



Planzeichenerklärung

- Verkehrsflächen:**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen:**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche
 - Dauerkleingärten
 - Angaben der maximal zulässigen Gartenlauben, hier 80
 - Spiel- und Festwiese

- Wasserflächen:**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Graben

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Anpflanzungen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Maßnahmenfläche (siehe textliche Festsetzungen Ziffer A 3.1)
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzungen Ziffer A 2.2 und A 2.3)
- Flächenbezeichnung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, z. B. Fläche M 1

Sonstige Planzeichen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 15 und 19, Abs. 7)

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Empfohlene Garteneinteilung und Wegeführung
- Fläche für Anlagen zur Kleintierhaltung
- Tierheim
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bestandsangaben:

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Hausnummer
- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Bäume

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Stellplätze**
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Stellplätze sind nur auf den durch Zeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die mit M 1 gekennzeichnete Fläche ist als naturnaher Uferbereich gemäß wasserrechtlicher Genehmigung der „Verlegung und naturnahen Gestaltung des Buchhügelgrabens“ vom 05.12.2002 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Auf der mit M 2 gekennzeichneten Fläche sind Gehölzgruppen und Einzelbäume mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen (Beispiele siehe Vorschlagsliste 1) bzw. Sträuchern (Beispiele siehe Vorschlagsliste 2) anzupflanzen.
 - Auf der mit M 3 gekennzeichneten Fläche sind heimische und standortgerechte Sträucher (Beispiele siehe Vorschlagsliste 2) anzupflanzen.
 - Je Dauerkleingarten ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand wird angerechnet.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bodenbefestigung**
Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sowie Wege sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Regenwassersammelanlagen**
Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche betragen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**
(§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 - Es sind nur offene Einfriedungen (z. B. Zäune aus Holzlaten in senkrechter Gliederung oder Maschendraht) ohne Sockel zulässig.
 - Die Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m zulässig. Der Bodenabstand muss mindestens 10 cm betragen.

C Liste für Anpflanzungen

- Vorschlagsliste für Bäume**
Bäume für den Aufbau von Gehölzstrukturen:
Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Prunus pyraeaster*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Korbweide (*Salix viminalis*), Speierling (*Sorbus domestica*), Elbeere (*Sorbus torminalis*)
- Vorschlagsliste für Sträucher**
Sträucher für den Aufbau von Gehölzstrukturen:
Roter Harttriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*), Rainweide (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundrose (*Rosa canina*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Lorbeerweide (*Salix pentandra*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Schneeball (*Viburnum opulus*)

D Hinweise

- Gartenlauben**
(§ 3 Abs. 2 KleinG)
Je Dauerkleingarten ist eine Gartenlaube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmeter Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
- Denkmalschutz**
(§ 20 HessDSchG)
Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Standortgerechte Anpflanzungen**
Als Standort für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist das Plangebiet gekennzeichnet durch:
Böden: trocken, basisch
Klima: mild-gemäßigt, niederschlagsarm
Licht: südexponiert, frei
- Außenbeleuchtung**
Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.06.1998, Drucksache I (A) Nr. 319 sind innerhalb der Dauerkleingartenanlage Außenbeleuchtungen ohne Ultraviolettstrahlung zu verwenden.

