

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 BauVO)	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen + Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauVO)	SONSTIGE PLANZEICHEN	GRZ=0,8	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 25 a BauVO)	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen + Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauVO)
GI	Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauVO)	60 dB (A) TAGS	GRZ=0,8	GI	Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauVO)
GI (N)	Industriegebiet (§ 9 BauVO) mit eingeschränkter Nutzung hinsichtlich der Art der Nutzung (1. Technische Festsetzungen Nr. 2.2.3)	40 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	GI (N)	Industriegebiet (§ 9 BauVO) mit eingeschränkter Nutzung hinsichtlich der Art der Nutzung (1. Technische Festsetzungen Nr. 2.2.3)
GI (N2)	Industriegebiet (§ 9 BauVO) mit eingeschränkter Nutzung hinsichtlich der Art der Nutzung (1. Technische Festsetzungen Nr. 3.1)	50 dB (A) TAGS	GRZ=0,8	GI (N2)	Industriegebiet (§ 9 BauVO) mit eingeschränkter Nutzung hinsichtlich der Art der Nutzung (1. Technische Festsetzungen Nr. 3.1)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 25 a BauVO)	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Flächenbezogenen Schutzanforderungen	45 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 25 a BauVO)	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Flächenbezogenen Schutzanforderungen
BMZ=9,0	Flächen, die von der Bebauung freibleiben sind hier: Schutzfläche Hochspannungsmasten (§ 9 (1) Nr. 10 BauVO)	50 dB (A) TAGS	GRZ=0,8	BMZ=9,0	Flächen, die von der Bebauung freibleiben sind hier: Schutzfläche Hochspannungsmasten (§ 9 (1) Nr. 10 BauVO)
GRZ=0,8	Flächen für Bepflanzung zur Herstellung des Straßenkörpers	45 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	GRZ=0,8	Flächen für Bepflanzung zur Herstellung des Straßenkörpers
OK=120,00 u. NN	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (1) BauVO)	45 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	OK=120,00 u. NN	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (1) BauVO)
BAUWEISE, OBERBAUBARE GRÜNSTÜCKFLÄCHE (§ 22 Nr. 2 BauVO)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb von Baugruppen z.B. Gebäudenhöhen	45 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	BAUWEISE, OBERBAUBARE GRÜNSTÜCKFLÄCHE (§ 22 Nr. 2 BauVO)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb von Baugruppen z.B. Gebäudenhöhen
Baugruppe	Mit Leitgeräten zu	45 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	Baugruppe	Mit Leitgeräten zu
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 16 BauVO)	Zweckbestimmung	45 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 16 BauVO)	Zweckbestimmung
Stromverteilende	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom	45 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	Stromverteilende	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom
Stromerzeugende	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom	45 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	Stromerzeugende	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom
Verkehrsmittel	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom	45 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	Verkehrsmittel	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom
Bahntrasse	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom	45 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	Bahntrasse	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom
Hauptverkehrsangelegenheit (§ 9 (1) Nr. 15 und § 9 (1) BauVO)	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom	45 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	Hauptverkehrsangelegenheit (§ 9 (1) Nr. 15 und § 9 (1) BauVO)	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom
überörtliche	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom	45 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	überörtliche	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom
bestimmte	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom	45 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	bestimmte	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom
öffentliche	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom	45 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	öffentliche	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom
Grünfläche	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom	45 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	Grünfläche	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom
Zweckbestimmung	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom	45 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	Zweckbestimmung	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom
Waldraum	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom	45 dB (A) NACHTS	GRZ=0,8	Waldraum	Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES** (§ 9 (1) BauVO)
Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den Zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauVO)
INDUSTRIEGEBIET (§ 9 BauVO)
Zulässig sind gem. § 9 (2) BauVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
Ausnahmsweise können die in § 9 (3) BauVO genannten Nutzungen zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufwächter- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
- Wohnungen im Industriegebiet** (§ 9 (1) Nr. 11 BauVO)
Die Anzahl der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen wird auf zwei Wohnungen pro Wirtschaftsbetrieb beschränkt.
- ENTSCHEIDUNG ÜBER DEN ART DER NUTZUNG**
In dem als GI/N2 gekennzeichneten Teil des Industriegebietes sind gemäß § 9 (1) - (8) BauVO nur nicht erheblich beeinträchtigende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig.
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen zur Folge haben können.
- Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsbetriebe als Bestandteil von Gewerbebetrieben.
- Wohnungen für Aufwächter- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke als Bestandteil von Gewerbebetrieben.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Mietwohnungen, die nicht öffentlich genehmigungspflichtig sind.
Nicht zulässig sind:
- Tankstellen, auch als Bestandteil von Gewerbebetrieben.
- GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES** (§ 9 (1) BauVO)
Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den Zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauVO)
INDUSTRIEGEBIET (§ 9 BauVO)
Zulässig sind gem. § 9 (2) BauVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
Ausnahmsweise können die in § 9 (3) BauVO genannten Nutzungen zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufwächter- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
- Wohnungen im Industriegebiet** (§ 9 (1) Nr. 11 BauVO)
Die Anzahl der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen wird auf zwei Wohnungen pro Wirtschaftsbetrieb beschränkt.
- ENTSCHEIDUNG ÜBER DEN ART DER NUTZUNG**
In dem als GI/N2 gekennzeichneten Teil des Industriegebietes sind gemäß § 9 (1) - (8) BauVO nur nicht erheblich beeinträchtigende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig.
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen zur Folge haben können.
- Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsbetriebe als Bestandteil von Gewerbebetrieben.
- Wohnungen für Aufwächter- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke als Bestandteil von Gewerbebetrieben.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Mietwohnungen, die nicht öffentlich genehmigungspflichtig sind.
Nicht zulässig sind:
- Tankstellen, auch als Bestandteil von Gewerbebetrieben.
- GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES** (§ 9 (1) BauVO)
Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den Zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauVO)
INDUSTRIEGEBIET (§ 9 BauVO)
Zulässig sind gem. § 9 (2) BauVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
Ausnahmsweise können die in § 9 (3) BauVO genannten Nutzungen zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufwächter- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
- Wohnungen im Industriegebiet** (§ 9 (1) Nr. 11 BauVO)
Die Anzahl der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen wird auf zwei Wohnungen pro Wirtschaftsbetrieb beschränkt.
- ENTSCHEIDUNG ÜBER DEN ART DER NUTZUNG**
In dem als GI/N2 gekennzeichneten Teil des Industriegebietes sind gemäß § 9 (1) - (8) BauVO nur nicht erheblich beeinträchtigende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig.
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen zur Folge haben können.
- Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsbetriebe als Bestandteil von Gewerbebetrieben.
- Wohnungen für Aufwächter- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke als Bestandteil von Gewerbebetrieben.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Mietwohnungen, die nicht öffentlich genehmigungspflichtig sind.
Nicht zulässig sind:
- Tankstellen, auch als Bestandteil von Gewerbebetrieben.

BEBAUUNGSPLAN NR. 564
der Stadt Offenbach am Main

für das Gebiet zwischen Lammerspieler Weg, Bundesbahngelände und Rottordweg.

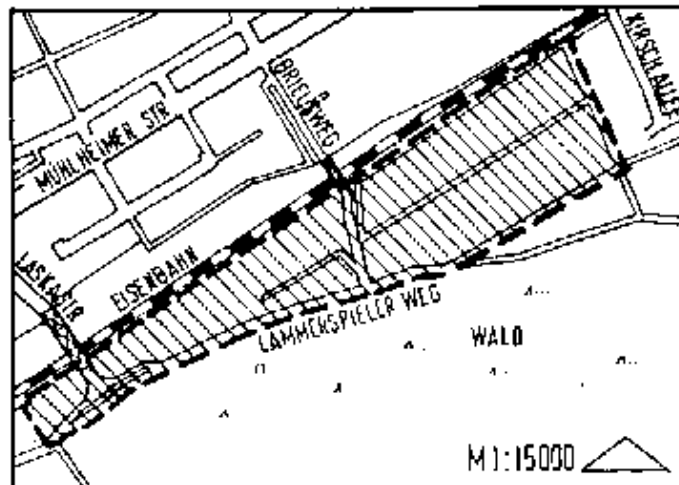
PLANUNTERLAGEN hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Offenbach a. M. i. Verm. Dienst. St. n. § 8 Abs. 1 Nr. 3 Kat. Ges.) Offenbach a. M., den 15. 12. 1989 Vermessungsamt Für den städtebaulichen Entwurf Offenbach a. M., den 24. 1. 1990 Stadtplanungamt Satzungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung hat am 2. 5. 1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauVO als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Offenbach a. M., den 3. 6. 1991 Der Magistrat Oberbürgermeister	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25. 11. 1987 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluß ist durch Anschlag in der Offenbach-Post vom 16. 1. 1988 bekannt gemacht worden. Offenbach a. M., den 3. 6. 1991 Der Magistrat Oberbürgermeister	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21. 7. 1988 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Offenbach a. M., den 25. 6. 1990 Stadtplanungamt Baudezernat	BÜRGERBETEILIGUNG Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauVO ist in der Zeit vom 21. 7. 1988 bis zum 7. 10. 1988 durchgeführt worden. Offenbach a. M., den 25. 6. 1990 Stadtplanungamt Baudezernat	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben nach örtlicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 10. 4. 1990 in der Zeit vom 17. 5. 1990 einschließlich öffentlich ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 9. 4. 1990 über die Auslegung informiert worden. Offenbach a. M., den 6. 5. 1990 Vermessungsamt Baudezernat	BEDENKEN UND ANREGUNGEN Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2. 5. 1991 entschieden. Offenbach a. M., den 3. 6. 1991 Der Magistrat Oberbürgermeister	INKRAFTTRETEN Die Durchführung des Anzeigeverfahrens § 11 Abs. 3 BauVO sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 15. 11. 1991 örtlich bekannt gemacht worden. Offenbach a. M., den 19. 11. 1991 Vermessungsamt Baudezernat
---	---	--	---	---	--	--

