Ziele und Zwecke der Planung

Die Fläche des Geltungsbereiches von ca. 5,3 ha ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes (UVF)- bis auf eine kleine Fläche an der Südwestecke - als Wohnbaufläche dargestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche zu schaffen.

Damit soll ein Beitrag zum Abbau des dringenden Wohnbedarfs in Offenbach geleistet werden. Gleichzeitig soll einseitigen Bevölkerungsstrukturen in der Stadt entgegen gewirkt werden. Da in der Sozialstruktur Offenbachs insbesondere mittlere Einkommensgruppen unterrepräsentiert sind, zielt das Wohnraumangebot im Planbereich verstärkt auf diese Einkommensschichten. Dies kommt durch einen maß- und qualitätsvollen Geschosßbau entlang des Gebietsrandes sowie durch eine zweigeschossige Bebauung östlich der Planstraße zum Ausdruck. Als Haustypen finden sich hier sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen (insbes. Reihenhäuser) mit jeweils einer oder auch mehreren Wohneinheiten. Hierdurch wird ein vielfältiges Wohnungsangebot gesichert.

Die Wohnqualität des Gebietes wird auch durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes und die Gestaltung der Verkehrsflächen als "verkehrsberuhigte Zonen" unterstrichen. Dem Orts- und Landschaftsbild wird durch die niedrigen Geschosßzahlen (max. III Geschosse), der offenen Bauweise sowie der Eingrünung des Ortsrandes und des Baugebietes selbst Rechnung getragen.

Eine Beeinträchtigung des neuen Wohngebietes durch den nördlich des Plangebietes gelegenen Reiterhof ("Goldackerhof") kann weitgehend ausgeschlossen werden. So ist mit möglichen Geruchs- und Lärmbelästigungen aufgrund dieses landwirtschaftlichen Betriebes wegen seiner Lage und der Anordnung seiner baulichen Anlagen nicht zu rechnen.

Dem Plangebiet gegenüber befindet sich die Reithalle mit der geschlossenen Stirnseite. Hierdurch werden mögliche Belästigungen durch die dahinter liegenden Stallungen, sowie des offenen Reitplatzes abgeschirmt. Auch durch die verkehrliche Anbindung des Betriebes über den Seegewannweg wird das Plangebiet nicht berührt. Der Reiterhof liegt außerdem auf der Nordseite der geplanten Bebauung, d. h. von den Wohnseiten der geplanten Bebauung und der Hauptwindrichtung (Südwest) abgewandt.

Die Belastung der angrenzenden Wohngebiete durch den fließenden Verkehr aus dem geplanten Wohngebiet kann durch den vorgesehenen Anschluß des Gebietes an die Bürgerler Straße gering gehalten werden. Dieser Anschluß begründet auch die geringfügige Abweichung des Bebauungsplanentwurfs von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich. Die südliche Erweiterung des Geltungsbereiches zur Aufnahme des vorgenannten Straßenverbindungsstückes legte auch die Angliederung zweier durch das Straßenteilstück erschlossener Baugrundstücke nahe. Darüber hinaus befindet sich in dem erweiterten Bereich lediglich eine Ausgleichsfläche, die den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

6.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrerschließung

Die innergebietsliche Verkehrerschließung erfolgt über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßenachse (Planstraße), die im nördlichen Plangebietsteil über eine Querstraße nach Osten verspringt. Diese Haupterschließungsachse ist im Süden an die Bür-

geler Straße (K 192) und im Norden an die Fechenheimer Straße angebunden. Dazwischen bestehen Anschlüsse an die Waitzenäckerstraße und an die Enkheimer Straße. Von der Planstraße gehen drei neue Stichstraßen nach Osten hin ab. Die gesamten Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Zonen auszubauen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die Länge der Abschnitte zwischen den einzelnen Anknüpfungspunkten an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz läßt dies zu. Da der überwiegende Teil des Verkehrs über den Anschluß Bürgeler Straße/Planstraße abgewickelt werden wird, ist keine erhebliche Mehrbelastung der an das Plangebiet grenzenden, bestehenden Wohngebiete zu erwarten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser sowie Postkabel bestehen aus der Sicht der Versorgungsträger keine Bedenken. Die technischen Anschlußmöglichkeiten sind gesichert. Der Standort für eine Transformatorenstation ist im Plan vorgesehen. Der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach hat die Deckung des Trinkwasserbedarfs zugesichert.

Eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme ist nicht vorgesehen. Die Abwasserbeseitigung ist lt. Stellungnahme von 1990 des damals noch zuständigen Tiefbauamtes gesichert.

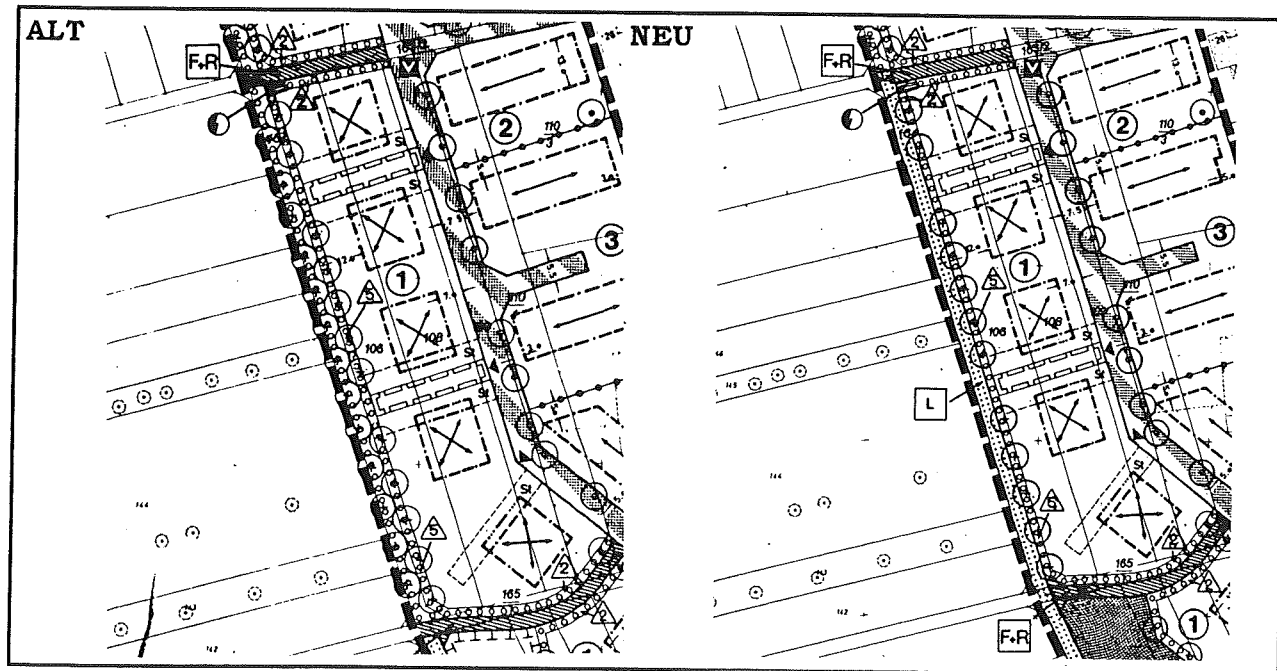
Zu den wasserwirtschaftlichen Belangen siehe auch Teil III der Begründung.