PLANUNTERLAGEN hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte... Offenbach a. M., den 7.7.2006 Vermessungsamt Vermessungsleiter	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.02.1985... Offenbach a. M., den 7.7.2006 Der Magistrat Oberbürgermeister
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.06.2006... Offenbach a. M., den 12.7.2006 List. Bauvertr. Amt	BÜRGERBETEILIGUNG Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 01.07.2006 bis zum 08.07.2006 durchgeführt worden. Offenbach a. M., den 12.7.2006 List. Bauvertr. Amt
Für den städtebaulichen Entwurf Offenbach a. M., den 12.7.2006 List. Bauvertr. Amt	BILLIGUNG Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplans... Offenbach a. M., den 7.7.2006 Der Magistrat Oberbürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben nach öffentlicher Bekanntmachung... Offenbach a. M., den 7.7.2006 Vermessungsamt	BEDENKEN UND ANREGUNGEN Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen... Offenbach a. M., den 7.7.2006 Der Magistrat Oberbürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.07.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB... Offenbach a. M., den 7.7.2006 Der Magistrat Oberbürgermeister	AUSFERTIGUNG Die Bebauungsplanung wird hiermit ausgefertigt. Offenbach a. M., den 7.7.2006 Der Magistrat Oberbürgermeister
INKRAFTTRETEN Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienstleistungszeit... Offenbach a. M., den 7.7.2006 Vermessungsamt	

Stadt Offenbach am Main
OF

BEBAUUNGSPLAN NR. 555
DER STADT OFFENBACH AM MAIN
„Offenbach Süd – östlich der Rheinstraße“

Für das Gebiet südlich der verlängerten Weserstraße, zwischen Rheinstraße und der neuen Anlage des Kleingartenvereins „KVG Odenwaldring“.

Maßstab: 1:500 Stand: 24.05.2006

Anlage 2

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 555

(Offenbach Süd – östlich der Rheinstraße)

Stand: 15.02.2006

	Seite
Inhalt	
1. Lage und Geltungsbereich	2
2. Allgemeines Planungsziel	2
3. Planerische Vorgaben	
3.1 Regionaler Raumordnungsplan	3
3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	3
3.3 Kleingartenentwicklungsplan	3
4. Bestandsbeschreibung	
4.1 Beschreibung des Planungsgebietes und der heutigen Nutzung	3
4.2 Erschließung	4
4.3 Stadträumliche Einbindung	4
4.4 Klima und Luft	5
4.5 Böden, Bodenfeuchte und Oberflächenwasser	5
4.6 Bodendenkmale	5
5. Schutzgebiete	
5.1 Landschaftsschutzgebiet	5
5.2 Heilquellenschutzgebiet	5
6. Planungsziele	6
7. Begründung der Festsetzungen	7
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
8. Bodenordnungsrechtliche Maßnahmen	9
9. Qualitative Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung	9

1. Lage und Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.2.1985 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 555 „Offenbach Süd - östlich der Rheinstraße“ gefaßt.

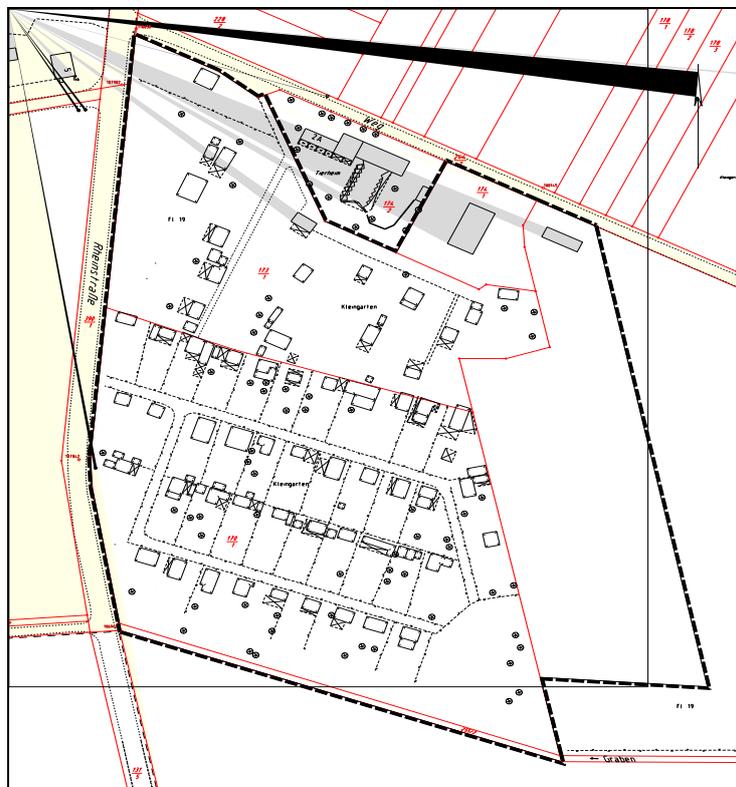


Abbildung 1 „Lage des Planungsgebietes“

Das Planungsgebiet liegt am Buchhügel nördlich des Stadtteiles Tempelsee. Es wird