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) Nr. 16, 20 und 25 BauVO in Verbindung mit § 18 BfBO und § 4 HfBO	01 GELTUNGSBEREICH Der Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Festsetzungen gemäß § 4 HfBO wird durch den Zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt.	02 OBERBODENSICHERUNG In dem gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturlandfähige Unterboden entsprechend DIN 18195 zu sichern.	03 ARTENREICHHEIT DER BEBAUUNGSFLÄCHEN IN HANDBEREICHEN Baum 1: Wacholder Mischgröße: - Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm - Säule, 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm Acer platanoides Acer dasycarpum Fraxinus excelsior Quercus robur Taxus cordata Baldrian Bergahorn Eiche Steineiche Wilder Wein
04 ARTENREICHHEIT DER STRAUCHPFLANZUNGEN Mischgröße: - Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 60-80 cm - Säule, 3 x verpflanzt, Höhe 60-80 cm Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus spec. Elaeagnus angustifolia Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa alba Rosa rugosa Rubus idaeus Sambucus nigra Spiraea spec. Viburnum opulus	05 AUSSAHL DER WEIDENPFLANZEN Baum - Gras - Kalmischung mit vorwiegend ausdauernden Arten, 1-2 Schichten pro Jahr ohne Öffnung (extensive Pflege). Die Mähdung kann als Mähwiese in angepassten Gebieten verwendet werden.	06 AUFWÄCHTERPFLANZEN Alle neuen Pflanzungen sind bis zum deutlichen Anwachsen für die Mindestzeit eines Jahres zu betrieuen.	07 BAUMPFLANZUNG AN FERRELEITUNGSLEITUNGEN Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,00m Entfernung von den Ferreleitorleitungen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden (DIN 18195). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumkrone von den Ferreleitorleitungen fernzuhalten.
08 BEWAUUNGSFLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN Der vorhandene und mit Pflanzplan dargestellte Baumbestand ist sorgfältig zu sichern und zu erhalten und darf durch Bauarbeiten nicht geschädigt werden. Die DIN 18195 ist entsprechend einzuhalten.	09 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN 10 SÄULICHE ERNENKUNGEN Die mit Ziffer 1 gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten: - Die Fläche ist mit Gehölzen der Listen 0,3 und 0,4 zu bepflanzen. Es sind 20% Säule und 80% Heister zu pflanzen. - In dieser Pflanzfläche ist eine Einreihung bis 2,50m Höhe zum Mischbestand im Abstand von 4-5m von der öffentlichen Straße zulässig.	11 ÖFFENTLICHE ERNENKUNGEN Die mit Ziffer 2 gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten: - Die gesamte Fläche ist bis auf die notwendigen Gehölze für Feuerwehrtürme 2,0 m geräumlich anzulegen. - Mindestens 70% der Fläche ist mit Säulen und Sträuchern der Listen 0,3 und 0,4 zu bepflanzen. Es sind zu verwenden: - 10% Säule 1: Wacholder - 30% Säule 1: Wacholder - 60% Säule 1: Wacholder Diese ist ein mindestens 6m breiter, durchgehender Gehölzstreifen in Nordwest-Südost-Richtung zu pflanzen. - Die übrigen Flächen sind als extensiv gepflegte Wiesen nach Liste 0,5 einzulegen.	12 ÖFFENTLICHE ERNENKUNGEN Die mit Ziffer 3 gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten: - 70% der Fläche ist in Abschnitten mit Baum- und Strauchgruppen der Listen 0,3 und 0,4 zu bepflanzen. - Mindestens 70% der Fläche ist mit Säulen und Sträuchern der Listen 0,3 und 0,4 zu bepflanzen. Es sind zu verwenden: - 10% Säule 1: Wacholder - 30% Säule 1: Wacholder - 60% Säule 1: Wacholder Diese ist als extensiv gepflegte Wiese nach Liste 0,5 anzulegen und zu erhalten.
13 ERNENKUNGEN ENTLANG DER BAUFLÄCHEN Die mit Ziffer 4 gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten: - 70% der Fläche ist in Abschnitten mit Baum- und Strauchgruppen der Listen 0,3 und 0,4 zu bepflanzen. - Mindestens 70% der Fläche ist mit Säulen und Sträuchern der Listen 0,3 und 0,4 zu bepflanzen. Es sind zu verwenden: - 10% Säule 1: Wacholder - 30% Säule 1: Wacholder - 60% Säule 1: Wacholder Diese ist als extensiv gepflegte Wiese nach Liste 0,5 anzulegen und zu erhalten.	14 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN AN WÄLDERN Die mit Ziffer 5 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist wie folgt zu gestalten: - Gruppenweise Pflanzung von einzelnen Strauch- und Baum-Strauch-Gruppen mit Gehölzen der Listen 0,3 und 0,4, jedoch ohne Verwendung von Baumgehölzen aus der Liste 0,3 und 0,4. - Auf 20% der Gesamtlänge ist die Aussaat einer Wiese entsprechend Liste 0,5 zulässig.	15 OBERFLÄCHENGESTALTUNG VON VERKEHRSPFLÄCHEN 16 ÖFFENTLICHER FUß- UND RADWEG, LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG Für folgende, ausgesparte Verkehrsflächen ist die Oberflächengestaltung als wasserundurchlässige Decke zulässig: - Fuß- und Radweg innerhalb der Verkehrsfläche des Lammerspieler Weges - Fuß- und Radweg östlich der Gemarkung Bürger, Flur 6, Flurstück 210 - Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg an der Ostgrenze des Geltungsbereichs Anderweitige Beläge sind nicht zulässig.	17 GEBÄUDEBEWAUUNGEN 18 FASSADENBEWAUUNGEN An Gebäudewänden mit vielen oder wenigen Fensteröffnungen sind ausdauernde Kletterpflanzen zu pflanzen. Folgende Arten werden empfohlen: Clematis spec. Clematis vitalba Hydrangea paniculata Lonicera spec. Rothenscheinia spec. Viburnum Waldrebe Eibisch Flechtenmoose Geißblatt Acer platanoides Acer dasycarpum Fraxinus excelsior Quercus robur Taxus cordata Baldrian Bergahorn Eiche Steineiche Wilder Wein

BEBAUUNGSPLAN NR. 564

-Zwischen Lämmerspieler Weg,
Bundesbahngelände und Rotdornweg-

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF
GEMÄSS §3 ABS. 2 BAUG.B.
UND §9 ABS. 8 BAUG.B.



24. Januar 1990

Inhalt

Teil 1

- Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung
- Begründung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Teil 2

- Landschaftsplanung

Teil 3

- Wasserwirtschaftliche Belange

Teil 4

- Umweltauswirkungssdarstellung

Teil 5

- Anhang

Erstellt 1990

im Auftrag der Stadt Offenbach a.M.
- Dezernat IV -

Koordination:

G. Fröhlich, Dipl.-Ing., Stadtplanungsamt

Durch:

PgD Planungsgruppe Darmstadt
U. Begher, J. Sander, P. Heß-Meinert, Dipl.-Ing.

Landwehrstraße 7a
6100 Darmstadt

BEBAUUNGSPLAN NR. 564

"ZWISCHEN LÄMMERSPIELER WEG, BUNDESBAHNGELÄNDE UND ROTDORNWEG"

Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf

- 24. Januar 1990 -

INHALT:

Teil 1 BEBAUUNGSPLAN

- 1.1. Planungsanlaß
- 1.2. Geltungsbereich
 - 1.2.1. Planausschnitt
 - 1.2.2. Lage im Stadtgebiet
 - 1.2.3. Beschreibung des Geltungsbereiches
- 1.3. Planungsrechtliche Situation
 - 1.3.1. Regionaler Raumordnungsplan
 - 1.3.2. Flächennutzungsplan
 - 1.3.3. Bebauungsplan
- 1.4. Städtebauliche Situation
 - 1.4.1. Lage im Stadtgebiet
 - 1.4.2. Heutige Nutzung
 - 1.4.3. Heutige Erschließung
- 1.5. Landschaftsplan
- 1.6. Ziele und Zwecke der Planung
- 1.7. Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 1.7.1. Erschließung
 - 1.7.2. S-Bahn
 - 1.7.3. Ver- und Entsorgung
- 1.8. Abweichung vom Flächennutzungsplan des UVF
- 1.9. Umweltauswirkungsdarstellung
- 1.10. Bisheriges Planverfahren
 - 1.10.1. Frühzeitige Beteiligung der Bürger
 - 1.10.2. Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- 1.11. Begründung der Festsetzungen
 - 1.11.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.11.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.11.3. Überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.11.4. Verkehrsflächen
 - 1.11.5. Bahnanlage
 - 1.11.6. Stellplatzversorgung
 - 1.11.7. Hauptversorgungsleitungen
 - 1.11.8. Grünflächen
 - 1.11.9. Vorkehrung zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkung
 - 1.11.10. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - 1.11.11. Planung und Nutzungsregelung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- 1.11.12 Leitungsrecht
- 1.11.13 Ausschluß von Grundwasserabsenkungen und Grundwasseranhebungen
- 1.12 Bodenordnungsmaßnahmen
- 1.13 Planungsstatistik
- 1.14 Kosten und Finanzierung

Teil 2 LANDSCHAFTSPLAN

- 2.1 Vorgaben
 - 2.1.1 Anlaß
 - 2.1.2 Lage des Planungsgebietes
 - 2.1.3 Gesetzliche Grundlagen und Ziele
- 2.2 Naturräumliche Grundlagen und Bestandsaufnahme
 - 2.2.1 Natürliche Einheiten
 - 2.2.2 Geologische und bodenkundliche Übersicht
 - 2.2.3 Wasserschutzgebiete und klimatische Verhältnisse
 - 2.2.4 Potentiell natürliche Vegetation
 - 2.2.5 Bestandsaufnahme
- 2.3 Analyse und Bewertung
 - 2.3.1 Vorgaben aus übergeordneten Planungen
 - 2.3.2 Eingriff in den Landschaftsraum mit Ableitung landschaftsplanerischer Maßnahmen
 - 2.3.3 Bilanzierung des Bestandes
- 2.4 Bisheriges Aufstellungsverfahren zum Landschaftsplan
 - 2.4.1 Beteiligung der HLFU
 - 2.4.2 Anhörung verschiedener Ämter gem. Erlaß
 - 2.4.3 Mitwirkung der § 29er Verbände
- 2.5 Begründung der Landschaftsplanerischen Festsetzungen und Hinweise
 - 2.5.1 Oberbodensicherung
 - 2.5.2 Artenauswahl der Baumpflanzungen in Randbereichen
 - 2.5.3 Artenauswahl der Strauchpflanzungen
 - 2.5.4 Aussaaten der Wiesenflächen
 - 2.5.5 Aufwuchspflege
 - 2.5.6 Baumpflanzungen an Fernmeldeanlagen
 - 2.5.7 Bindungen zum Erhalt von Bäumen
 - 2.5.8 Südliche Eingrünung
 - 2.5.9 Östliche Eingrünung
 - 2.5.10 Eingrünung entlang der Bahnlinie
 - 2.5.11 Öffentliche Grünfläche: Pflanzung am Waldrand
 - 2.5.12 Oberflächengestaltung von Verkehrsflächen
 - 2.5.13 Fassadenbegrünung
 - 2.5.14 Verkehrsgrün
 - 2.5.15 Ausschluß von Grundwasserabsenkungen und Grundwasseranhebungen
- 2.6 Bilanzierung der Planung
- 2.7 Ausgleichsmaßnahmen
 - 2.7.1 Rechtliche Situation
 - 2.7.2 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen
 - 2.7.3 Gesamtbilanz Eingriff und Ausgleich
- 2.8 Planungsstatistik - Bestand -

Teil 3 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

- 3.1 Vorgaben - Rechtsgrundlagen
- 3.2 Wasserversorgung
- 3.3 Abwasserbeseitigung
- 3.4 Schutzgebiete
- 3.4.1 Wasserschutzgebiet
- 3.4.2 Heilquellenschutzgebiet

TEIL 4 UMWELTAUSWIRKUNGSDARSTELLUNG (UAD)

- 4.1 Allgemeine Erläuterungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
- 4.2 Umweltqualitätsziele
- 4.3 Gutachten zur Umweltauswirkungsdarstellung (UAD)
- 4.4 Wirkungsbereich - Geräuschpegel und Lärm -
- 4.5 Wirkungsbereich - Klima -
- 4.6 Wirkungsbereich - Schadstoffausbreitung -
- 4.7 Wirkungsbereich - Tierwelt und Pflanzenwelt -
- 4.8 Wirkungsbereich - Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer -

TEIL 5 ANHANG

- 1. Landschaftsplan - Bestand -
- 2. Erläuterungen zum Bestand
- 3. Landschaftsplan - Planung -
- 4. Übersicht der Geländeschnitte
- 5. Schnitt 1 a - 1 a
- 6. Schnitt 1 b - 1 b
- 7. Schnitt 1 c - 1 c
- 8. Schnitt 2 - 2
- 9. Schnitt 3 - 3
- 10. Schnitt 4 - 4

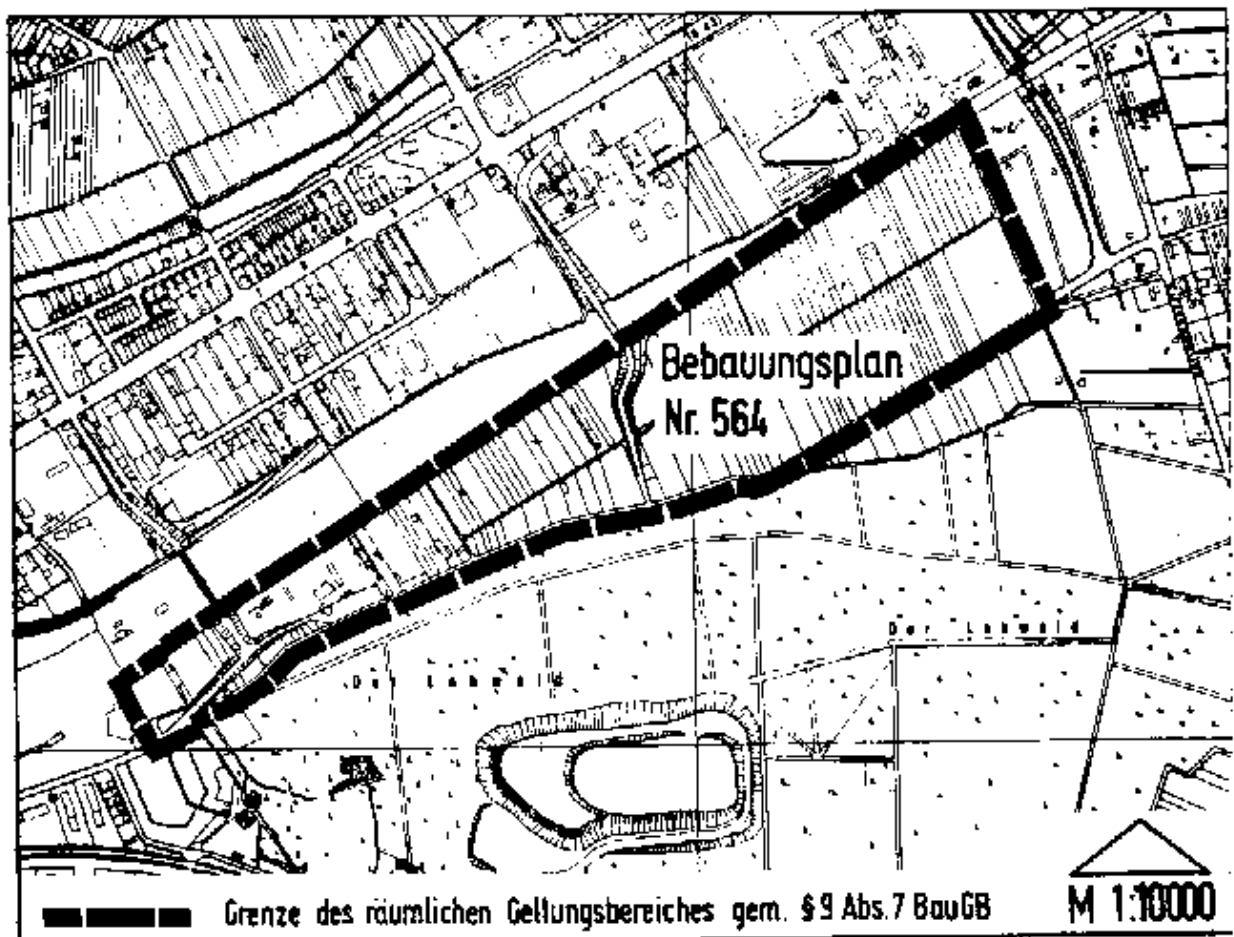
Teil 1
Bebauungsplan

TEIL 1BEBAUUNGSPLAN1.1 Planungsanlaß

Die gesamte Fläche des nachstehend dargestellten Geltungsbe-
reiches von insgesamt ca. 23 ha ist im wirksamen Flächennut-
zungsplan des Umlandverbandes Frankfurt UVF als gewerbliche
Baufläche dargestellt. Dieser Bereich wird neben vorhandenen
gewerblichen Nutzungen zum Überwiegenden Teil heute als Grün-
fläche (Wiese- und Weidefläche, Kleingärten) genutzt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die
städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes gemäß der Darstel-
lung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung
eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch
erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der
Stadtverordnetenversammlung vom 26. November 1987 beschlossen
und am 16./17.1.1988 amtlich bekannt gemacht.