7.0 **Zur erneuten Auslegung**

Gegen den am 24.06.1994 gebilligten und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 541 in der Fassung vom 15.06.1994 sind Bedenken und Anregungen vorgebracht worden. Diese gaben zum Teil Veranlassung zur Änderung des Planentwurfes.

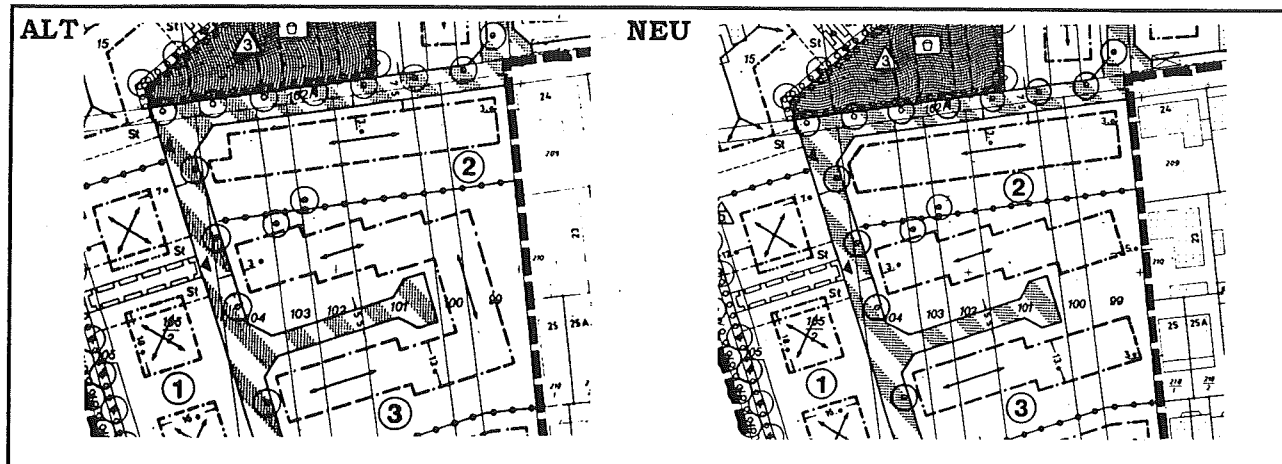
So bleibt u. a. der vorhandene landwirtschaftliche Weg im Westen des Plangebietes bestehen, um die beidseitige Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke (Flurstücke 142 - 147) zu sichern. Im ursprünglichen Planentwurf war an Stelle des Weges eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen (s. a. Abb. 1)

Abb. 1



Ferner wurden die überbaubaren Flächen im Plangebietsteil ② und ③ tlw. (gem. Abb. 2) geändert und die Bauweise im Plangebietsteil ② als "Doppelhäuser und Hausgruppen" festgesetzt (vorher: nur "Hausgruppen"), um eine bessere Zuteilung des Sollanspruches im Umlegungsverfahren zu erreichen.

Abb.2



Die o. g. Planänderungen können von ihrem Umfang her nicht mehr als geringfügig angesehen werden. Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wird daher die erneute Auslegung des geänderten Planentwurfes in der Fassung vom 05.02.1996 durchgeführt.

8.0 Begründung der Festsetzungen

8.1 Bauflächen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der Planbereich als Wohngebiet ausgewiesen. Die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR-Gebiet) ist durch die Lage des Plangebietes im Stadtzusammenhang begründet. Sowohl die Nutzungsstruktur der angrenzenden Bereiche als auch die von Immissionen weitgehend unbelastete Situation des Plangebietes selbst prädestinieren diesen Bereich als Reines Wohngebiet. Damit wird dem Gebiet selbst, aber auch den Nachbargebieten ein Höchstmaß an Wohnqualität, soweit dies in einem Ballungsraum möglich ist, eingeräumt.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet weist überwiegend eine Bebauung II - III-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung auf, wobei die III-geschossige Bebauung des Gebietsrandes durch eng definierte überbaubare Grundstücksflächen eine riegelhafte Bebauung verhindern. Es sind Einzelgebäude in der Art von Stadtvillen vorgesehen, die dem Ortsrand ein architektonisch ansprechendes Gepräge verleihen sollen.

Durch einen breiten, dem Gebietsrand vorgelagerten Grünstreifen wird die angestrebte Qualität der Bebauung noch unterstrichen.

In einzelnen Gebietsteilen (Plangebietsteil ②) ist eine offene Bauweise in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen vorgeschrieben. Mit dieser Bauweise werden ansatzweise städtisch geprägte Straßenzüge erreicht. Der Straßenraum erhält hier eine etwas stärkere Fassung und das Gebiet insgesamt eine etwas höhere Verdichtung. Bei den heutigen Grundstückspreisen und dem dringenden Bedarf an Wohnraum sind gerade Reihen-

und Doppelhäuser für Familien ein wichtiger Wohnhaustyp zwischen Geschosswohnungsbau und freistehenden Einfamilienhäusern.

8.1.3 Stellplätze und Garagen

Für die dreigeschossige Gebietsrandbebauung ist jeweils eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zu der seitlich gelagerten Stellplatzzeile vorgesehen. Diese Zu- und Abfahrt ist im Grundbuch abzusichern.

Diese Lösung führt zur Flächeneinsparung und zur Verringerung versiegelter Flächen. Die seitliche Anordnung der Stellplätze neben den Gebäuden führt außerdem dazu, daß eine breite Vorgartenfläche sowie ein breiter Streifen auf der Wohnseite der Gebäude für eine Begrünung verbleiben.

In den übrigen Plangebietsteilen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie je ein Stellplatz pro Grundstück außerhalb dieser Fläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll einer starken Versiegelung der Grundstücke entgegengewirkt werden.

Dies ist einerseits durch die ökologischen und klimatischen Anforderungen begründet, die sich aus der Lage des Gebietes ergeben; andererseits soll damit auch eine Gebietsqualität erreicht werden, die mit einem Reinen Wohngebiet verbunden wird.