- im Norden von einer Erschließungsstraße und dem städtischen Tierheim
- im Westen von der Rheinstraße
- im Süden von einem Graben und einer daran anschließenden weiteren Kleingartenanlage und
- im Osten von der Kleingartenanlage des Kleingärtnervereins Odenwaldring begrenzt.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 170/1, 173/1, 174/1, 255/2 und 112/1 (teilweise) in der Flur 19 der Gemarkung Offenbach. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 32.400 qm.

Da eine Teilfläche des ehemaligen städtischen Anzuchtgartens (Flurstücksnr. 112/1 teilweise und 174/1 zur Disposition steht, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um diese Flächen erweitert. Mit dem Billigungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird diese Abweichung des Geltungsbereiches korrigiert.

2. Allgemeines Planungsziel

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Planungsgebiet als private Grünfläche „Dauerkleingärten“ planungsrechtlich zu sichern und entsprechend dem Erlass des Hess. Ministeriums des Innern vom 25.5.1990 „Illegale Kleinbauten im Außenbe-

reich“ eine Legalisierung der vorhandenen Kleinbauten (hier Gartenlauben und Einfriedungen) vorzunehmen.

Gleichzeitig schafft der Bebauungsplan mit der Überplanung von Teilflächen des ehemaligen städtischen Anzuchtsgartens die planungsrechtliche Voraussetzung für Erweiterungsmöglichkeiten der kleingärtnerischen Nutzung am Buchhügel.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der REGIONALPLAN SÜDHESSEN 2000 stellt das Planungsgebiet als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ dar.

3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) vom 6.7.1987 stellt die Flächen der bestehenden Kleingartenanlage als "Grünflächen - Wohnungsferne Gärten" und die Erweiterungsfläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die von dieser Darstellung abweichende Festsetzung im Bebauungsplan steht jedoch im Einklang mit dem Landschaftsplan des UVF, der hier bereits Grünfläche zur Entwicklung von Dauerkleingärten darstellt. Der derzeit vorbereitete regionale Flächennutzungsplan wird diese Darstellung des Landschaftsplanes für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 555 übernehmen. In Abstimmung mit dem Planungsverband Frankfurt Region RheinMain kann vor diesem Hintergrund der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Der im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Bereich befindet sich im Eigentum der Stadt Offenbach. Bereits vor Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes wurde sie durch den städtischen Anzuchtsgarten bewirtschaftet, stand also der Landwirtschaft nicht zur Verfügung. Auch flossen die am Buchhügel ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft nicht in die Flächenbedarfsermittlung des FNP zur Sicherung der örtlichen Landwirtschaft mit ein. Dementsprechend ist diese Fläche auch in der Agrarstrukturellen Vorplanung der Stadt Offenbach (1979) nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche (sondern als Kleingartenfläche) aufgenommen. Der örtlichen Landwirtschaft entsteht aus der Umwidmung der Fläche somit kein Verlust.