1.2 Geltungsbereich1.2.1 Planausschnitt

1.2.2 Lage und Parzellen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 564 umfaßt in der Gemarkung Bürgel in Flur 6 folgende Flurstücke:
114/1, 114/2, 115-136, 137/1, 138/1, 139/2, 139/3, 139/4,
140/1, 141/1, 142-155, 156/1, 156/2, 156/3, 157, 158/3,
158/4, 159-164, 165/1, 165/2, 166-185, 209-220, 223/1, 224,
225/1, 225/2, 226-229, 230/1, 231-234, 235/1, 235/2, 236-238

Wegeparzellen:

250/1, 251/1, 252, 253, 254/1 teilweise, 255/1 teilweise,
256/2, 261, 262, 263

in Flur 7 folgende Flurstücke:

1-5, 8/1, 8/2, 10, 11, 16/2, 16/3, 17/2, 18/2, 19/2, 20/2,
21/2, 23, 24/1, 24/2, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 28/3, 29/2,
30/1, 31, 33, 34/1

Wegeparzellen: 350, 360, 402/1, 404, 405/3

1.2.3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich hat folgende gegenüber dem Vorentwurf geänderte räumliche Begrenzung im Uhrzeigersinn (Begründung siehe Abschnitt 1.10.2):

Beginnend am Lämmerspieler Weg, dem westlichen Ende der 1. Eisenbahnbrücke (Laskastraße) verläuft der Geltungsbereich nach Norden entlang der Westseite der Flurstücke 512 und 511 (Flur 8, Gemarkung Bürgel), bis zur Bundesbahnlinie Frankfurt-Bebra, schwenkt dann nach Nordosten entlang der Bundesbahnlinie Frankfurt-Bebra bis zum Rotdornweg; verläuft dann nach Südosten entlang der Ostseite des Rotdornweges bis zur Südseite des Lämmerspieler Weges; verschwenkt nach Westen entlang der Südseite des Lämmerspieler Weges bis zum Waldrand und verläuft weiter entlang der Nordseite des Waldrandes bis zur 1. Eisenbahnbrücke (Laskastraße).

1.3 Planungsrechtliche Situation

1.3.1 Regionaler Raumordnungsplan

In dem am 09.12.1986 festgestellten und mit Erlaß des Hessischen Ministerpräsidenten vom 22.12.1986 bekanntgemachten Regionalen Raumordnungsplan Südhessen ist die Fläche zwischen Lämmerspieler Weg und der Bundesbahnlinie Frankfurt-Bebra als Industrie- und Gewerbefläche -Planung- dargestellt.

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen enthält darüber hinaus innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes noch folgende Darstellungen:

- Die Fläche östlich des Brielsweges bis zum Rotdornweg als Wasserschutzgebiet der Stadt Mühlheim am Main Zone III A -Bestand-
- Fernwasserleitung im südöstlichen Bereich entlang des Wirtschaftsweges und des Waldrandes
- Eisenbahnstrecke -Bestand- im nördlichen Bereich.

1.3.2 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 06.07.1987 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zwischen der Bundesbahnlinie Frankfurt-Bebra und dem Lämmerspieler Weg als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im nördlichen Bereich ist eine S-Bahnbedingte Erweiterungsfläche der Bahnanlagen ausgewiesen.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzbereiches der Kaiser-Friedrich-Quelle AG. Darüber hinaus ist die Fläche östlich des Brielsweges als Wasserschutzgebiet Zone III A dargestellt.

1.3.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

1.4 Städtebauliche Situation

1.4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Bundesbahnlinie Frankfurt-Bebra im Nordosten des Stadtgebietes. Getrennt durch die Bundesbahnlinie schließt das Plangebiet an das nördlich gelegene, bestehende Industrie- und Gewerbegebiet Mühlheimer Straße an.

Im Südwesten und Osten grenzen Kleingartengebiete, im Süden das Naherholungsgebiet "Schneckenberg" an das Plangebiet.

1.4.2 Heutige Nutzung

Im Gebiet zwischen Laska-Brücke und Brielsweg werden die Flächen vorwiegend gewerblich genutzt. Es handelt sich dabei sowohl um Auto- und Schrottverwertungsbetriebe als auch um sonstige Gewerbebetriebe (Bauhaupt- und Baunebengewerbe). Die Flächen, die von Auto- und Schrottverwertungsbetrieben genutzt werden, zeichnen sich durch flächenextensive Nutzung aus. Hier wird der größte Flächenanteil zur ebenen Lagerung von Autoschrott und sonstigen Rohstoffteilen oder zu deren Stapelung herangezogen. Bauliche Anlagen befinden sich auf diesen Grundstücken nur in untergeordnetem Umfang.

Der übrige Teil des Geltungsbereiches wird mit Ausnahme von zwei Kleingartenbereichen überwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. liegt brach.

Eine detaillierte landschaftsplanerische Bestandsaufnahme wurde im Rahmen der Landschaftsplanung (siehe Teil 2) erarbeitet.

1.4.3 Heutige Erschließung

Das Plangebiet wird von West nach Ost über den Lämmerspieler Weg, die Auffahrtsrampen zur Laska-Brücke, die Auffahrtsrampen zum Brielsweg und im weiteren Verlauf entlang der Nordseite des Waldrandes, dem Wirtschaftsweg über die Anbindung Kirschenallee/Ulmenstraße (Brücke) erschlossen. Alle weiteren Wege dienen zur inneren Erschließung des Gebietes, insbesondere im Osten der Kleingärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

1.5 Landschaftsplan

Gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz ist zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Erarbeitung eines Landschaftsplanes notwendig. Die Inhalte des Landschaftsplanes sind als Darstellungen oder Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Im einzelnen siehe hierzu Teil 2 Landschaftsplanung.

1.6 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Nutzung der im Flächennutzungsplan zwischen der Bundesbahnlinie und dem Waldrand dargestellten gewerblichen Baufläche zu schaffen.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der in diesem Gebiet schon heute vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe wird durch den Bebauungsplan in erster Linie die Voraussetzung für größere zusammenhängende Industrieansiedlungen hergestellt. Im Vordergrund steht dabei die Erweiterung des schon nördlich der Bundesbahnlinie vorhandenen Industriebetriebes MAN-Roland.

Da im gesamten Stadtgebiet keine größeren zusammenhängenden, noch nicht bebauten, gewerblichen Bauflächen verfügbar sind, stehen für industrielle Erweiterungen oder auch Neuansiedlungen keine alternativen Standorte zur Verfügung. Ein entsprechendes Angebot für vorhandene bzw. auch neue Unternehmen ist jedoch für die Arbeitsplatzsicherung der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Situation der Stadt Offenbach sowie der in diesem Raum vorhandenen Unternehmen von zwingender Notwendigkeit.

Bei Abwägung der genannten wirtschaftlichen Notwendigkeit mit dem hiermit verbundenen notwendigen Flächenverbrauch ist es jedoch erforderlich, planerischen Ausgleich für die künftigen Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb zu sichern.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Nutzungsbeschränkung der GI-Flächen im Ostteil des Geltungsbereiches
- Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig
- Umgrünung des Industriegebietes mit zu bepflanzenden Schutzzonen zum Wald und zu angrenzenden Kleingartengebieten
- Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen im Landschaftsplanungsgebiet "Kuhmühigraben"
- Ausschluß von stark luftbelastenden Heizstoffen

1.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

1.7.1 Erschließung

Die Erschließung des Gesamtgebietes konzentriert sich bei künftigen Wegfall der Brücke Brielsweg auf die Brücken Ulmenstraße und Laskastraße.

Der südliche Teil des Brielsweges und östliche Teil des Lämmerspieler Weges werden in einem gesonderten Verfahren nach § 6 Hessisches Straßengesetz als öffentliche Straße eingezeichnet.

Das geplante Industriegebiet wird jeweils über eine Stichstraße von Westen und Osten erschlossen. Damit erhält das geplante Betriebsgelände von MAN-Roland an beiden Endpunkten jeweils eine Zufahrt.

Der werksinterne Verkehr von MAN-Roland zwischen dem vorhandenen Werk nördlich der Bundesbahnstrecke und dem geplanten Werk südlich der Bundesbahnstrecke soll über eine Lastenbrücke über die Bundesbahn und eine Unterführung der Bundesbahnstrecke erfolgen.

Die vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe im Westen des Plangebietes werden durch den geplanten Erschließungsstich (Lämmerspieler Weg -neu-) in ihrer Erschließung gesichert.

Durch die geplante Verlegung des Lämmerspieler Weges im Westen um 5 - 10 m nördlich der bestehenden Lage sowie die Aufhebung als öffentliche Verkehrsfläche im weiteren Verlauf bis zur Eibenstraße soll mit Aufbau eines Waldsaumes die Erholungsqualität des angrenzenden Waldes gesichert werden.

Die Neuplanung Lämmerspieler Weg im Westen sieht parallel zur Erschließungsstraße einen separaten, 4 m breiten Fuß- und Radweg entlang der Anpflanzung am Waldrand vor. Im weiteren Verlauf ist für Fußgänger, Radfahrer und zur forstwirtschaftlichen Erschließung ein 4,80 m breiter Weg zur Verbindung mit dem Wohngebiet Lohwald geplant. (siehe Anhang 5 - 7)

1.7.2 S-Bahn

Auf die gesamte Länge des Bebauungsplan-Geltungsbereiches ist am Nordrand eine Erweiterungsfläche des Bahngeländes nachrichtlich dargestellt. Dieses Gelände wird für den Bau der S-Bahn-Linie Frankfurt-Offenbach-Hanau benötigt.

Freihaltefläche für S-Bahn-Haltepunkt Ulmenstraße

Als Teil dieser S-Bahn-Planung wird geprüft, inwieweit an der Ulmenstraße ein zusätzlicher S-Bahn-Haltepunkt gebaut werden kann. Durch die Anlage dieses S-Bahn-Haltepunktes könnte das PKW-Aufkommen der hier Beschäftigten wesentlich reduziert werden. Die Planung hierzu ist jedoch noch in einem sehr frühzeitigen Stadium. Auch liegt der Haltepunkt außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Ein zusätzlicher S-Bahn-Haltepunkt Ulmenstraße erfordert nach Planung der Bundesbahn ein zweites S-Bahn-Gleis südlich der in dem Bebauungsplan übernommenen S-Bahn-Erweiterungsflächen. Der Bebauungsplan nimmt darauf Rücksicht, indem im Norden des Industriegebietes ein entsprechender Streifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird.

1.7.3 Ver- und Entsorgung

Zur gesicherten Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird es notwendig, eine neue Trinkwasserversorgungsleitung sowie einen neuen Abwasserkanal zu verlegen. Die Trassenführung für beide Leitungen soll überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen. In einem kurzen Abschnitt verläuft die Trinkwasserleitung im Industriegebiet (hier: nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzfestsetzungen), die Trassensicherung erfolgt durch Eintragung eines Leitungsrechtes. (siehe hierzu auch Teil 3 - Wasserwirtschaftliche Belange)

1.8 Abweichungen vom Flächennutzungsplan des UVF

Das geplante Industriegebiet entspricht zum größten Teil den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Lediglich der Brielsweg als Hauptfußwegverbindung soll zugunsten eines zusammenhängenden Industriegebietes entfallen. Die Fußwegeverbindung wird über die Laska-Brücke im Westen und Brücke Ulmenstraße im Osten gewährleistet. Als Ausgleich für die Schließung des Brielsweges ist es Absicht, den Gesamtverlauf der Ulmenstraße (einschließlich Brücke) um eine Radwegeverbindung zu verbreitern.