Um einen Anreiz zu schaffen, Garagen flächensparend im Wohngebäude unterzubringen, findet § 21 a Abs. 4 BauNVO Anwendung, wonach diese Fläche bei der Geschosfläche nicht angerechnet wird.

8.1.4 Baugestaltung

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werden. Da sich das Baugebiet in exponierter Lage am Ortsrand Rumpenheim - angrenzend an einen vielfältigen, reizvollen Landschaftsraum - befindet, ist es wichtig, durch baugestalterische Festsetzungen einen Rahmen für die gebietsprägenden Elemente wie Dachform, Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhen vorzugeben.

8.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind verkehrsgerecht und zugleich flächensparend dimensioniert. Durch den verkehrsberuhigten Ausbau sind niedrige Fahrgeschwindigkeiten eingeplant. Eine Anbindung des Plangebietes an den angrenzenden Landschafts- und Erholungsraum ist über Rad- und Fußwege abgesichert.

8.3 Grünflächen

Das Plangebiet erhält zwei größere öffentliche Grünflächen. Die Festsetzung der einen öffentlichen Grünfläche (Ausgleichsfläche) dient dazu, die im Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern. Die Zweckbestimmung der anderen Grünfläche erfolgt als Kinderspielplatz. Daneben sind Spielplätze für Kleinkinder gemäß den Anforderungen, die sich aus der Hess. Bauordnung ergeben, auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen. Zur Begrünung der Gebiete wird auf die Festsetzungen sowie auf Teil II der Begründung verwiesen.

9.0 Bodenordnung

Zur Realisierung der im Bebauungsplan genannten Planungsziele ist ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 5,3 ha. Die Stadt hat hier, außer den Wegeparzellen von ca. 0,5 ha, ca. 1,1 ha landwirtschaftliche Fläche im Eigentum.

10.0 Planungsdaten

Größe des Plangebietes (Geltungsbereich)	ca.	5,33 ha
davon öffentliche Verkehrsfläche (davon Rad-, Fuß und Feldwege ca. 0,18 ha)	ca.	0,89 ha
Spielplatz	ca.	0,16 ha
Ausgleichsflächen	ca.	<u>0,32 ha</u>
Nettobaufläche	ca.	3,96 ha

Wohneinheiten und Einwohner

Punkthäuser III	16 16 x 3 = 48 2,5 WE/Gesch. = 120 WE = 300 Einw. *1)
Reihenhäuser II	60 60 x 1,5 WE = 90 WE = 315 Einw. *2)
Einzelhäuser II	15 <u>15 x 2 WE = 30 WE = 105 Einw. *2)</u>
	240 WE = 720 Einw.

*1) Belegungsdichte mit 2,5 Personen

*2) Belegungsdichte mit 3,5 Personen

Stellplätze nach Stellplatzsatzung

Bei einem Durchschnittswert von 1,5 Stellplätzen/WE ist mit einer Gesamtstellplatzzahl von ca. 360 Stellplätzen auszugehen. Eine genauere Ermittlung läßt sich nicht durchführen, da Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Gebäude innerhalb von Hausgruppen sowohl als Einfamilienhäuser (2 Stpl./WE) als auch als Mehrfamilienhäuser (1,25 Stpl./WE bzw. 1 Stpl./WE) errichtet werden können.

11.0 Kosten und Finanzierung

Kostenermittlung (Stand Februar 1996)

Folgende Kosten wurden ermittelt:

a) Straßen- und Wegeflächen einschl. der Straßenentwässerung und der öffentlichen Grünmaßnahmen im Straßenraum	ca.	2,0 Mio DM
b) Straßenbeleuchtung	ca.	0,5 Mio DM
c) Spielplätze einschl. Grünflächen	ca.	0,2 Mio DM
d) Ausgleichsfläche	ca.	<u>0,5 Mio DM</u>
Zwischensumme	ca.	3,2 Mio DM

e) Ingenieurleistungen und Projektmanagement (20 %)	rd.	<u>0,6 Mio DM</u>
Gesamtkosten (Netto)	ca.	3,8 Mio DM
+ 15 % Mehrwertsteuer	rd.	<u>0,6 Mio DM</u>
Gesamtkosten (Bruto)	ca.	<u>4,4 Mio DM</u> =====

Finanzierung

Die Stadt Offenbach beabsichtigt, die Erschließung durch Erschließungsvertrag einer Erschließungsgesellschaft zu übertragen. Die beauftragte Erschließungsgesellschaft schließt mit allen Grundstückseigentümern einen privatrechtlichen Vertrag ab, in dem die 100 %-ige Kostenübernahme für die Erschließung sowie der Maßnahmen "Kinderspielplatz" und "Ausgleichsfläche" geregelt ist.

Anmerkung

Kosten für die Herstellung der Kanalisation bleiben außer Ansatz, da Bau und laufende Unterhaltung des Kanalnetzes im Stadtgebiet Offenbach dem Eigenbetrieb Stadt Offenbach (ESO) obliegen. Die mit der Verwirklichung des Plangebietes Rumpenheim-West anfallenden Kosten für Kanalbaumaßnahmen werden somit über den Wirtschaftsplan des ESO abgewickelt.

Bebauungsplan Nr. 541

- **Rumpenheim-West** -

Begründung zum Bebauungsplan

Teil II: Natur und Landschaft

Inhalt Teil II:

1. Naturräumliche Rahmenbedingungen

- 1.1 Lage in der Landschaft
- 1.2 Geologie und Boden
- 1.3 Grundwasser und Klima
- 1.4 Potentielle natürliche Vegetation (PNV)

2. Bestandsbeschreibung und -bewertung

- 2.1 Allgemeines
- 2.2 Vegetation
- 2.3 Tierwelt

3. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

- 3.1 Eingriffe in Geologie und Boden
- 3.2 Eingriffe ins Landschaftsbild
- 3.3 Eingriffe in den Wasserhaushalt und das Kleinklima
- 3.4 Eingriffe in die Vegetations- und Tierwelt
- 3.5 Eingriffe in die Freizeitnutzung

4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5. Ausgleichsberechnung

1. Naturräumliche Rahmenbedingungen

1.1 Lage in der Landschaft

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch landwirtschaftliche Nutzung sowie durch Pferdekoppeln und Gärten im nördlichen Teil. Es bildet heute den Ortsrand und trägt durch den Obstbaumbestand zur Verschönerung des Landschaftsbildes bei.

Bis auf die Streuobstwiese an der Enkheimer Straße werden die landwirtschaftlichen Flächen ackerbaulich genutzt. Die Pferdekoppeln an der Fechenheimer Straße sind Teil des nördlich gelegenen Reiterzentrums. Die Flächen sind stark überweidet; die Grasnarbe z. T. zerstört. Alle Koppeln sind eingezäunt, ebenso die Gärten.