3.3 Kleingartenentwicklungsplan

Im Kleingartenentwicklungsplan der Stadt Offenbach - Stand 1985 Abbildung 9 „Zeitliche Abfolge von Maßnahmen...“ - wird über das Planungsgebiet ausgesagt: „Absicherung der Kleingärten im Sinne von § 1 Abs. 3 BKleingG“. Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine „aus landschaftspflegerischer Sicht (Gewässerschutz) zu streichende Kleingartenfläche“ enthalten.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Beschreibung des Planungsgebietes und der heutigen Nutzung

Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Offenbach. Sie werden im Bereich der vorhandenen Kleingärten vom Kleingartenverein Süd (Vereinsanlagen Nr. 6 und Nr. 9) genutzt. Die nach Osten angrenzende Flä-

che des aufgegebenen städtischen Anzuchtsgartens sind zurzeit ungenutzt. Auf der Fläche sind noch vereinzelte Gehölze aus Restbeständen des städtischen Anzuchtsgartens vorhanden.

Die Kleingartenanlagen sind -insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes- über lange Jahre gewachsen. Entsprechend zeichnen sie sich durch ein hohes Vegetationsaufkommen mit zahlreichen alten hochstämmigen Obstbäumen aus. Die Kleingärten dienen überwiegend der Freizeitnutzung, reine Nutzgärten sind kaum vorhanden. Entsprechend fallen große Anteile an Rasenflächen und zahlreiche Sichtschutzhecken auf; auch finden sich häufig versiegelte Freiflächen (Terrassen). Die Kleingärten sind fast alle mit Gartenhütten ausgestattet, die häufig mit Anbauten -wie Vordächer und Terrassen- versehen sind und damit insgesamt die gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleingG) zulässige Grundfläche von 24 qm überschreiten.

Als Gemeinschaftsanlagen betreibt der Kleingärtnerverein im Südosten der Pachtfläche eine Spielwiese mit einem Vereins-/Gerätehaus.

Die Anlage ist insgesamt mit einem Maschendrahtzaun eingefasst, der abschnittsweise (innerhalb der Gärten) bepflanzt, berankt oder mit Kunststoffmatten verhängt ist.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes verläuft am Fuß des Buchhügels der Buchhügelgraben, ein Seitengraben zum Hainbach. Er dient vornehmlich der Entwässerung des Buchhügels, könnte künftig jedoch ggfs. auch Oberflächenwasser aus der Trennkanalisation umliegender Baugebiete aufnehmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes war der Graben noch bis 2003 naturfern ausgebaut und floss in einer Betonschale. Die beiderseits des Grabens angrenzenden Kleingartenanlagen reichten überwiegend bis an die Grabenkante heran. Der Graben war damit nicht öffentlich zugänglich und in seiner damaligen Gestalt stadträumlich ohne Bedeutung.

Zwischenzeitlich wurde der Buchhügelgraben und sein Uferbereich naturnah umgestaltet und der Gewässerverlauf durch einen parallel verlaufenden öffentlichen Rad- und Fußweg, der Bestandteil des „Grünrings vom Main zum Main“ und damit der überörtlichen „Regionalparkroute“ ist, erlebbar gemacht. Der hier neu geschaffene Erholungsraum wird von der Stadtbevölkerung sehr gut angenommen.

4.2 Erschließung

Die Kleingartenanlagen sind über die Rheinstraße erschlossen. Intern sind die Anlagen nicht mit PKWs befahrbar. Im Straßenraum der Rheinstraße sind einzelne Stellplätze vorhanden.

Der im Plangebiet enthaltene Teil des ehemaligen städtischen Anzuchtsgartens wird von einem Wirtschaftsweg („Weserstraße“) im Norden erschlossen. Die innere Erschließung der heute brach liegenden Fläche erfolgt über einen betonierte Weg.

Die Kleingartenanlagen sind an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung angeschlossen. Weiterhin sind sie an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

4.3 Stadträumliche Einbindung

Das Planungsgebiet liegt am Fuß des Buchhügels und ist Bestandteil eines größeren Grünzuges. Es wird von Freizeitgärten und landwirtschaftlichen bzw. erwerbsgärtnerischen Nutzflächen umgeben. Nördlich grenzt das Tierheim an das Plangebiet an, ca. 100 m weiter südlich die Siedlung Tempelsee.