1.9 Umweltauswirkungsdarstellung (siehe Teil 4)

Parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurde eine Umweltauswirkungsdarstellung durchgeführt. Hierbei wurden folgende Wirkungsbereiche betrachtet:

- Geräuschpegel
- Klima und Luft
- Tier- und Pflanzenwelt
- bebaute und unbebaute Landschaft
- Boden
- Oberflächengewässer
- Grundwasser

1.10. Bisheriges Planverfahren

1.10.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Mit Bekanntmachung am 07.09.1988 in der Offenbach Post wurde in der Zeit vom 12. September 1988 bis einschließlich 07. Oktober 1988 die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt.

a) Bürgerversammlung

Am 27. September 1988 fand eine öffentliche Bürgerversammlung statt. Nach einer ausführlichen Erläuterung von Verfahrensablauf und Planungszielen des Bebauungsplanes wurden bei dieser Bürgerversammlung folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

- Von einem Teilnehmer wurde vorgebracht, daß bei einem Industriegebäude mit einer Bauhöhe von bis zu 30 m entlang der Bundesbahnstrecke mit erheblichen Schallreflexionen auf sein nördlich vom Plangebiet liegendes Wohnhaus zu rechnen ist.

Der Anregung, die durch den Bebauungsplan mögliche, lineare Bebauung südlich der Eisenbahnlinie auf ihre schalltechnischen Eigenschaften hin zu untersuchen, wurde Rechnung getragen. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, daß an der Nordseite der Industriebebauung schalldämmende Vorkehrungen erforderlich sind, um störende Schallimmissionen im Bereich der Wohnbebauung an der Mühlheimer Straße durch die Reflexion des Eisenbahnlärms zu verhindern bzw. auf ein zulässiges Maß zu reduzieren. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan-Entwurf getroffen (Textl. Festsetzung 1.11.9).

Ferner wurde zu bedenken gegeben, daß der Wegfall des Brielsweges zum Landschaftsschutzgebiet Schneckenberg wegen seiner Bedeutung als Fuß- und Radweg zwischen Bürgel und dem Schneckenberg erhalten werden sollte, zumal im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 521 "Mühlheimer Straße" ihr angrenzendes Grundstück entlang des Brielsweges mit Nutzungseinschränkungen überplant wurde.

Die Bedenken gegen die Schließung des Brielsweges werden zurückgewiesen:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Offenbach ist zwar die Brückenverbindung des Brielsweges als Fuß- und Wanderweg bzw. Reitweg ausgewiesen, jedoch kann diese Planung nicht weiterverfolgt werden. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 564 ist es, eine zusammenhängende Industriefläche zu erhalten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurden zwar mehrere Varianten erprobt, welche eine Weiterführung des Brielsweges bis zum Lämmerspieler Weg vorsahen, diese Lösungen erwiesen sich jedoch nicht als tragfähig. Als Ausgleich für den Verlust des Brielsweges als Hauptverbindung zum südlich des Lämmerspieler Wegs sich anschließenden Naherholungsgebiet soll die Ulmenstraße mit Ulmenbrücke im Falle der Realisierung des S Bahn-Haltepunktes Ulmenstraße, um einen Fuß- und Radweg verbreitert werden. Ebenso bleibt die Laska-Brücke als Fuß- und Radwegeverbindung erhalten. In Abwägung der Belange der Erholung für die Wohnbevölkerung mit den Belangen Schaffung von Arbeitsplätzen und den Belangen der Wirtschaft ist die Schließung des Brielsweges wegen der o.g. Gründe vertretbar.

Unabhängig vom Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 564 soll jedoch überprüft werden, inwieweit die hier genannten Nutzungseinschränkungen entlang des Brielsweges im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 521 "Mühlheimer Straße" aufgrund der geänderten Planungen noch sinnvoll sind.

b) Schriftlich eingegangene Anregungen und Bedenken

1.
Von einer im Plangebiet ansässigen Firma werden erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben.

Zum einen wird bemängelt, daß der beabsichtigte Bebauungsplan einseitig die Interessen der Fa. MAN-Roland und der Deutschen Bundesbahn berücksichtigt, die Interessen der vortragenden Firma an einer weiteren gewerblichen Nutzung des Flurstückes 16/3, Lämmerspieler Weg 120 - 122 dagegen völlig außer Acht gelassen werden.

Ferner wird zu bedenken gegeben, daß während der Zeit der Bauausführung aufgrund des Umbaus der Laska-Brücke eine An-
dienung über Jahre hinaus unmöglich gemacht werden wird.

Für das Grundstück werden unerträgliche Lärmbelastungen durch den Zugverkehr befürchtet, zumal das Büro- und Verwaltungsgebäude der Fa. Bodensohn dann nur noch ca. 5 m von der S-Bahn-Trasse entfernt läge.

Abschließend wird darauf hingewiesen, daß die für die Bauausführung notwendige Grundwasserabsenkung sich nachteilig auf das Heilquellenschutzgebiet und das Trinkwasserschutzgebiet auswirken.

Die vorgebrachten Bedenken werden nicht berücksichtigt:

Die genannten erheblichen Einschränkungen ergeben sich ausschließlich durch die Planungen für die S-Bahn Frankfurt-Offenbach-Hanau. Betreiber dieser Planung ist die Deutsche Bundesbahn; die Ausweisung der S-Bahnfläche erfolgt im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens. Mit dem Bebauungsplan-Entwurf wird diese S-Bahn-Planung lediglich nachrichtlich übernommen.

Es ist zwar nachvollziehbar, wenn hier zu bedenken gegeben wird, daß der Bebauungsplan vor allem die Planungsabsichten der Deutschen Bundesbahn berücksichtigt. Für den Bau der S-Bahn besteht jedoch ein großes öffentliches Interesse, so daß in der Abwägung die Nutzungsinteressen der Firma zurückgestellt werden.

Zurückgewiesen werden die Bedenken, daß durch die Planung des Industriegebietes die Nutzungsinteressen beeinträchtigt werden: Sowohl die Festsetzung der Baugrenze am Südrand des Grundstücks als auch die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen im Plangebiet beeinträchtigen die gegenwärtigen Nutzungen auf dem Grundstück nicht.

Durch den Umbau der Laska-Brücke wird die Erschließung des Geländes zwar erschwert, ist jedoch durch die ununterbrochene Anbindung des Lämmerspieler Weges an die Grenzstraße immer gewährleistet.

Das Problem der Lärmbelastung durch die S-Bahn ist aus den o.g. Gründen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum S-Bahn-Ausbau zu erörtern und zu klären.

Das Erfordernis einer Grundwasserabsenkung ergibt sich nicht zwangsläufig aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß während der Bauzeit Grundwasserabsenkungen vorzunehmen sind. Wie das hydrologische Gutachten / Dr. Czyan vom 19.09.1988 deutlich macht, sind durch geeignete Maßnahmen evtl. Nachteile zu vermeiden. Aus dem Gutachten geht hervor, daß sowohl das Heilquellenschutzgebiet als auch das Trinkwasserschutzgebiet durch solche Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

2.

Von einem Eigentümer eines in der Nähe der Mühlheimer Straße liegenden Grundstückes werden erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgetragen:

Vor allem werden gegen die beabsichtigte Schließung des Brielsweges Bedenken erhoben, zumal im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 521 "Mühlheimer Straße" die angrenzenden Privatgrundstücke entlang des Brielsweges mit Nutzungseinschränkungen überplant worden sind (Einschränkung der Baugrenzen, Baumpflanzverpflichtungen).

Weiterhin werden Bedenken gegen das geplante Großbauvorhaben erhoben wegen der befürchteten Folgen für das Grundwasser. Die Bedenken richten sich auch gegen die im Bebauungsplan ermöglichte durchgehende lineare Bebauung bis 20 m Höhe südlich entlang der Eisenbahnlinie, da hier durch Schallreflexionen die bestehenden Wohnbauten entlang der Mühlheimer Straße beeinträchtigt werden können.

Ferner wird zu bedenken gegeben, daß durch dieses Großbauvorhaben die Verkehrsbelastung im Nahbereich erheblich zunehmen wird. Generell wird bezweifelt, daß bei diesem Großbauvorhaben die Umweltverträglichkeit in den Griff zu bekommen ist.

Die Bedenken gegen die Schließung des Brielsweges werden aus den unter 1.10.1 a) genannten Gründen zurückgewiesen.

Die Auswirkungen der Bauvorhaben auf das Grundwasser wurden im Rahmen eines hydrologischen Gutachtens von Dr. Czygan (19.09.1988) untersucht. Ergebnis des Gutachtens ist, daß sowohl Grundwasserqualität als auch Grundwasserfluß durch die hier zulässigen Bauvorhaben unwesentlich beeinträchtigt werden.

Der Anregung, die durch den Bebauungsplan mögliche, lineare Bebauung südlich der Eisenbahnlinie auf ihre schalltechnischen Eigenschaften hin zu untersuchen, wurde Rechnung getragen. (siehe 1.10.1 a)

Die Bedenken gegen die durch dieses Bauvorhaben zu erwartenden Verkehrsbelastungen werden nicht geteilt. Die zu erwartende Verkehrsbelastung für die nähere und weitere Umgebung werden das Verkehrsaufkommen auf der Mühlheimer Straße unwesentlich erhöhen.

3.

Vom angrenzenden Kleingartenverein wird gefordert, daß die im Eibenweg nun entfallenden Stellplatzflächen durch geeignete Abstellplätze ersetzt werden. Es werden ca. 20 Parkplätze benötigt.

Der Forderung nach einem Parkplatz für die Kleingartenanlage kann im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht nachgekommen werden.

Bei der Fläche des Eibenweges, welche jetzt provisorisch - ohne Nutzungsrechte - als Parkplatz für die Kleingartenanlage teilweise benutzt wird, handelt es sich um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, die nun zur Erschließung des Industriegeländes benötigt wird. Die Stadt Offenbach wird sich jedoch bemühen, mit dem Kleingärtnerverein eine Lösung der Stellplatzfrage herbeizuführen.

1.10.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

1.

Vom Umlandverband Frankfurt werden Bedenken erhoben gegen die Nichtberücksichtigung der geplanten Trasse der B 448 im westlichen Teil des Planungsgebietes.

Den Bedenken gegen die Nichtberücksichtigung der geplanten Trasse der B 448 im westlichen Teil des Planungsgebietes wird nicht entsprochen: Die Planung zur Neutrassierung der B 448 ist noch nicht so weit gediehen, als daß eine Übernahme im Bebauungsplan gerechtfertigt wäre. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden jedoch so getroffen, daß die Fortführung

der B 448 entsprechend des Linienbestimmungsverfahrens durchgeführt werden kann. Die angrenzende überbaubare Grundstücksfläche wurde derart festgesetzt, daß zu einem späteren Zeitpunkt die Realisierung der B 448 in diesem Bereich möglich wäre.

Planungsrechtliche Grundlage der Realisierung wäre dann ein Planfeststellungsverfahren.

Der Umlandverband Frankfurt erhob ferner Bedenken gegen die im Bebauungsplan-Vorentwurf festgesetzten Nord-Süd-Durchlüftungsschneisen - diese hatten das Industriegebiet durch zwei 30 m breite nicht überbaubare und zu begrünende Flächen gegliedert.

Den Bedenken wurde entsprochen, die im Vorentwurf vorgesehenen Klimaschneisen entfielen, da auch vom Amt für Umweltschutz - Sachgebiet Klima - die Meinung vertreten wurde, daß die vorgesehenen Belüftungsschneisen ohne Funktion sind und ohne bioklimatische Nachteile darauf verzichtet werden kann.

Erhebliche Einwände hatte der Umlandverband gegen die im Bebauungsplan enthaltene Inanspruchnahme des Geländes südöstlich des Lämmerspieler Weges. Diese im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Dauer-Kleingartenanlage", "Freizeitgarten" bzw. "Sportanlagen" dargestellte Fläche war im Bebauungsplan-Vorentwurf unter anderem als Fläche für eine Parkpalette festgesetzt, wodurch eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich gewesen wäre.

Den Bedenken wurde Rechnung getragen, der Geltungsbereich des Bebauungsplans um den fraglichen Bereich reduziert.

2.

Von der Hessischen Landesanstalt für Umwelt wurde festgestellt, daß aus der Sicht des Lärmschutzes gegen diesen Bebauungsplan nur dann keine Bedenken bestehen, wenn in den umliegenden Gebieten die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Es wird angeregt, zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, die die Schallimmissionen des gesamten Gebietes auf einen zu errechnenden maximalen Leistungspegel begrenzen - ggf. in mehrere Teilgebiete gegliedert.