An der Waitzenäckerstraße ist ein Grundstück mit einem eingeschossigen Wohnhaus bebaut. Ferner befinden sich im Planungsgebiet mehrere Gartenhütten. Im südlichsten Garten wurde eine große Lagerhalle und im Norden eine Pferdestallung mit mehreren Unterständen errichtet.

Im Planungsgebiet ist keine öffentliche Grünfläche vorhanden. An privaten Grünflächen finden sich mehrere Freizeitgärten mit hohem Nutzgartenanteil sowie der Hausgarten an der Waitzenäckerstraße.

Die an den Ortsrand führenden Straßen "Fechenheimer-, Waitzenäcker- und Enkheimer Straße" verlängern sich durch Feldwege in das Planungsgebiet. Bis auf die betonierte Fechenheimer Straße sind alle Wege unversiegelt.

Die Feldwege bilden die Verbindung zwischen Rumpenheim und dem Naherholungsgebiet "Schultheisweiher".

Der Planungsbereich ist Teil des Naherholungsgebietes, welches den Schultheisweiher umgibt. Durch seine vielfältige Struktur sowie das Angebot an Kleingärten und Flächen für die Freizeitpferdehaltung kommt ihm große Bedeutung für die Erholung zu.

1.2 Geologie und Boden

Bei dem Bearbeitungsgebiet handelt es sich um ein nahezu ebenes Gelände. Es weist jedoch in Verlängerung der Waitzenäckerstraße eine kleine Senke auf. Diese ist Teil eines ehemaligen verlandeten Mainaltarmes. Das Gelände liegt auf einer Höhe von 99 - 101 m ü.NN.

An Bodenarten finden sich schluffige bis lehmige Sande, die über dem pleistozänen Terrassenmaterial (Kies und Sand) Parabraunerden bilden.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind lt. Standortkarte von Hessen für Ackerbau gut geeignet (höchste Kategorie).

1.3 Grundwasser und Klima

Der Grundwasserstand liegt ca. 3 m unter Geländeniveau bei 96 m ü.NN. Aus klimatischer Sicht ist die Lage Rumpenheims in der Frischluftschneise des Maintals von Bedeutung. Ferner ist die Fläche selbst Kaltluftentstehungsgebiet und zeigt somit Wirkung auf das Lokalklima.

1.4 Potentielle natürliche Vegetation (PNV)

Die Potentielle natürliche Vegetation kennzeichnet das biologische Potential eines Landschaftsraumes. Sie beschreibt den Vegetationszustand, der sich - ausgehend von den natürlichen Standortbedingungen - bei Beendigung aller menschlichen Einwirkungen natürlicherweise einstellen würde.

Die Kenntnis der PNV ermöglicht die Auswahl geeigneter, standortgerechter Arten für Begrünungsmaßnahmen.

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Bereich des Wechsels von artenreichem und -armem Sternmieten-Stieleichen-Hainbuchenwald. Diese Waldgesellschaften bilden die potentielle natürliche Vegetation.

2. **Bestandsbeschreibung und -bewertung**

2.1 Allgemeines

Das Neubaugebiet liegt in der Frischluftschneise des Maintals. Durch eine Bebauung wird die Zirkulation behindert; entsprechend weist die Flächenschutzkarte für diesen Bereich eine Zone aus, welche von Bebauung freizuhalten ist.

Als z. Z. unversiegelte Fläche ist der Geltungsbereich für die Neubildung und Speicherung von Grundwasser von Bedeutung.

Der etwas tiefer liegende Bereich in Verlängerung der Waitzenäckerstraße ist Teil eines verlandeten Mainaltarmes. Aus landschaftsplanerischer Sicht sollten solche Reliktflächen von Bebauung freigehalten werden bzw. müsste das städtebauliche Konzept auf solche naturräumlichen Vorgaben eingehen.

2.2 Vegetation

Die reale Vegetation ist von der Landwirtschaft geprägt. Außerhalb der ackerbaulich genutzten Flächen sind die zahlreichen Obstbäume (Apfel / MALUS DOMESTICA; Pflaume / PRUNUS DOMESTICA) für das Gebiet prägend, welche nach Möglichkeit erhalten werden sollten. Als schützenswert wurden einige Kirschen, Nußbäume und Birken eingeschätzt.

Die Streuobstflächen werden extensiv bewirtschaftet. Die Obstwiesen auf den Parzellen 17 + 103 (südl. Hälfte) liegen brach. Im Unterwuchs haben sich flächendeckend Brombeer- und Holundergebüsche entwickelt, so daß wenig andere Vegetation aufkommt.

In den Gärten finden sich ebenfalls zahlreiche Obstgehölze; in den südlichen wurden auch viele Nadelgehölze angepflanzt.

Die Grünlandvegetation setzt sich je nach Nutzung jeweils etwas anders zusammen. Positiv ist die artenreiche Mähwiese zu bewerten, auf der sich zahlreiche Heuschrecken fanden.

Auf der südlichen Mähwiese wachsen neben Glatthafer (ARRHENATERUM ELATIUS) zahlreiche Kräuter: Schafgarbe (ACHILLEA MILLEFOLIUM), Wiesenflockenblume (CENTAUREA JACEA), Spitzwegerich (PLANTAGO LANCEOLATA), Rotklee (TRIFOLIUM PRATENSE) und Gemeiner Hornklee (LOTUS CORNICULATUS).

Hingegen sind die Koppeln meist überweidet, mit entsprechend verarmter Vegetationszusammensetzung.

Auf den Koppeln dominieren Arten, die auf die starke Beweidung und den Viehtritt hinweisen: Breitwegerich (PLANTAGO MAJOR), Sauerampfer (RUMEX ACETOSA), Weißklee (TRIFOLIUM REPENS), Wegwarte (CICHORIUM INTYBUS) und Herbstlöwenzahn (LEONTODON AUTUMNALIS).

Arten der Roten Liste konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden.

Die Kombination der verschiedenen Strukturen, also Acker, Gärten, Grabeland, Brache und Obstwiesen, ist positiv zu bewerten. Dadurch wird das Landschaftsbild belebt und ökologisch aufgewertet.

2.3 Tierwelt

Erhebungen über die Fauna des Gebietes liegen nicht vor. Bei der Bestandsaufnahme fielen die zahlreichen Heuschrecken in der Mähwiese auf. Weiter ist davon auszugehen, daß die Streuobstwiesen und die Brachflächen - besonders für die Vogelwelt - wichtige Lebensräume bilden und entsprechend reichhaltige Vorkommen aufweisen.