4.4 Klima und Luft

Das Planungsgebiet und seine Umgebung sind Teil eines bedeutenden Kaltluftentstehungsgebietes. Die Menge der örtlich durch strahlungsbedingte Abkühlung entstehenden Kaltluft liegt mit ca. $5,0 \text{ m}^3/\text{m}^2\text{h}$ im oberen Bereich. Bei windschwachen Strahlungswetterlagen gewinnen aufgrund der Topographie des Planungsgebietes die Lokalwinde der bodennahen Luftschichten an Bedeutung: Kaltluftströme fließen gemäß der Geländeneigung in den Buchhügelgraben und weiter in das Hainbachtal ab und dienen so der Belüftung der angrenzenden Siedlungsflächen (vgl. Klimagutachten des Dt. Wetterdienstes 1979, 1993 und 2001). Diese klimatische Bedeutung des Gebietes wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Das Planungsgebiet liegt in der Einflugschneise des Rhein-Main-Flughafens und unterliegt gemäß der Aussage der Luftgütekarte Hessen 1993 einer „hohen lufthygienischen Belastung“.

4.5 Böden, Bodenfeuchte und Oberflächenwasser

Die Böden (Braunerde und Rendzina mit tertiärem Mergel im oberen bzw. Pseudogley mit tertiärem Ton und Mergel im unteren Hangbereich) sind aufgrund der Topographie im Planungsgebiet überwiegend gut entwässert: Der Quellhorizont liegt oberhalb der Böschungskante des Buchhügelgrabens, der die austretenden Bodenwasser aufnimmt. Damit sind Staunässe oder Feuchtstellen hier i. A. nicht zu finden (Bodengutachten des Hess. LA für Bodenforschung 1993). Damit sind die Böden für eine kleingärtnerische Nutzung gut geeignet.

Der an das Planungsgebiet angrenzende Buchhügelgraben stellt sich als häufig trocken fallendes Gewässer dar. Nur zur Schneeschmelze sowie bei heftigen Niederschlägen führt er nennenswerte Mengen an Wasser. Als klassifiziertes Gewässer 3. Ordnung soll er laut § 68 HWG (Hess. Wassergesetz) über einen mindestens 10 m breiten Uferbereich verfügen, der Retentionsflächen und Raum für eine naturschutzfachlich bedeutsame Ufervegetation bereitstellt. Diese Anforderungen werden nach der naturnahen Umgestaltung des Buchhügelgrabens zwischenzeitlich erfüllt.

4.6 Bodendenkmale

Bodendenkmale nach § 19 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

5. Schutzgebiete

5.1 Landschaftsschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes.

5.2 Heilquellenschutzgebiet

Der Planungsbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet C. Dies ist für die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch ohne Auswirkung, da in dieser Schutzzone lediglich Eingriffe in den Untergrund über 70 m untersagt sind.

6. Planungsziele

Die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind eingebunden in die Planungsziele dieses Bebauungsplanes.

In § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die allgemeinen Ziele wie folgt beschrieben:

"Natur und Landschaft sind im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- 1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,*
- 2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,*
- 3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie*
- 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft*

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind."

Daraus und aus den Bindungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) leiten sich für das Planungsgebiet konkret folgende Planungsziele ab:

o Planungsrechtliche Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung

- Festsetzung von Flächen für Dauerkleingärten
- Festsetzung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen

o Vermeidung weiterer Freiflächenzersiedelung

- Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Gartenlauben und Verweis auf die Regelungen des BKleingG
- Regelungen zur Oberflächenbefestigung

o Sicherung ökologisch wichtiger Lebensräume

- Anpflanzen von Einzelbäumen, Gehölzgruppen und Einfriedungen
- Sicherung des naturnahen Uferbereiches des Buchhügelgrabens

o Vermeidung nicht standortgerechter Bepflanzungen

- Angabe von Pflanzenlisten (Artenauswahl)

o Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

- Mindestbesatz mit Obstbäumen
- Regelungen zur Art zulässiger Einfriedungen

o Sicherung der Erholungsfunktion

- Ausweisung von Kleingartenflächen
- Festsetzung eines öffentlichen Rad- und Fußweges entlang des Buchhügelgrabens