Den vorgebrachten Bedenken bezüglich des Lärmschutzes wurde wie folgt Rechnung getragen:

Durch das Institut für Umweltschutz und Agrikulturchemie, Berge und Partner, Velbert, wurde ein Lärmschutzgutachten zu diesem Bebauungsplan erstellt. Dabei wurden auf der Grundlage von flächenbezogenen Schallemissionen des Plangebietes die zu

erwartenden Lärmimmissionen für die vorhandenen Wohnbebauungen an der Kirschenallee und an der Mülheimer Straße sowie für die Kleingartenanlage ermittelt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für das Allgemeine Wohngebiet sowie die Kleingartenanlage dann nicht überschritten werden, wenn in Teilflächen des Industriegebietes der flächenbezogene Schalleistungspegel auf 60 bzw. 50 dB(A) pro qm tags sowie 50 bzw. 45 dB(A) pro qm nachts eingeschränkt wird.

Entsprechend dem Ergebnis des Gutachtens wurden im Bebauungsplan für die einzelnen Teilflächen unterschiedliche flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

3.

Vom Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat Landesplanung - werden Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben, da die Ver- und Entsorgung nicht als gesichert angesehen wird. Dazu sei festgestellt:

Die Bedenken, daß die Ver- und Entsorgung im Plangebiet nicht gesichert ist, sind nicht begründet. Zur Entsorgung des Plangebietes wurde inzwischen dem Wasserwirtschaftsamt ein Vor-entwurf zur Erschließung des Gewerbegebietes vorgelegt. Darin ist der Neubau eines Staukanals SK 30 im Verlauf des Lammerspieler Weges sowie der Straße am Schneckenberg vorgesehen. Dieser Staukanal dient der Abwasserableitung und der Regenrückhaltung.

Auch die Wasserversorgung ist gesichert. Das Plangebiet ist bereits mit den bestehenden Betrieben an das öffentliche Versorgungsnetz der EVO angeschlossen. Im Zuge des Ausbaus des Plangebietes wird die Verlegung einer neuen Trinkwasserversorgungsleitung notwendig.

Nach Berechnungen des Ingenieurbüros Kocks Consult GmbH, Gutachten (Nr. 4 F (5388-db) "Wasserleitung Lammerspieler Weg" beträgt der Wasserverbrauch des künftigen Hauptnutzers MAN-Roland 27.000 cbm/a. Die im Bebauungsplan-Gebiet bereits ansässigen Betriebe verbrauchen derzeit ca. 2.000 cbm/a. Der Gesamtwasserverbrauch (ohne Löschwasser) beträgt somit ca. 29.000 cbm/a.

Unter Berücksichtigung evtl. weiterer Ansiedlung von Kleingewerbebetrieben kann von einem Wasserbedarf von 30.000 cbm/a ausgegangen werden.

Von dem vorgenannten Wasserbedarf werden durch MAN-Roland bereits z.Zt. 17.000 cbm/a für die zur Verlegung anstehenden Betriebsstätten und 2.000 cbm/a durch die bereits ansässigen Gewerbebetriebe bezogen. Hieraus ergibt sich ein tatsächlicher Mehrbedarf von ca. 11.000 cbm/a.

Für die Ermittlung von durchschnittlichen Verbraucherzahlen wurde von 250 Arbeitstagen pro Jahr und einer Arbeitszeit von 8 h/Tag ausgegangen. Dies ergibt die folgenden Verbraucherwerte: 120 cbm/Tag bzw. 15 cbm/h.

Laut Aussage des Zweckverbandes Wasserversorgung Offenbach (ZWO), Stellungnahme vom 03.10.1989, kann allerdings für vorzusehende Sprinkleranlagen kein Wasser zur Verfügung gestellt werden. In diesem Fall müssen die Bauherren selbst die benötigte Wassermenge in einem drucklosen Vorratsbehälter speichern.

4.

Das Hessische Landesamt für Straßenbau erhebt Bedenken gegen die Nichtberücksichtigung der geplanten Trasse der B 448 im westlichen Teil des Ausweisungsgebietes. Ferner werden Bedenken erhoben gegen die Schließung des Brielsweges.

Den Bedenken des Hessischen Straßenbauamtes Frankfurt gegen die Nichtberücksichtigung der geplanten Trasse der B 448 im westlichen Teil des Planungsgebietes wird nicht entsprochen. (siehe 1.10.2 Nr. 1)

Planungsrechtliche Grundlage der Realisierung wäre dann ein Planfeststellungsverfahren.

Den Bedenken gegen die im Bebauungsplan vorgesehene Einziehung des Brielsweges wird nicht gefolgt. (siehe 1.10.1 a)

5.

Von der Deutschen Bundesbahn wird angeregt, im Bebauungsplan den landschaftspflegerischen Begleitplan zum S-Bahn-Bau zu berücksichtigen.

Ferner wird darauf hingewiesen, daß das Gebiet lärmvorbela-
stet ist und hier Immissionsveränderungen eintreten können. Im Rahmen zukünftiger Maßnahmen für die Ausbaustrecken können außerdem Änderungen bezüglich Erschütterungen eintreten. Die Bundesbahn stellt fest, daß sie nicht zu Kosten für evtl. Immissionschutzmaßnahmen sowie für Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen herangezogen werden darf, da es sich bei dieser Strecke um eine bestehende bestandsgeschützte Bahnanlage handelt.

Hierzu sei festgestellt:

Das Planfeststellungsverfahren für die S-Bahn ist ein vom Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes getrenntes Verfahren. Dies betrifft auch die landschaftsplanerische Begleitplanung. Der landschaftspflegerische Begleitplan zur S-Bahn-Planung findet jedoch seine Berücksichtigung im Textteil zum Landschaftsplan.

Der Rechtsauffassung der Deutschen Bundesbahn, daß es sich hier ausschließlich um eine bestehende bestandsgeschützte Bahnanlage handelt, wird nur insoweit widersprochen, daß die aufgrund der Neuplanung der S-Bahnlinie evtl. erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen im Rahmen der Planfeststellung zur S-Bahn-Planung zu behandeln sind.

6.

Von der Energieversorgung Offenbach AG (EVO) wird angeregt, im Plangebiet eine Fläche für ein 110 kV/20 kV Umspannwerk auszuweisen.

Der Anregung, innerhalb der Flächen des Industriegebietes eine Fläche für ein Umspannwerk festzusetzen, wurde nicht entsprochen, da hierüber noch keine endgültige Planung vorliegt. Da innerhalb der überbaubaren Flächen des Industriegebietes Versorgungsanlagen zulässig sind, ist eine solche Festsetzung für ein Umspannwerk auch nicht zwingend erforderlich.

7.

Von der Industrie- und Handelskammer Offenbach wird zunächst angeregt, daß die Stadt Offenbach eine Konzeption über Verlagerungsmöglichkeiten der im Plangebiet heute ansässigen Betriebe entwickelt.

Es werden Bedenken erhoben gegen die im Landschaftsplan vorgenommenen quantifizierten Bewertungen der ökologischen Auswirkungen des Investitionsvorhabens. Als Begründung wird angegeben, daß die Umweltverträglichkeit dieser Ausweisung bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft wurde. Eine Ausgleichsforderung über die landschaftspflegerischen Maßnahmen im Plangebiet hinaus wird nicht für gerechtfertigt gehalten.

Bezüglich der Bedenken zum weiteren Verbleib der im Plangebiet ansässigen Betriebe wird darauf hingewiesen, daß durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Verlagerung der hier ansässigen Betriebe nicht zwingende Konsequenz ist. Die Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglichen auch weiterhin die heute hier bestehenden Betriebe. Geringfügige Einschränkungen für die bestehenden Betriebe entstehen

zum einen durch die Planung zur verkehrlichen Erschließung des Gesamtgebietes im Verlauf des Lämmerspieler Weges. Im Norden werden die bestehenden Betriebe zum ändern eingeschränkt durch die Planung der S-Bahntrasse; diese wird jedoch im Bebauungsplan nur nachrichtlich übernommen.

Die Bedenken gegen die im Landschaftsplan dargestellten Ausgleichsmaßnahmen werden zurückgewiesen. Die Meinung der Industrie- und Handelskammer zum Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme des Industriegebietes entspricht nicht dem Stand der planungsrechtlichen bzw. naturschutzrechtlichen Diskussionen. Nur durch die Ausweisung eines Industriegebietes im Flächennutzungsplan ist die Umweltverträglichkeit keineswegs geprüft. Die Forderung nach landschaftsplanerischen Maßnahmen als Ausgleich entspricht den gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen.

Auch werden die Bedenken gegen die im Landschaftsplan vorgenommene quantifizierte Bewertung der ökologischen Auswirkungen (Bilanzierung Eingriff-Ausgleich) nicht geteilt. Bei dem Bewertungsverfahren handelt es sich um eine Bewertungsmethode, welche anstrebt, die komplexen gesamtökologischen Zusammenhänge in einem plausiblen und nachvollziehbaren Bewertungsraster zu beschreiben. Wie in der Begründung zum Landschaftsplan aufgeführt, ist das vorrangige Ziel dieser Bewertungsmethode, die Größenordnungen der Eingriffe zu erfassen und andererseits die Größenordnungen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Es sei darauf verwiesen, daß die Obere Naturschutzbehörde als Fachbehörde diese Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung anerkannt hat.

6.

Von der Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach wird der vorliegende Bebauungsplan befürwortet; die Planung wird für ausgewogen betrachtet. Es wird auf die notwendige Verlegung einiger kleiner Gewerbebetriebe hingewiesen.

Hierzu wird darauf verwiesen, daß durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Verlagerung der hier ansässigen Betriebe nicht zwingende Konsequenz ist. Die Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglichen auch weiterhin die heute hier bestehenden Betriebe. Geringfügige Einschränkungen für die bestehenden Betriebe entstehen zum einen durch die Planung zur verkehrlichen Erschließung des Gesamtgebietes im Verlauf des Lämmerspieler Weges. Im Norden werden die bestehenden Betriebe zum ändern eingeschränkt durch die Planung der S-Bahntrasse; diese wird jedoch im Bebauungsplan nur nachrichtlich übernommen.

9.

Der Magistrat der Stadt Mühlheim am Main erhebt erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan-Vorentwurf. Zum einen ragt der Geltungsbereich zur Hälfte in die bestehende Trinkwasserschutzzone III A der Stadt Mühlheim am Main hinein. Aufgrund der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen sind Betriebe, die wassergefährdende Stoffe verwenden oder abstoßen, nicht zulässig. Nach Meinung der Stadt Mühlheim ist das Unternehmen, das durch den Bebauungsplan Erweiterungsmöglichkeiten erhält, als Druckmaschinenhersteller in diese Kategorie einzuordnen.

Zum ändern wird befürchtet, daß durch das zusätzliche Industriegebiet eine Belastung verschiedener Mühlheimer Wohngebiete bzw. künftiger Wohngebiete sowie der östlich der Lohwald-Siedlung gelegenen Kleingärten und Kleintierzuchtanlagen durch Geruchs- und Schadstoffemissionen nicht auszuschließen ist. Einer Ausweisung als Industriegebiet kann deshalb nur dann zugestimmt werden, wenn die Einhaltung der jeweils neuesten Grenzwerte der TA Luft und zusätzlich die von der VDI-Kommission "Reinhaltung der Luft" festgelegten MIK-Werte (max. Immissionskonzentrationswerte) zwingend vorgeschrieben werden.

Der Hinweis der Stadt Mühlheim auf die Tatsache, daß der wesentliche Teil des Industriegebietes innerhalb der bestehenden Trinkwasserschutzzone III A der Stadt Mühlheim am Main liegt, wird zur Kenntnis genommen. Die in der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage enthaltenen Verbote sind zunächst unverändert gültig. Dies bedeutet, daß Industriebetriebe, die sich im geplanten Industriegebiet ansiedeln werden, diese Auflagen zu beachten haben. Die Einhaltung der Auflagen wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Darüber hinaus besteht nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Hanau unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit der Ausnahmen. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist jedoch abhängig von Art und Umfang z.B. der wassergefährdenden Stoffe sowie der Art der Lagerung dieser Stoffe. Im Rahmen der nach § 26 HWG (Anzeigepflicht) einzuholenden Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung entsprechend geprüft. D.h., daß erst bei Vorliegen eines konkreten Bauantrages incl. der Auflistung der verwendeten wassergefährdenden Stoffe über eine Ausnahmegenehmigung entschieden werden kann.

In den Bebauungsplan wurden als nachrichtliche Übernahme die wichtigsten Teile der Verordnung bezüglich der Wasserschutzzone III A der Stadt Mühlheim am Main aufgenommen.

Den Bedenken der Stadt Mühlheim gegen den Bebauungsplan wegen evtl. Belastung verschiedener Mühlheimer Wohngebiete bzw. künftiger Wohngebiete durch Geruchs- oder Schadstoffimmissionen wurde wie folgt Rechnung getragen:

Die Stadt Offenbach gab beim Umlandverband Frankfurt ein Gutachten zur Luftschadstoffausbreitung für das geplante Industriegebiet in Auftrag. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, daß die Vorbelastung durch die untersuchten Luftschadstoffe SO_2 (Schwefeldioxid) und insbesondere NO_2 (Stickstoff) vor allem durch industrielle Großemittenten in der Umgebung des Plangebietes erheblich ist. Jede Erhöhung der Belastungen ist bedenklich; eine mittel- bis langfristige Reduzierung der gravierenden Belastungen durch Energieerzeugung ist geboten. Im Gutachten wird daher empfohlen, neue luftbelastende Energieerzeugungsanlagen nur dann zuzulassen, wenn sie eine Chance bzw. einen Impuls für eine langfristige Reduzierung der Luftbelastung eröffnen.