3. **Beschreibung und Bewertung der Eingriffe**

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 541 "Rumpenheim-West" sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Gestalt bzw. Nutzung der Grundflächen wird verändert. Somit werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild und der Erholungswert des Landschaftsraumes beeinflusst.

Im folgenden wird auf diese Problematik ausführlich eingegangen.

3.1 Eingriffe in Geologie und Boden

Die vorgesehene Bebauung mit Gebäuden und Straßen führt zu einer Veränderung der Bodenstruktur sowie zu einem Verlust von Boden und Vegetationsfläche. Der oberflächlich anstehende Boden wird entfernt, die Flächen versiegelt und dem Naturhaushalt als Versickerungsfläche nachhaltig entzogen.

Eine Minderung kann erfolgen, wenn möglichst wenige Flächen versiegelt werden. Dies gilt besonders für Verkehrsflächen, die teilweise als wassergebundene Decke oder Rasenpflaster ausgebaut werden sollten.

Als Maßnahme des Bodenschutzes ist abgeschobener Oberboden bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen. Eine Überdeckung mit sterilem Erdreich darf nicht erfolgen. Der Bodencharakter darf nicht verändert werden. Im Bereich der Vegetationsflächen sind Strukturveränderungen des Bodens durch Tiefenlockerung auszugleichen. Bei der Anlage von Pflanzflächen ist vorhandener Boden zu verwenden.

3.2 Eingriffe ins Landschaftsbild

Eine Bebauung führt grundsätzlich zu einer Veränderung von Relief und Landschaftsbild. Dieses Problem zeigt sich besonders bei Bebauungen im Übergang zur freien Landschaft.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich am Ortsrand um eine zwei- bis dreistöckige Bebauung. Es wird empfohlen, durch eine geeignete Abpflanzung den Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

Eine Minderung des negativen Effektes könnte ferner durch die einheitliche Wahl der Dachziegelfarbe, bevorzugt rot, erzielt werden.

3.3 Eingriffe in den Wasserhaushalt und das Kleinklima

Das Plangebiet dient z. Z. als nicht befestigte Fläche der Grundwasserneubildung. Die Versiegelung bringt Auswirkungen auf den Wasserhaushalt mit sich.

Die Flächenversiegelung (Gebäude, Parkplätze, Straßen) führt zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluß. Die Grundwasseranreicherung wird eingeschränkt. Die verstärkte Einleitung in die Kanalisation führt zu Überlastungen im Entsorgungssystem, im weiteren zu verstärkter Überschwemmungsgefahr. Die Verdunstung wird eingeschränkt.

Um das Grundwasserreservoir hoch sowie die Menge des in die Kanalisation einzuleitenden Oberflächenwassers so gering als möglich zu halten, müssen möglichst viele Flächen versickerungsfähig erhalten werden. Durch den Ausbau von Wegen und Parkplätzen mit durchlässigen Wegedecken kann erreicht werden, daß die völlige Unterbrechung des Wasserkreislaufes in diesen Bereichen minimiert wird.

Als weitere wichtige Maßnahme wird die Sammlung von Dachwässern und deren Versickerung bzw. Verwendung als Brauchwasser angesehen.

Jede Bebauung wirkt sich grundsätzlich auf die jeweilige klimatische Situation aus. Besonders größere Versiegelungen durch den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen werden Veränderungen hervorrufen. Sie führen zu einer Verminderung der Luftfeuchtigkeit, da das Regenwasser nicht mehr versickert und nicht über Pflanzendecke bzw. Boden verdunstet.

Gebäude sowie gepflasterte Flächen heizen sich viel stärker auf als vegetationsbedeckte Flächen. Die Bebauung führt somit zu einer Verringerung des Kaltluftentstehungsgebietes.

Eine Minderung der negativen Wirkungen auf das Kleinklima kann durch eine möglichst geringe Flächenversiegelung bzw. die Verwendung wasserdurchlässiger Wegebeläge erreicht werden. Daneben mindern eine intensive Durchgrünung mit Großgehölzen sowie die empfohlene Dach- und Fassadenbegrünung die Auswirkungen auf das Klima.

3.4 Eingriffe in die Vegetation und Tierwelt

Die Bebauung bedeutet einen Verlust an Vegetationsfläche und Lebensraum. Dies betrifft besonders die Brachflächen und Wiesen sowie die vorhandenen Gehölzbestände. Bedauerlich ist der Verlust zahlreicher alter Obstbäume und fünf als schützenswert eingestufte Bäume.

Im Neubaugebiet muß versucht werden, viele der vorhandenen Bäume zu erhalten, auch solche, die im Bebauungsplan nicht ausdrücklich festgesetzt sind. Bei der Bautätigkeit muß auf den privaten Grundstücken von Fall zu Fall entschieden werden, ob der Erhalt möglich ist.

Bei Erhalt von Bäumen sind diese nach DIN 18920 zu schützen; u. a. wird hier die Einzäunung des gesamten Wurzelbereiches (= Baumkrone plus 1,50 m nach allen Seiten) festgeschrieben. Zudem sind Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener Bäume unzulässig. DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - findet

Anwendung. Nur unter diesen Schutzvorkehrungen können die verbleibenden Gehölze auch tatsächlich langfristig erhalten und gesichert werden.

Für die Fauna bedeutet die Zerstörung der Vegetationsstrukturen zugleich auch die Vernichtung ihres Lebensraumes. Die Lebewesen werden sich in den nördlichen Bereich verlagern, d. h., daß mehr Individuen auf einer kleinen Biotopfläche leben müssen. Im Baugebiet selbst wird sich eine für bebauten Gebiete spezifische Artenzusammensetzung herausbilden. Dieser gehören in der Regel jedoch nur "gewöhnliche" Arten an.

Eine Minderung ist nur in geringem Umfang möglich. Lediglich durch den Erhalt vorhandener Gehölze kann ein kleiner Teil des Lebensraumes erhalten werden.

3.5 Eingriffe in die Freizeitnutzung

Für die Erholungsnutzung bewirkt die Bebauung des Gebietes eine Änderung der Aktivitätsstrukturen. Das Gebiet kann auch zukünftig zum Spaziergehen genutzt werden, jedoch wird man statt einer naturbetonten Landschaft ein Ein- und Mehrfamilienhausgebiet vorfinden. Somit kommt der Gestaltung der Straße und der angrenzenden privaten Grundstücke eine große Bedeutung zu.

Die Freizeitreiter verlieren die Koppeln für ihre Pferde; ebenso ist die vorhandene Stallung in das geplante Baukonzept nicht zu integrieren und muß entfernt werden.

4. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Wie das vorangegangene Kapitel zeigt, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 541 "Rumpenheim-West" Eingriffe in Natur und Landschaft auslösen.