Durch die Entwicklung eines naturnah gestalteten Uferbereiches des Buchhügelgrabens und der Verknüpfung der Wegebeziehungen in Verbindung mit dem „Grünring vom Main zum Main“ wurde die Verkleinerung der am südlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Kleingärten erforderlich. Für diesen Flächenverlust können im neu ausgewiesenen Teil der Anlage auf den Flächen des ehemaligen städtischen Anzuchtsgartens ausreichend Ersatzflächen bereitgestellt werden.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Stellplätze

Die Anzahl der festgesetzten Stellplätze entsprechen den verkehrlichen Erfordernissen sowie der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main. Danach ist je 1.000 qm brutto-Kleingartenfläche ein Stellplatz herzustellen. Die Anordnung der Stellplätze stellt eine räumliche Trennung der Verkehrs- von der Gartenfläche dar und sichert damit die Bedeutung der Kleingärten für die Naherholung.

7.1.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Der Weg innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang des Buchhügelgrabens ist Teil der Wegebeziehung, die in der Rahmenplanung „Grünring vom Main zum Main“ entwickelt wurde. Ziel der Rahmenplanung ist ein die Siedlungsflächen der Stadt umschließender durchgängiger Grünzug mit Rad- und Fußweg, der der Naherholung dient. Der „Grünring vom Main zum Main“ ist heute in weiten Teilen fertiggestellt und wurde zwischenzeitlich in das Wegenetz des „Regionalparks“ integriert.

7.1.3 Private Grünfläche - Dauerkleingärten

Die Festsetzung entspricht dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Kleingartenentwicklungsplan und i.W. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die geringfügige Abweichung (Festsetzung einer Dauerkleingartenfläche am heutigen Standort des städtischen Anzuchtsgartens) wurde bereits in den Kap. 2 und 3.2 erläutert.

Die Festsetzung der Fläche für das Vereinshaus dient der Unterbringung der Vereinsanlagen des Kleingärtnervereins Odenwaldring, dessen Gartenanlage mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 617 A planungsrechtlich vorbereitet und zwischenzeitlich bereits realisiert wurde.

7.1.4 Wasserfläche

Die Festsetzung entspricht dem Bestand. Maßnahmen zum Rückbau bzw. zur Renaturierung des Buchhügelgrabens werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

7.1.5 Fläche für die Kleintierhaltung

Der Tierschutzverein Offenbach e.V. hat für das außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegene Tierheim den Bedarf an Erweiterungsflächen angemeldet. Die Festsetzung „**Fläche für Anlagen zur Kleintierhaltung mit der Zweckbestimmung Tierheim**“ trägt dem Bedarf an einer Erweiterungsfläche Rechnung.

7.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Uferbereich des Buchhügelgrabens

Die Festsetzung der Fläche entlang des Buchhügelgrabens dient der Entwicklung und dauerhaften Erhaltung eines naturnahen Uferbereiches. Die konkreten Regelungen der wasserrechtlichen Genehmigung dienen der Aufwertung der Bedeutung dieser Fläche für den Gewässer- sowie für den Arten- und Biotopschutz.

Oberflächenbefestigung

Durch die Festsetzung zur Oberflächenbefestigung wird die kleinklimatisch bedenkliche Oberflächenerhitzung verringert, die Arealteilung für Laufinsekten vermieden und die großflächige Versickerung des Niederschlagswassers gefördert.