Für die geplanten Industrieanlagen innerhalb des Industriegebietes am Lämmerspieler Weg werden dann verschiedene Energieerzeugungsanlagentypen bewertet. Ergebnis der Bewertung ist die Feststellung, daß die insgesamt geringste Zusatzbelastung entstehen würde bei Energieversorgung durch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk bzw. Gasturbinenanlage. Im Gutachten wird ferner empfohlen, die Möglichkeit der Versorgung des Industriegeländes mit Fernwärme zu überprüfen. Bei der Bewertung dieser Energieversorgung müssen allerdings die Erhöhung der Emissionen und Immissionen am Ort der Energieerzeugung berücksichtigt werden. Im Gutachten werden Bedenken erhoben gegen eine Energieversorgung durch eine Ölfeuerungsanlage, da hier eine deutliche Erhöhung der SO_2 und NO_2 Emissionen für die Umgebung die Folge wäre.

Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen bezüglich des Ausschlusses fester und flüssiger fossiler Heizstoffe. Danach dürfen feste und fossile Heizstoffe wie z.B. Holz, Kohle, Öl, bei deren Verbrennung Luftverunreinigungen im Sinne des § 3 Abs. 4 BImSchG entstehen, nicht verwendet werden.

Als Ausnahme ist vorgesehen, daß flüssige fossile Heizstoffe zur Sicherung der betrieblichen Produktion der Industriebetriebe bei Ausfall der zulässigen Heizstoffe verwendet werden können. Diese Ausnahmeregelung dient den Industriebetrieben zur Gewährleistung und Fortdauer der Produktion bei zeitlich begrenztem Ausfall der zulässigen Heizstoffe.

Damit dürfte den Bedenken der Stadt Mühlheim bezüglich der Schadstoffimmissionen Rechnung getragen worden sein.

10.

Vom Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung Usingen werden generelle Bedenken gegen die Inanspruchnahme einer Fläche von ca. 15 ha ostwärts des Brielsweges für Gewerbe und Industrie vorgebracht, da damit wertvolle Grünbestände mit hohem Grundwasserstand sowohl dem gesamten Naturhaushalt wie auch der klimatischen Verbesserung der Großstadt und dem Erholungsverkehr der Bevölkerung entzogen werden. Ein Ausgleich ist für diesen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft aus Sicht des Amtes nicht zu schaffen.

Statt der Umwandlung der Fläche ostwärts des Brielsweges sollte eher versucht werden, die erheblichen brachliegenden Flächen der Deutschen Bundesbahn auf der anderen Seite der Bundesbahnstrecke zu erwerben und als Industrie- und Gewerbegebiet auszuweisen. Ferner sollte überprüft werden, ob nicht innerhalb des Stadtgebietes weitere brachliegende Industrie- und Gewerbeflächen neu zu erschließen sind.

In einer weiteren Stellungnahme werden vom Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung Usingen Bedenken vorgebracht gegen die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Landschaftsplanes Kuhmühlgraben. Es wird bemängelt, daß die für Anpflanzung vorgesehenen Flächen ausnahmslos landwirtschaftlich genutzt werden. Ferner wird kritisiert, daß die Stadt Offenbach hier im Bereich Kuhmühlgraben Ausgleichsmaßnahmen vorsieht, andererseits illegale Bauten und Einrichtungen wie Lager, Abwrack-, Bauschutt- und Abfallplätze toleriert.

Die hier vom Amt für Landwirtschaft vorgebrachten generellen Bedenken gegen die Inanspruchnahme der jetzigen Freiflächen östlich des Brielsweges als Gewerbe- und Industriegebiet werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beachtet:

Bei der Erstellung von Bauleitplänen sind divergierende Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei dem Bebauungsplan Nr. 564 sind insbesondere die Belange der Wirtschaft, Belange zur Erhaltung, Sicherung und Beschaffung von Arbeitsplätzen mit den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere des Naturhaushaltes abzuwägen. Aufgrund der Tatsache, daß innerhalb des Stadtgebietes von Offenbach keine vergleichbaren Flächen für gewerbliche Entwicklungen zur Verfügung stehen, andererseits der hier vorgesehene Industriebetrieb MAN-Roland der größte Arbeitgeber in der Stadt ist, wurde der Nutzungskonflikt zugunsten der gewerblichen Nutzung entschieden.

Außerdem sei darauf verwiesen, daß diese Fläche sowohl im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt als auch im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen als gewerbliche Baufläche bzw. als Industrie- und Gewerbe-fläche -Planung- dargestellt ist, die Inanspruchnahme dieser Fläche für Gewerbe bzw. Industrie also in einer langfristigen und abgestimmten Planung eingebunden ist.

Die auf Grundlage des Naturschutzrechtes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht möglich, sie werden in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde außerhalb des Planbereiches im Kuhmühlgraben hergestellt. Insofern muß den Bedenken des Amtes für Landwirtschaft widersprochen werden, daß ein Ausgleich für diesen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu schaffen ist.

Der Anregung, statt der Umwandlung der Fläche ostwärts des Brielswegs die erheblichen brachliegenden Flächen der Deutschen Bundesbahn nördlich der Bundesbahnstrecke zu erwerben und als Industrie- und Gewerbegebiet zu entwickeln, kann im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens nicht entsprochen werden. Zum einen reichen die hier genannten 6 ha nicht aus, um die geplante Industrieentwicklung hier unterzubringen, zum andern ist das Gelände wegen der Eigentumsverhältnisse z.Zt. nicht verfügbar.

Es sei darauf verwiesen, daß innerhalb des Stadtgebietes keine weiteren brachliegenden Industrie- und Gewerbeflächen, die eine Industrieentwicklung im hier benötigten Umfang ermöglichen würden, zur Verfügung stehen. Im übrigen sei festgestellt, daß mit der hier geplanten Industrieansiedlung das Zusammenlegen der MAN- Bertiebe aus den innenstadtnahen Gebieten angestrebt wird. Mit dieser Verlagerung ist eine erhebliche Verbesserung des betroffenen innenstadtnahen Wohngebietes möglich.

Die Bedenken gegen die Inanspruchnahme von jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 564 werden nicht geteilt: Unter Abwägung von Belangen der Wirtschaft - hier insbesondere der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen - mit den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und des Naturhaushaltes ist es erforderlich, das Gelände des Plangebietes südlich der Bundesbahnlinie als Industriegebiet zu entwickeln. Die nach Naturschutzrecht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können jedoch innerhalb des Plangebietes nicht realisiert werden. Daher besteht das Erfordernis, innerhalb desselben Landschaftsraumes auf nahegelegene Flächen im Bereich des Kuhmühlgrabens für notwendige Ausgleichsmaßnahmen zurückzugreifen. Aus dieser Gesamtabwägung heraus ist die Inanspruchnahme von jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen gerechtfertigt. Wie vom ALL Usingen selbst festgestellt, ist die ackerbauliche Nutzung der Flächen aufgrund der natürlichen Nutzungseignung nicht unbedingt wünschenswert; auch von daher sind Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes im Kuhmühlgraben angemessen.

Die hier angesprochene Kritik gegen illegale Bauten, Lager, Abwrack-, Bauschutt- und Abfallplätze ist zwar berechtigt, bleibt aber bei der Gesamtabwägung unbeachtlich. Im Rahmen der Maßnahmeplanung zum Landschaftsplan Kuhmühlgraben wird angestrebt, diese Schäden ebenfalls zu beseitigen.

11.

Vom Hessischen Forstamt Neu-Isenburg wird angeregt, den als Fuß- und Radweg vorgesehenen Lämmerspieler Weg als Privatweg bzw. Forstweg auszuweisen.

Der Anregung, die Einstufung als Forstweg (somit als Privatweg) vorzunehmen, wird nicht gefolgt. Wegen der Wichtigkeit der Fuß- und Radwegebeziehung verbleibt der Lämmerspieler Weg als öffentlich-rechtlicher Weg.

12.

Vom Wasserwirtschaftsamt Hanau wird gefordert, daß bez. der Wasserversorgung ein Entwurf für den Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung nach § 44 HWG vorgelegt wird. Ferner wird gefordert, die entsprechenden Nachweise für die Zuleitung der anfallenden Abwasser in die Kläranlage der Stadt Frankfurt zu erbringen, u.a. eine Bestätigung der Stadt Frankfurt, daß das Kanalnetz sowie die Kläranlage der Stadt in der Lage ist, die mehr anfallenden Abwassermengen vorzunehmen. Ferner wird darauf hingewiesen, daß der Bereich des Bebauungsplanes in der Schutzzone III C der Kaiser-Friedrich-Quelle sowie der Schutzzone III A für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Mühlheim liegt.

Der Anregung bez. Wasserversorgung wird Rechnung getragen, ein Entwurf über den Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz wird der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Der Anregung bez. Abwasserbeseitigung wird Rechnung getragen, die erforderlichen Genehmigungsverfahren nach § 44 HWG sind in Vorbereitung. Die Planungen zur Abwasserbeseitigung werden in Teil 3 der Begründung - Wasserwirtschaftliche Belange - dargestellt.

Den Anregungen bezüglich der Schutzzonen wurde insofern Rechnung getragen, daß im Bebauungsplan die Schutzzonen dargestellt sind sowie bei den textlichen Festsetzungen die wesentlichen Punkte der Schutzverordnung zitiert werden. In Teil 3 - Wasserwirtschaftliche Belange - werden die Sachverhalte bezüglich der Schutzzonen zusammenfassend dargestellt.

1.11 Begründung der Festsetzungen

1.11.1 Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet

Die Bauflächen des Planungsgebietes wurden als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Da ein großer Teil dieser Flächen für die Errichtung der Fabrikationsanlagen von MAN-Roland genutzt werden soll, entspricht die Gebietsausweisung GI der beabsichtigten Art der Nutzung. Aufgrund der großen Baumassen des geplanten Gewerbebetriebes und der weitreichenden Einflüsse auf die Umgebung ist dieser Betrieb in anderen Gebieten unzulässig.

Die westlich des Brielsweges bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe werden durch die GI-Ausweisung an ihrem Standort gesichert.

Zulässige Nutzungen

Die Zulässigkeit der Nutzungen entspricht den Vorgaben des § 9 BauNVO.

Abweichend davon wurden jedoch selbständig gewerblich betriebene Tankstellen ausgeschlossen.
(Textliche Festsetzung 2.1.3)

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen für das Planungsgebiet; auch besteht an diesem Standort kein Bedarf für eine Tankstelle. Durch die Einschränkung der Nichtzulässigkeit auf selbständig betriebene Tankstellen wird jedoch die Errichtung einer betriebsinternen Tankstelle als Nebenanlage des Industriebetriebes nicht ausgeschlossen.

Ausgeschlossen wurde die Errichtung von selbständig gewerblich betriebenen Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke wie z.B. Tennishallen und Bowling-Bahnen.
(Textliche Festsetzung 2.1.2)

Mit dieser Festsetzung wird bezweckt, das hier als Industrie- fläche benötigte Gelände für Industriebetriebe vorzuhalten. Damit sind im Plangebiet Freizeitnutzungen mit erheblichem Publikumsverkehr und störenden Verkehrsbelastungen ausgeschlossen.

Nutzungsgliederung / Nutzungsbeschränkung

Im östlichen Teil des Industriegebietes sind für zwei mit GI/N1 bezeichnete Teilflächen Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung festgesetzt worden. (Textliche Festsetzung 2.2.3)

Hier sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig. Absicht dieser Gliederung des Industriegebietes ist es, in den östlichen Randzonen des Industriegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu den schützenswerten Kleingartenflächen im Osten sowie den wertvollen Wiesenflächen und Gehölzbestandsflächen im Südosten die weniger störenden Anlagen des Industriegebietes unterzubringen. Daher sind hier nur solche Nutzungen zulässig, die vergleichsweise in einem Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO) zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigung zur Folge haben können.
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude als Bestandteil von Gewerbebetrieben
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke als Bestandteil von Gewerbebetrieben.

Bei diesen Festsetzungen zum GI/N1 wurden als zulässige Nutzung auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude aufgeführt, sofern sie Bestandteil von Gewerbebetrieben sind.

Luftuntersuchung

Als weitere Einschränkung der Art der Nutzung sind im gesamten Industriegebiet zur Vermeidung von Luftbelastungen nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach 2.4 der TA Luft abzuleiten (Textliche Festsetzung 2.2.2). Diese Festsetzung dient dem Schutz der ca. 200-300 m nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung Mühlheimer Straße, der ca. 200 m östlich gelegenen Wohnbebauung Lohwald sowie der unmittelbar östlich angrenzenden Kleingartengebiete.