Zum Ausgleich dafür sieht die Planung im wesentlichen folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor:

- Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen sowie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen;
- Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Hecken auf privaten Grundstücken und straßenbegleitende Heckenanpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen;
- Neuanlage einer Streuobstwiese auf einer öffentlichen Grünfläche und strukturreiche Hausgärten auf den privaten Grundstücksflächen;
- Pflicht zur Schaffung von Zisternen zur Sammlung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen. Die Maßnahme dient der Reduzierung des Wasserabflusses und der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z. B. zur Bewässerung der Grundstücksflächen oder zur Toilettenspülung);
- Eingrünung des westlichen Ortsrandes;
- wasserdurchlässige Befestigung der öffentlichen Wege (Fuß-, Radwege und landwirtschaftliche Verkehrsfläche) und Stellplätze.

5. **Ausgleichsberechnung**

Nachfolgende Ausgleichsberechnung zeigt auf, in welchem Maß die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplanten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen behoben werden.

Hierzu erfolgt zunächst eine Grundbewertung des tatsächlichen Bestandes und der vorgesehenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen entsprechend der Wertliste der Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung vom 09.02.1995. Die vorhandenen Nutzungsstrukturen werden in normierte Typen zerlegt und - je nach ökologischer Wertigkeit - mit Wertpunkten pro m² bewertet. Zur Bewertung der Ausgleichsplanung wird der Zustand angehalten, der bei plangemäßer Pflege drei Vegetationsperioden nach Beendigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erwarten ist.

Die mathematisierte Grundbewertung für das Plangebiet "Rumpenheim-West" führt zu einem Ausgleich - bezogen auf die Eingriffssituation - von 73 % (s. Seite 10 und 11). Das Ergebnis der Grundbewertung stellt aber noch keine abschließende Ausgleichsbewertung dar. Zur sachgerechten Beurteilung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz bedarf es einer argumentativen Zusatzbewertung hinsichtlich der einer pauschalen Grundbewertung nicht zugänglichen Sachverhalte.

So wurde bei der Bestandsaufnahme der vor Ort angetroffene tatsächliche aktuelle Zustand angehalten. Dieser Zustand ist aber teilweise erst im Hinblick auf die Planung eingetreten.

Die brachliegenden Flächen sind rechtlich nicht gesichert und könnten jederzeit und ohne weiteres wieder in Nutzung genommen werden. Auch die Differenzierungen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzfläche zwischen Acker, Weiden, Wiesen und Streuobstwiesen erscheinen bedenklich. Den Eingriffsverursachern wird durch entsprechend hohe Ansätze bei der Grundbewertung im Ergebnis der Erhalt einer Situation auferlegt, deren Bewahrung von den betroffenen Nutzungsberechtigten der Eingriffsfläche nicht verlangt werden könnte. So hängt es allein von den individuellen Nutzungsmodalitäten des jeweiligen Nutzungsberechtigten ab, ob eine landwirtschaftliche Nutzfläche intensiv oder extensiv, zum Getreideanbau, als Obstwiese oder Grünland genutzt wird oder - wie im vorliegenden Fall - aufgrund einer Bauerwartung brachliegt.

Im Plangebiet "Rumpenheim-West" könnte beispielsweise jeder Eigentümer Obstbäume fällen und seine Flächen kurzfristig intensiv nutzen, um nicht mit hohen Ausgleichsforderungen belastet zu werden.

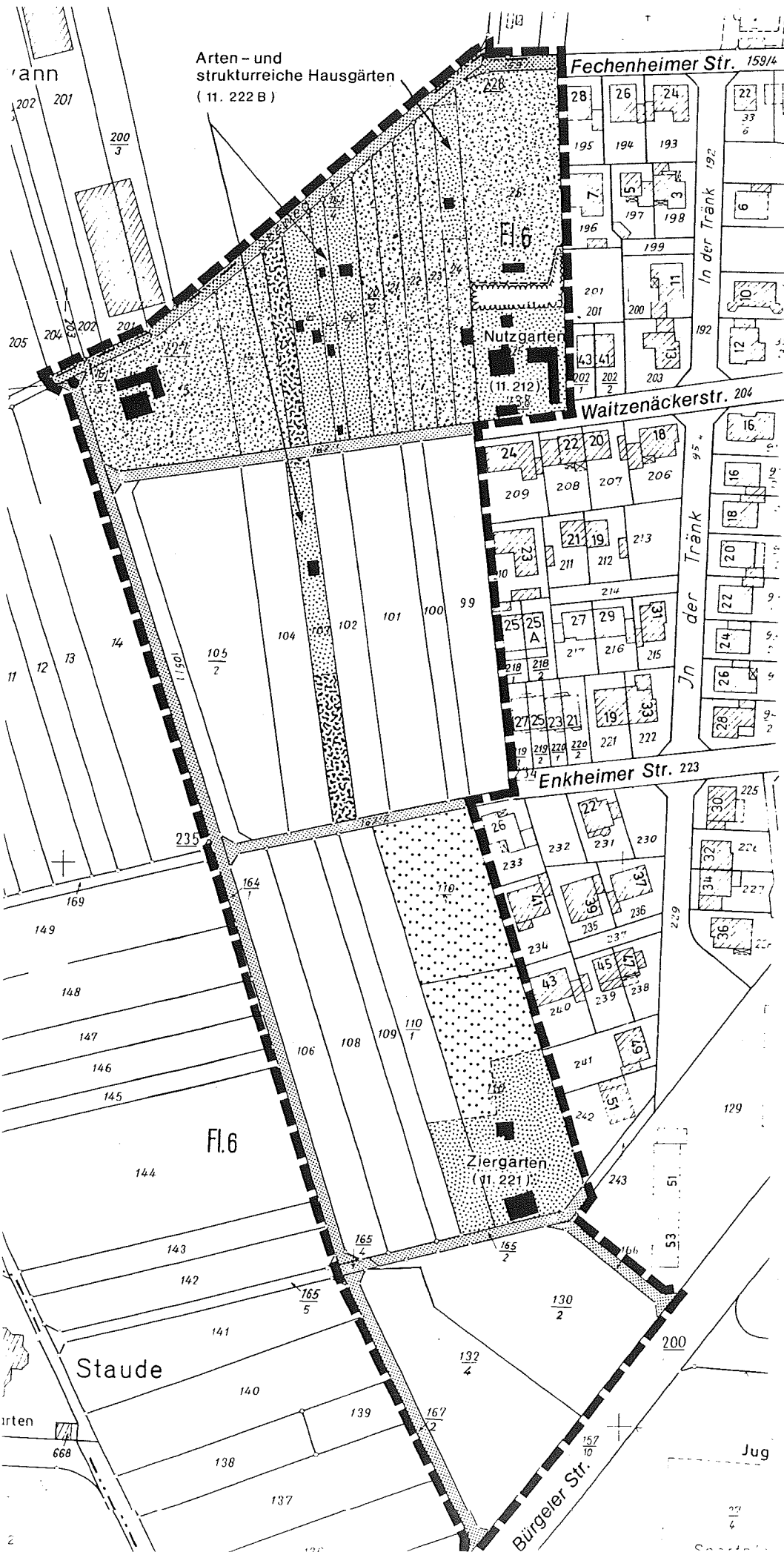
Ferner waren hinsichtlich der Ausgleichssituation nicht alle Maßnahmen der mathematisierten Bewertung zugänglich. So beinhaltet die Wertliste der AAV keinen Nutzungstyp zur Bewertung der im Bebauungsplan unter Nr. 3.4.1 festgesetzten Zisternen zur Sammlung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers. Unbestritten ist aber die hohe ökologische Wertigkeit der Retention von anfallendem Oberflächenwasser als abiotische Ausgleichsmaßnahme.