Außenbeleuchtung

Die Regelung zur Außenbeleuchtung verhindert die Entstehung von Insektenfallen und dient damit der Sicherung der Nahrungskette der örtlichen Fauna.

Regenwassersammelanlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.12.1993 beschlossen, dass in Bebauungsplänen wassersparende Einrichtungen (z. B. Zisternen, Schluckbrunnen) grundsätzlich vorzusehen sind. Im Sinne dieses Beschlusses schreibt der Bebauungsplan unter Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen Maßnahmen zur Regenwassersammlung vor.

Durch die Festsetzung der Regenwassersammlung und –nutzung soll die Versickerung des anfallenden Regenwassers in den Kleingartenflächen erreicht werden. Diese Versickerung begünstigt den Grundwasserhaushalt und trägt gleichzeitig zur kleinklimatischen Verbesserung bei. Die Wiederverwendung von Regenwasser als Brauchwasser mindert den Wasserbedarf im Plangebiet und hat daher eine besonders wichtige ökologische Bedeutung.

7.1.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Mit diesen Festsetzungen soll der Charakter der kleingärtnerisch genutzten Anlage und die ökologische Bedeutung des Planungsgebietes für den Artenschutz aufgewertet und das Landschaftsbild verbessert werden. Die genannten Arten entsprechen einer standortgerechten Auswahl heimischer Gehölze unter Berücksichtigung von Exposition, Bodenart und Bodenfeuchte sowie erstrebter Wirkung als Sichtschutz und Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festlegung der Materialien der Einfriedungen dient der Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild. Der festgesetzte Bodenabstand soll der ungestörten Entwicklung bzw. Erhaltung dieses Lebensraumes für Kleintiere dienen.

8. Bodenordnungsrechtliche Maßnahmen

Bodenordnungsrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Es sind lediglich Pachtverträge (neu) abzuschließen.

9. Qualitative Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan 555 vorbereitet durch

- die Festsetzung von Stellplätzen
- und die Ausweisung zusätzlicher Kleingartenflächen.

Diese Planinhalte sind untrennbar verknüpft mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes und somit unvermeidlich. Mit der Beschränkung der zusätzlichen Überbauung (maximale Anzahl an gemäß BKleingG zulässigen Gartenlauben), der Festsetzung der Oberflächenbefestigung, der Beleuchtung sowie der Regenwassernutzung und gestalterischer Regelungen (Mindestbesatz mit Obstgehölzen, Einfriedungen) zielt der Bebauungsplan auf eine Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ab. Sie sollen schließlich durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen und -bindungen ausgeglichen werden. Eine Zuordnungsfestsetzung ist nicht erforderlich, da Eingriff und Ausgleich auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Die Ermittlung und Gegenüberstellung von Eingriffserheblichkeit und Wirksamkeit des festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleiches läßt sich nicht stichhaltig quantifizieren. Sie ist daher bezüglich der relevanten Schutzgüter wie folgt qualitativ aufgearbeitet:

Die angestrebte ökologische Aufwertung des Plangebietes besteht in einer quantitativen (Grünvolumen) und qualitativen (Arten- und Strukturvielfalt) Verbesserung der Vegetation und somit der Bedeutung des Plangebietes für den **Arten- und Biotopschutz**. Wesentlich von Bedeutung für **Flora und Fauna** ist dabei die mit der Planung vorbereitete Vernetzung der Feuchtwiesen im Hainbachtal und dem Amerikawald. Geringfügige Beeinträchtigungen der **Bodenfunktionen** (zusätzliche Versiegelungen) stehen positiven Auswirkungen der Planung auf das **Landschaftsbild** (Einfriedungen, Öffnung des Talraumes) und die **Erholungsfunktion** (zusätzliche Gärten, Rad- und Fußweg entlang des Grabens) gegenüber.

Die naturschutzfachliche Beurteilung des Bebauungsplanes ergibt damit ein insgesamt ausgeglichenes Bild. Nachhaltige nicht kompensierbare Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.