Lärmuntersuchung

Durch die unmittelbare bzw. mittelbare Nachbarschaft von Kleingarten- und Wohngebieten zum geplanten Industriegebiet ist zu erwarten, daß ein Nutzungskonflikt hinsichtlich der Lärmimmissionen entsteht.

Zur Klärung dieser Frage wurden vom Institut für Umweltschutz und Agrikulturchemie, Berge & Partner, 5620 Velbert, zwei Lärmschutzgutachten erstellt.

Das 1. Gutachten (Bericht Nr. 88263) - Geräuschimmissionsprognose - kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die zu erwartende Gesamtgeräuschimmissionen infolge der geplanten MAN-Werkserweiterung ergeben durch geometrische Addition der Geräuschpegel von den Hallen und vom Werksverkehr zur Tagzeit ein Geräuschpegel am Immissionspunkt 1 (Kleingartenanlage "Rotdornweg") von 52,8 dB(A), am Immissionspunkt 2 (Wohngebiet Lohwald) von 50,8 dB(A).
- Unter Wegfall des Geräuschpegels Werkverkehr liegen die Geräuschpegel zur Nachtzeit am Immissionspunkt 1 bei 36,5 dB(A) und am Immissionspunkt 2 bei 21,3 dB(A).

Das 2. Gutachten (Bericht Nr. 89300) - Lärmschutzgutachten - kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Auf Grundlage der flächenbezogenen Schallemissionen des Plangebietes ist ein Nichtüberschreiten der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für das Allgemeine Wohngebiet und die Kleingartenanlage nur dann gewährleistet, wenn in Teilflächen des Industriegebietes der flächenbezogene Schalleistungspegel auf 60 bzw. 50 dB(A)/qm tags und 50 bzw. 45 dB(A)/qm nachts eingeschränkt werden.

Als Ergebnis der Gutachten wurden im Bebauungsplan für einzelne Teilflächen unterschiedliche flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Diese Werte ermöglichen die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 an den jeweiligen Immissionsmeßpunkten. Die einschränkenden Festsetzungen dienen dem Schutz der o.g. Wohnbebauung und Kleingartengebiete.

Ausschluß fester und flüssiger fossiler Heizstoffe

Der Ausschluß fester und flüssiger fossiler Heizstoffe (Textliche Festsetzung 2.2.5) dient dem Schutz der o.g. angrenzenden Wohn- und Kleingartengebiete als auch der Gesamtstadt Offenbach am Main sowie dem Schutz der Wohnbauflächen im westlichen Teil der Gemarkung Mühlheim am Main. Nach Feststellung der Umwelt-Auswirkungs-Darstellung, Gutachten zur Luftschadensausbreitung des Umlandverbandes vom 25.08.1989 ist das Plangebiet bereits durch angrenzende industrielle Großemittenten erheblich vorbelastet.

Es ist daher geboten, weitere zusätzliche Luftbelastung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten. Mit dem Ausschluß von festen und flüssigen fossilen Heizstoffen wird auf die Verwendung von umweltverträglicheren Heizstoffen wie Erdgas oder Fernwärme abgestellt.

Ausnahmsweise sollen flüssige fossile Heizstoffe zur Sicherung der betrieblichen Produktion von Industriebetrieben bei Ausfall der zulässigen Heizstoffe verwendet werden können. Diese Festsetzung dient den Industriebetrieben zur Gewährleistung und Fortdauer der Produktion bei zeitlich begrenztem Ausfall zulässiger Heizstoffe. Es sollen die damit verbundenen ökonomischen Verluste für die Industriebetriebe so gering wie möglich gehalten werden.

Zulässige Wohnungen

Die Zahl der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde auf zwei Wohnungen pro Wirtschaftseinheit beschränkt. Mit dieser textlichen Festsetzung (2.2.1) soll die Zahl der Wohnungen im Industriegebiet wegen der zu erwartenden Störungen auf eine Mindestzahl eingeschränkt werden. Vor allem soll damit der Bau von Sammelunterkünften im Industriegebiet verhindert werden.

1.11.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden die nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte von Baumassenzahl und Grundflächenzahl festgesetzt.

Diese Festsetzung dient zum einen der Zielsetzung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Zum andern ist die Festsetzung erforderlich, da im Stadtgebiet von Offenbach nur noch wenige Flächen für die Ausweisung von Industriegebieten verfügbar sind.

Gebäudehöhen

Um die geplanten Industriebetriebe soweit wie möglich harmonisch in die Landschaft einzufügen, wurden gegliederte Festsetzungen zu den Gebäudehöhen getroffen.
(Zur Verdeutlichung der Bebauungsplan-Festsetzungen sind als Anhang 5 - 10 die Höhenzonierungen in Schnitten dargestellt.)
Diese Festsetzung wurde als Meterangabe über NN getroffen; als Bezugshöhe ist ein Punkt des Lämmerspieler Weges mit 107 m über NN im Plan gekennzeichnet.

- Aus den Erfordernissen an die geplanten Betriebsstrukturen ist für den größten Teil des Industriegebietes eine maximale Gebäudehöhe von 20 m (127 m über NN) festgesetzt.

Für die Übergangszonen zu den Rändern des Industriegebietes wurden Abstufungen für die Gebäudehöhen festgesetzt:

- Entlang des gesamten Lämmerspieler Weges - am Südrand des Industriegebietes - wurde eine maximale Gebäudehöhe von 121 m über NN - somit also 14 m Gebäudehöhe - im westlichen Teil auf einer Breite von 10 m, im östlichen Teil von 15 m festgesetzt.
(siehe Anhang 5, 6 und 8)
- Die gesamte überbaubare Fläche am östlichen Rand des Industriegebietes in direkter Nachbarschaft zu dem Kleingartengelände wurde auf eine Gebäudehöhe von 16 m (123 m ü. NN) begrenzt.
(siehe Anhang 9)
- Als Übergangszone zur Bahnlinie hin wurde ein 20 m breiter Randstreifen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m (122 m ü. NN) festgesetzt. (siehe Anhang 10)
Diese Gebäudehöhe entspricht in etwa den jenseits der Bahn liegenden Gewerbebauten. Die Bauhöhenbeschränkung ergibt sich auch wegen der Schutzzone der hier geplanten Hochspannungs-Freileitung der EVO: Die Schutzzone ist bis zu dieser Gebäudehöhe unterbaubar.
- Für den gesamten westlichen Randbereich wurde eine Gebäudehöchstgrenze von 12 m (119 m ü. NN) ausgewiesen.
(siehe Anhang 7)

Diese Abstufungen bei den Gebäudehöhen ermöglichen in den Randbereichen Gebäude von maximal drei bis vier Geschossen. Diese Gebäudehöhen werden als angemessene Höhen betrachtet. Verbunden mit den durch Baugrenzen festgesetzten Abständen von den Baugebietsrändern sowie den landschaftsplanerischen Festsetzungen zur Eingrünung des Gewerbebetriebes wird so ein relativ harmonischer Übergang zur freien Landschaft hin gesichert.

Hochregallager

Um die Errichtung eines erforderlichen Hochregallagers zu ermöglichen, wurde im östlichen Teil eine Fläche ausgewiesen, in der Gebäude bis zu 30 m Höhe (137 m ü. NN) zulässig sind. Innerhalb dieser als GI/N2 gekennzeichneten Fläche dürfen jedoch nur auf einer Grundfläche von maximal 4.000 qm Gebäude über 20 m Gebäudehöhe errichtet werden. (Textliche Festsetzung 3.1) (siehe Anhang 10)

Ziel dieser Festsetzung ist, einerseits innerhalb einer begrenzten Fläche das notwendige Hochregallager zu ermöglichen, andererseits aber die Ausmaße dieses Baukörpers von doch beträchtlicher Höhe auf ein Mindestmaß einzuschränken.

1.11.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wurde das Entwurfsprinzip verfolgt, angemessene Abstandsflächen in den Rand- und Übergangszonen des Industriegebietes zu schaffen.

Abstandsflächen

Mit dem Ziel der Einfügung in das Landschaftsbild wurden an den Gebiets- bzw. Grundstücksgrenzen nicht überbaubare Abstandsflächen festgesetzt. In diesen Flächen wurden durchgehend Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt zur landschaftsgerechten Einbindung der Gewerbebetriebe - siehe hierzu auch Abschnitt 2.4 in der Begründung zum Landschaftsplan.

- Am Südrand des Plangebietes entlang des Lammerspieler Weges wurde eine Abstandsfläche von 27,50 m vom Waldrand aus gemessen festgesetzt. Diese Abstandsfläche war auch erforderlich als Waldabstand nach HBO.

- Am Ostrand wurde als Abstandsfläche zu den dort gelegenen Kleingärten eine Zone von 15 m festgesetzt.
- Die Baugrenze am Nordrand des Plangebietes verläuft in 5 m Abstand von der für den S-Bahn-Bau bzw. für die Freihaltefläche S-Bahn-Haltepunkt Ulmenstraße benötigten geplanten Bahnfläche (siehe Abschnitt 1.7.2).

1.11.4 Verkehrsflächen

Die Erläuterung des Erschließungskonzeptes ist in Abschnitt 1.7 aufgeführt.

Straßenverkehrsflächen

Als Straßenverkehrsflächen wurden die beiden Stichstraßen am Ost- bzw. Westrand des Baugebietes festgesetzt. Die notwendigen Böschungflächen zur Herstellung des Straßenkörpers sind entsprechend ausgewiesen. Die geplante Trasse der westlichen Stichstraße verfolgt das Ziel der weitgehenden Erhaltung des hier vorhandenen Laubbaumbestandes (Stieleichen).

Die Anbindung des westlichen Erschließungsstiches an die Laskastraße erfolgt über eine wegen des geplanten S-Bahn-Baus zu verlängernden Brücke. Die im Planbereich gelegene Brücke über dem Bahngelände wurde als Teil der Straßenverkehrsfläche entsprechend gekennzeichnet.

Fuß- und Radweg

Der am Südostrand des Industriegebietes gelegene Lämmerspieler Weg soll als Straße für den öffentlichen Verkehr aufgehoben werden. Das Teilstück vom Brielsweg bis zum Wirtschaftsweg (entlang des Waldes nach Osten) wird zur Verbindung in den Lohwald als Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

Die vorhandene Wegeparzelle entlang des Ostrandes des Industriegebietes ist zur Erschließung des Kleingartengeländes als Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg festgesetzt.

1.11.5 Bahnanlage

Am Nordrand des Plangebietes ist eine Fläche für Bahnanlage nachrichtlich übernommen. Diese Fläche wird für den Bau der S-Bahn Rhein-Main (2. Baustufe, 2. Bauabschnitt) von Frankfurt nach Hanau benötigt.

Zur Zeit wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt, hierzu fand am 01.12.1984 der Erörterungstermin statt. Der Planfeststellungsbeschluss wird aller Voraussicht nach Ende Januar/Anfang Februar 1990 ergehen, so daß mit der Rechtskraft des Planfeststellungsbeschlusses Ende Februar/Anfang März 1990 zu rechnen ist.

1.11.6 Stellplatzversorgung

Mit der textlichen Festsetzung 4.0 wurden folgende Regelungen zur Stellplatzversorgung getroffen:

Stellplätze sind nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen zulässig. Sinn dieser Festsetzungen ist es, die Freiflächen im Plangebiet - also hier vor allem die nicht überbaubaren Randzonen - von Stellplatzanlagen freizuhalten, um die durch Pflanzflächen festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sicherzustellen.

Ferner wurde festgesetzt, daß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO angewandt werden kann. Danach brauchen Stellplätze in Vollgeschossen bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung nicht hinzugerechnet werden. Mit dieser Festsetzung soll im Sinne von § 21a BauNVO die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken erleichtert werden.

1.11.7 Hauptversorgungsleitung

Am Nordrand des Industriegebietes ist eine Freileitung der EVO (Energieversorgung Offenbach AG) mit beidseitiger Schutzzone ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme der bereits planfestgestellten Freileitung.

Zur Freihaltung sind 4 Flächen (10 m x 10 m), die von Bebauung freizuhalten sind, als Schutzflächen für Reparaturarbeiten gemäß § 9(1) Nr. 10 BauGB festgesetzt.

1.11.8 Grünflächen

Im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit der Zweckbestimmung "Waldsaum" zwischen dem Lämmerspieler Weg -neu- und dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wald verläuft. Diese Grünfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zielsetzung festgesetzt, hier einen naturnahen Waldsaum entlang des bestehenden Waldrandes aufzubauen.