Auch die geplante westliche Ortsrandeingrünung entzieht sich einer Bewertung gemäß Wertliste der AAV. Sie schafft einen Übergang zur freien Landschaft und bereichert das Landschaftsbild. Der positive Effekt des Landschaftselementes "Ortsrandeingrünung" auf das Landschaftsbild führt zu einem weiteren Ausgleich von Eingriffsfolgen, der im Ergebnis der mathematisierten Grundbewertung nicht enthalten ist.

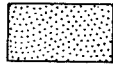
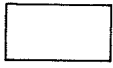

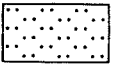
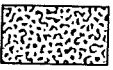


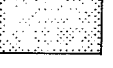
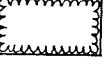
Die oben durchgeführte argumentative Zusatzbewertung zeigt deutlich, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft weniger stark und der Ausgleich weit höher ist, als dies die mathematisierte Grundbewertung zunächst erscheinen läßt.

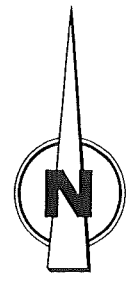
So führt die Grundbewertung gemäß der AAV-Wertliste zusammen mit der argumentativen Zusatzbewertung der Eingriffs- bzw. Ausgleichsfolgen im Plangebiet "Rumpenheim-West" zu einer annähernd ausgeglichenen Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.

Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme



Legende:

-  Private Gärten
-  Acker (11. 191)
-  Weide (06. 200)
-  Wiese
-  Streuobstwiese (09. 260 B)
-  Bebauung (10. 710)
-  Wege unversiegelt (10. 530)
-  Wege versiegelt (10. 510)
-  Gebüschpflanzung (02. 400)



Maßstab 1:2000

Vermessungsamt Offenbach a. M.

Typ-Nr.	Nutzungs- / Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenan- teil (m ²)	Biotop- wert
Bauland				
02.400	Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27	350	9 450
04.110	Einzelbäume (heimisch, standortgerecht)	31	(110) *)	3 410
06.200	Weiden, intensiv	21	7 653	160 713
	Wiese mit geringem Obstbaumbestand	40	3 230	129 200
09.260 B	Streuobstwiese nach Verbuschung	56	688	38 528
10.530	Schotter-, Kies- und Sandwege	6	1 091	6 546
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	531	1 593
11.191	Acker, intensiv	13	21 492	279 396
11.212	Gärten (überwiegend Nutzgärten)	19	869	16 511
11.221	Ziergarten	19	1 782	33 858
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten	25	1 940	48 500
Zwischensumme			39 626	727 705
Öffentliche Verkehrsflächen				
02.400	Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27	30	810
04.110	Einzelbäume (heimisch, standortgerecht)	31	(25) *)	775
06.200	Weiden, intensiv	21	1 376	28 896
	Wiese mit geringem Obstbaumbestand	40	88	3 520
09.260 B	Streuobstwiese nach Verbuschung	56	84	4 704
10.510	Völlig versiegelte Flächen	3	917	2 751
10.530	Schotter-, Kies- und Sandwege	6	2 207	13 242
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	95	285
11.191	Acker, intensiv	13	3 393	44 109
11.212	Gärten (überwiegend Nutzgärten)	19	127	2 413
11.221	Ziergarten	19	321	6 099
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten	25	268	6 700
Zwischensumme			8 906	114 304
Öffentliche Grünfläche				
06.200	Weiden, intensiv	21	548	11 508
09.260 B	Streuobstwiese nach Verbuschung	56	175	9 800
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	11	33
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten	25	904	22 600
Zwischensumme			1 638	43 941
Ausgleichsfläche				
11.191	Acker, intensiv	13	3 159	41 067
Summe			53 329	927 017

() *) nicht flächenwirksam

Typ-Nr.	Nutzungs- / Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenan- teil (m ²)	Biotop- wert
Bauland				
02.400	Heckenpflanzung (heimisch, standortgerecht)			
	- überstellt	22	87	1 914
	- nicht überstellt	27	1 091	29 457
02.600	Heckenpflanzung (straßenbegleitend)			
	- überstellt	15	105	1 575
	- nicht überstellt	20	1 363	27 260
04.110	Einzelbäume (heimisch, standortgerecht)	31	(288) *)	8 928
10.540	Befestigte und begrünte Flächen	7	6 740	47 180
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	12 590	37 770
11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20	17 650	353 000
Zwischensumme			39 626	507 084
Öffentliche Verkehrsflächen				
04.110	Einzelbäume (heimisch, standortgerecht)	31	(144) *)	4 464
10.510	Völlig versiegelte Flächen	3	5 590	16 770
10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	6	1 816	10 896
10.540	Befestigte und begrünte Flächen	7	1 500	10 500
Zwischensumme			8 906	42 630
Öffentliche Grünfläche				
02.600	Heckenpflanzung (straßenbegleitend)			
	- überstellt	15	9	135
	- nicht überstellt	20	441	8 820
04.110	Einzelbäume (heimisch, standortgerecht)	31	(9) *)	279
11.221	Strukturarme Grünanlage	14	1 188	16 632
Zwischensumme			1 638	25 866
Ausgleichsfläche				
03.120	Streuobstwiese neu angelegt	31	3 159	97 929
Summe			53 329	673 509

() *) nicht flächenwirksam

Bebauungsplan Nr. 541

- Rumpenheim-West -

Begründung zum Bebauungsplan

Teil III: Wasserwirtschaftliche Belange

Teil III: Wasserwirtschaftliche Belange

3.1.0 Wasserversorgung

3.1.1 Wasserlieferant

3.1.2 Wasserbedarfsermittlung

3.1.3 Wasserbedarfsdeckung

3.1.4 Festsetzungen zum sparsamen Umgang mit Wasser
und zur Bodenversiegelung

3,1,5 Schutzgebiete

3.2.0 Abwasserbeseitigung

3.3.0 Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Löschwasserversorgung

3.3.2 Zisternen und Regenwasseranlagen

3.3.3 Altlasten

3.3.4 Grundwasser

Teil III: Wasserwirtschaftliche Belange

3.1.0 Wasserversorgung

3.1.1 *Wasserlieferant*

Die Wasserversorgung der Stadt Offenbach erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Für die Verteilung innerhalb des Stadtgebietes ist die Energieversorgung Offenbach zuständig. Die Gesamtförderung des ZWO sowie die Verteilung der geförderten Wassermenge auf die Verbandsgemeinden von 1987 bis 1993 ergibt sich aus einer Liste des ZWO, die in der Broschüre "Stadtplanung/Bauleitplanung/Wasserversorgung" vom November 1994 (2. Fortschreibung) aufgenommen ist.

3.1.2 *Wasserbedarfsermittlung*

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ist zukünftig von ca. 720 Einwohner im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugehen. Nach dem Prognosewert aus dem Wassersparkonzept ist im Jahr 2000 mit einem durchschnittlichen Wasserverbrauch von ca. 137,5 l/pro Person zu rechnen. Hieraus leitet sich folgender Jahresbedarf für das geplante Baugebiet ab:

$$720 \text{ EW} \times 137,5 \text{ l/Tag} \times 365 \text{ Tage} = 36 \text{ 135 000 l/Jahr}$$

Dies bedeutet einen Wasserbedarf von ca. 36 135 m³ für das geplante Baugebiet im Jahr 2000.

3.1.3 *Wasserbedarfsdeckung*

Die Deckung des zusätzlichen Wasserbedarfs soll über Wassereinsparung erfolgen. Hierzu wurde ein Wassersparkonzept entwickelt, das der Magistrat in seiner Sitzung am 10.11.1993 beschlossen hat und das zwischenzeitlich fortgeschrieben wurde (2. Fortschreibung vom November 1994). Nach diesem Wassersparkonzept führt der nach dem RROP für das Jahr 2000 prognostizierte Einwohnerzuwachs durch Einsparpotentiale bei den privaten Haushalten nicht zu einem erhöhten Wasserverbrauch. Es tritt dann sogar eine Verminderung ein.

Das Ergebnis stellt jedoch nicht allein auf den prognostizierten Bevölkerungszuwachs nach RROP ab. Es deckt sich auch mit den ermittelten Zuwachszahlen der im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne.

Das Wassersparkonzept ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

3.1.4 *Festsetzungen zum sparsamen Umgang mit Wasser und zur Bodenversiegelung*

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 16.12.1993 beschlossen, daß in zukünftigen Bebauungsplänen wassersparende Einrichtungen (z. B. Zisternen, Schluckbrunnen) grundsätzlich vorzusehen sind. Im Sinne dieses Beschlusses setzt der Bebauungsplanentwurf unter Pkt. 3.4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen auf der Grundlage des Landschaftsplanes folgende Maßnahmen zur Regenwassersammlung fest:

Das von den zulässigen baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen, Gartenteiche oder geeignete Rückhalteanlagen zu leiten und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung) zu verwenden.

Die wasserundurchlässigen Anlagen sind im Bereich der Wohnbebauung durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen. Das Rückhaltefassungsvermögen sollte mind. 30 l/m² vertikal projizierter Dachfläche betragen.

Sickerschichtenanlagen und punktuelle Versickerung sind unzulässig.

Zur Oberflächenbefestigung ist unter Pkt. 3.5.1 und 3.5.2 folgendes festgesetzt:

Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind nur mit offenfugigem Pflaster oder mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Bessunger Kies, Mineralstoffgemisch, Rasengittersteinen) herzustellen.

Folgende Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Bessunger Kies, Sand, Rindenmulch) herzustellen:

- öffentliche Wege (Fuß-, Radwege, Verkehrsflächen für die Landwirtschaft)
- Wege innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Stellplätze im öffentlichen Bereich sind mit Rasenpflaster oder als wassergebundene Decke zu befestigen.

Weitere Festsetzungen, die sich positiv auf die Belange der Wasserwirtschaft auswirken, sind unter Pkt. 3.3.7 - Begrünung der nichtbebauten Grundstücksflächen - und unter Pkt. 1.2, der die räumliche Einschränkung von Stellplätzen und Garagen regelt, getroffen.

3.1.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Auch Gebiete zur Grundwassersicherung und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

3.2.0 Abwasserbeseitigung

Das Städt. Tiefbauamt hat sich mit der Entsorgung des Gebietes befaßt und festgestellt, daß diese als gesichert angesehen werden kann, wenn ein unterirdisches Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 400 m³ vorgesehen wird.

Die Notwendigkeit des Rückhaltebeckens erfährt noch eine Überprüfung im Rahmen der Fortschreibung des Generalentwässerungsplanes.

Die Entwässerung ist im Mischsystem vorgesehen. Der Anschluß erfolgt an den vorhandenen Hauptsammler am Mainvorgebäude.

3.3.0 Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Löschwasserversorgung

Für Bereiche, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, ist gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 eine Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung zu stellen. Die Löschwasserversorgung wird lt. Auskunft des Wasserversorgungsträgers mit der Erschließung des Gebietes sichergestellt.

3.3.2 Zisternen und Regenwasseranlagen

Zisternen sind wasserundurchlässig anzulegen, um eine punktuelle Versickerung zu vermeiden. Ein regelmäßiger Wasseraustausch sollte erfolgen, um Fäulnisprozessen und Keimbildungen vorzubeugen. Bei Regenwasseranlagen für häusliche Zwecke - Toiletten-spülung, Waschmaschine etc. - ist eine strikte Trennung zwischen den Rohrnetzen für

die Regenwassernutzung und die der Trinkwasserversorgung zu beachten, damit eine Verunreinigung des Trinkwassers ausgeschlossen ist.

3.3.3 Altlasten

Nach Einschätzung des Umweltamtes sind im Planungsgebiet keine Altlasten zu erwarten. Nach den vorliegenden Erkenntnissen handelt es sich um alte landwirtschaftliche Flächen. Über Auffüllungen oder Abgrabungen ist nichts bekannt.

3.3.4 Grundwasser

Der normale Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ca. 96 m ü.NN und damit ca. 3 m unter Geländeoberkante.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 99 m bis 101 m ü.NN.

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, daß beim Bau von Tiefgaragen zwischen Garagenunterkante und höchstem Grundwasserstand ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten ist. Im Einzelfall sei eine Abstimmung mit WWA erforderlich.