1.11.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entlang der nördlichen Gebäudefront des Industriegebietes (Fassade zur Fläche für Bahnanlage) sind zur Gestaltung der Außenfassade bauliche Vorkehrungen, wie beispielsweise schallabsorbierende Baumaterialien und Vorbauten, zu treffen, die eine Absorption des Schalls um mindestens 2 dB(A) - gemessen in einer Entfernung von 20 m nördlich der Plangebietsgrenze - bewirken. Mit dieser Festsetzung werden Vorkehrungen gegen die von der Bundesbahnlinie Frankfurt-Hansu ausgehenden Schallreflexionen auf die Wohnbebauung entlang der Mühlheimer Straße getroffen. Der angegebene berechnete Schallabsorptionswert von mind. 2 dB(A) ist dem Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan des Instituts für Umweltschutz und Agrikulturchemie, Berge & Partner, 5620 Velbert, Bericht-Nr. 89300 vom 11.05.1989 entnommen.

1.11.10 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nach Stellungnahme des Umweltsamtes Offenbach am Main - Sachgebiet Altlasten - vom 02.05.1989 ist bei allen derzeit bestehenden Schrott- und Autoverwertungsbetrieben innerhalb des Plangebietes von erheblichen Bodenverunreinigungen durch Öle, Fette, Kühlwasser etc. auszugehen, zum Teil wurde bereits kontaminiertes Erdreich abgetragen.

In der textlichen Festsetzung 7.0 sind alle derzeit bekannten Flurstücke entsprechend der o.g. Nutzung aufgeführt. Diese Festsetzung dient der Kenntlichmachung der belasteten Böden zur Sicherstellung von Boden- und Grundwasseruntersuchungen und ggf. einzuleitender Bodensanierungsmaßnahmen.

1.11.11 Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die Ergebnisse des Landschaftsplanes wurden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB - soweit festsetzungsfähig - im Bebauungsplan festgesetzt. Ziel dieser Festsetzungen ist die landschaftsgerechte Einbindung des Industriegebietes.

Dazu wurden im Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen getroffen. Zur detaillierten Erläuterung und Begründung dieser Festsetzungen wird auf Teil 2, Abschnitt 2.4 verwiesen.

1.11.12 Leitungsrecht (1)

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist entlang eines Teilstückes nördlich des Lammerspieler Wegs mit einer Länge von ca. 80 m ein Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Offenbach AG (EVO) festgesetzt.

1.11.13 Ausschluß von Grundwasserabsenkungen und Grundwasseranhebungen

Grundwasserabsenkungen und Grundwasseranhebungen sind im Plangebiet unzulässig bzw. ausnahmsweise zulässig zur Errichtung von baulichen Anlagen, wenn gewährleistet ist, daß der Grundwasserhöchst- und Grundwasserniedrigststand weder unter- noch überschritten werden.

Ziel dieser textlichen Festsetzung 5.0 ist es, den Baumbestand, insbesondere die Stieleichen des südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldes, zu sichern und zu erhalten. Mit der Angabe von einzuhaltenden Grundwasserhöchst- und Grundwasserniedrigstständen soll gewährleistet werden, daß mittels geeigneter technischer Maßnahmen, wie das Versickern des abgepumpten Grundwassers, einer schädlichen Grundwasserabsenkung oder Grundwasseranhebung im Wurzelbereich des Waldsaumes entgegengewirkt wird.

1.12 Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Realisierung der im Bebauungsplan genannten Planungsziele ist ein Umlegungsverfahren vorgesehen. Diese Umlegung wurde gemäß § 46 Baugesetzbuch durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung angeordnet.

1.13 Planungsstatistik

Gesamter Geltungsbereich		<u>231.300 m²</u>
Fläche Industriegebiet		184.260 m ²
Fläche für Bahnanlage		23.320 m ²
Verkehrsfläche		17.590 m ²
Straßenfläche		15.770 m ²
Fuß- und Radweg	940 m ²	
Landwirtschaftlicher Weg	880 m ²	
Öffentliche Grünfläche (Pflanzung am Waldrand)		6.130 m ²

1.14 Kosten und FinanzierungVerkehrsfläche:

- | | | |
|---|----|--------------|
| - Ausbruch der Rampe einschließlich
Fahrbahn des Brielsweges | DM | 310.000,00 |
| - Lämmerspieler Weg -neu- mit Fuß-
und Radweg einschl. Beleuchtung | DM | 1.860.000,00 |
| - Auffahrtsrampe zur Laska-Brücke
innerhalb des B-Plan-Bereiches
(von den 920.000,-- DM Kosten werden
im Zuge des S-Bahn-Baues ca.
770.000,-- DM von den Kostenträgern
übernommen) | DM | 150.000,00 |

Öffentliche Grünfläche:

- | | | |
|--|----|------------|
| - Herstellung der öffentlichen Grün-
fläche -Waldrand- einschließlich der
Beseitigung des vorhandenen Lämm-
erspieler Weges | DM | 900.000,00 |
|--|----|------------|

Kanal:

- | | | |
|---|----|---------------------|
| - Aufwendungen für die Kanalerstellung
einschließlich der Regenrückhaltung | DM | <u>7.000.000,00</u> |
|---|----|---------------------|

Gesamtaufwendungen	DM	10.220.000,00 *****
--------------------	----	------------------------

Erschließungsbeiträge der Anlieger	DM	2.545.000,00
------------------------------------	----	--------------

Kanalbeiträge der Anlieger	DM	2.855.000,00
----------------------------	----	--------------

Von der Stadt Offenbach zu tragende Kosten (ohne Grunderwerbskosten)	DM	4.820.000,00
--	----	--------------

Teil 2
Landschaftsplan

TEIL 2LANDSCHAFTSPLANUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN2.1 Vorgaben2.1.1 Anlaß

Der Anlaß und die Gründe, die zu der Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Landschaftsplan geführt haben, wurden bereits unter Punkt 1.1 beschrieben. Auf die vorgenommene Flächenreduzierung des Geltungsbereiches im Südosten wurde bereits in Teil 1 hingewiesen.

2.1.2 Lage des Planungsgebietes (Karte 1)

Das Gebiet des Landschaftsplanes befindet sich im Osten des Stadtgebietes von Offenbach nahe der angrenzenden Stadt Mühlheim.

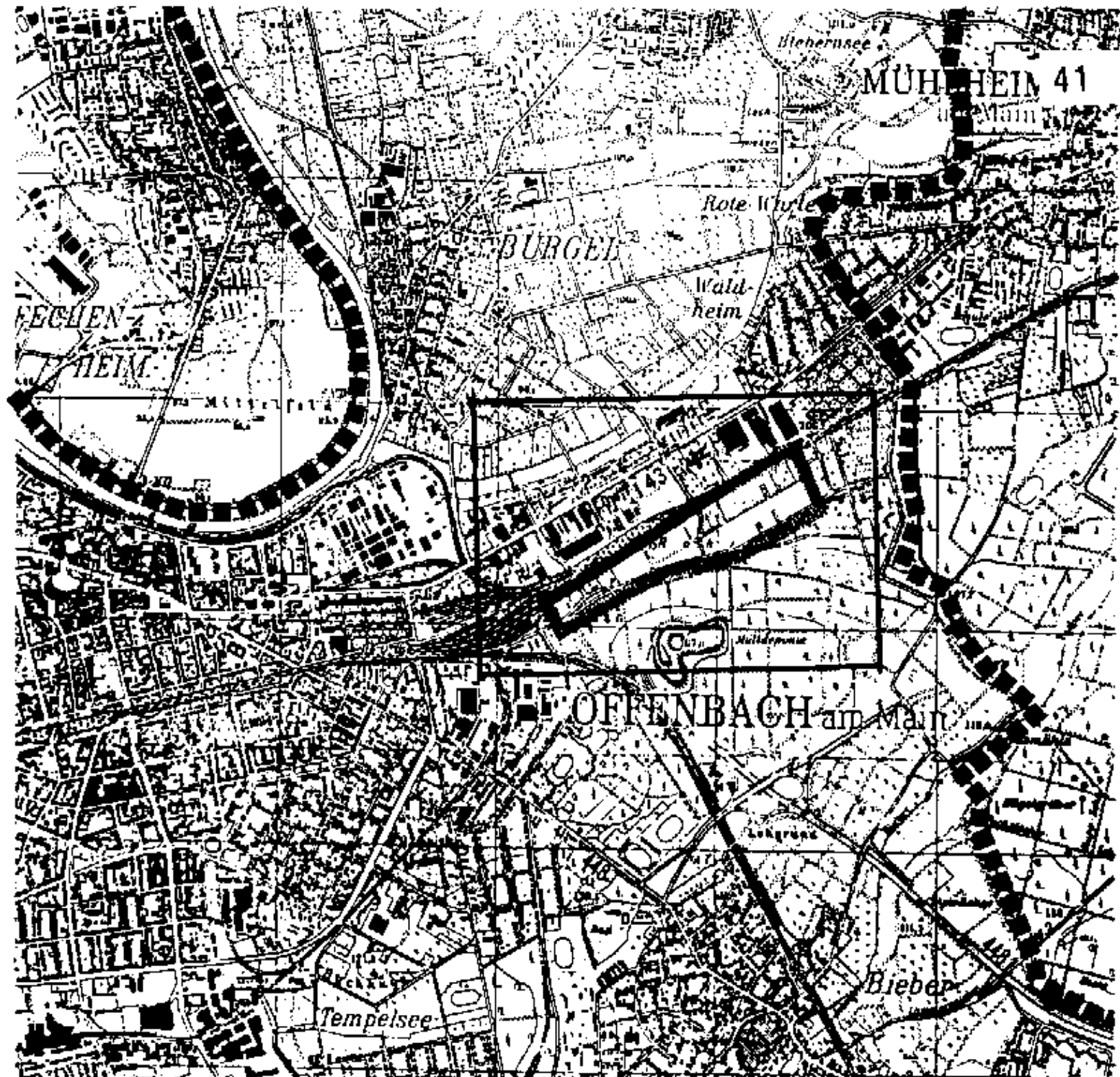
Südlich des Landschaftsplanes schließt ein Waldgebiet mit einem ehemaligen Kalksteinbruch an. Diese Grube wurde in den letzten Jahrzehnten verfüllt. Mit Sammelverordnung vom 1.6.1980 ist das nach Süden ansteigende Waldgebiet als Landschaftsschutzgebiet "Schneckenberg und Lohwald" ausgewiesen.

Der Lämmerspieler Weg ist die Südgrenze des vorliegenden Landschaftsplanes. Die westliche Grenze wird durch den Offenbacher Güterbahnhof gebildet, die nördliche Begrenzung des Plangebietes stellt die Bundesbahntrasse Frankfurt - Bebra dar. Im Osten ist der Rotdornweg die Grenze.


2.1.3 Gesetzliche Grundlagen und Ziele

Die für die Aufstellung eines Landschaftsplanes zum Bebauungsplan zugrundeliegenden Gesetze und Verordnungen sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 BGBI. I S. 2253
- Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 BGBI. I S. 1763
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 BGBI. I S. 833
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 GVBl. I S. 102 in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 GVBl. II S. 361-54



Karte 1: Lage des Landschaftsplangebietes

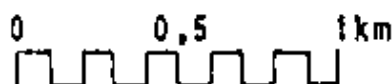
 Grenze des Landschaftsplangebietes
 "Zwischen Lämmerspieler Weg, Bundes-
 bahngelände und Rotdornweg" Nr. 564

 Stadtgrenze von Offenbach

Kartengrundlage:
 Topographische Karten
 M. 1:25 000
 Blatt 5818 Frankfurt/Main Ost
 Blatt 5918 Neu-Isenburg

24. Januar 1990

PgD · Planungsgruppe Darmstadt
 Landwehrstraße 7a · 6100 Darmstadt · Telefon (06151) 26838



- Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 GVBl. I, S. 309, II S. 881-17, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.1986, GVBl. S. 253
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.03.1987 BGBl. I, S. 889
- Gemeinsamer Erlaß des Hessischen Ministers für Landentwicklung, Umwelt Landwirtschaft und Forsten und des Hessischen Ministers des Innern vom 12.10.1982 betr. Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 HENatG.

Die speziell für diesen Landschaftsplan anwendbaren Anforderungen und Kriterien werden im folgenden genannt.

Gemäß § 1(5) Baugesetzbuch sind zu berücksichtigen:

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.

Das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.03.1987 ist eine weitere Grundlage und sieht in seinem § 6(1-4) die Erarbeitung von Landschaftsplänen im Rahmen der Bauleitplanung vor. Aufstellung, Ziele und Inhalte von Landschaftsplänen regelt das Hessische Naturschutzgesetz vom 19.09.1980. Auf Grundlage der Landschaftsrahmenpläne (§ 3) mit seinen Darstellungskriterien sind die Landschaftspläne (§ 4) zu erarbeiten und als Festsetzungen in die Bebauungspläne aufzunehmen. Der Landschaftsplan ist hier die fachliche Planung für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Maßnahmen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Vorschriften des BauGB (§ 9(1) Nr. 15, 20, 25) in Verbindung mit Hessischer Bauordnung (HBO) verbindlich festzusetzen. Da im HENatG die Aufnahme der Landschaftspläne in die Bebauungspläne vorgeschrieben ist, sind Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des BauGB in Verbindung mit HBO und HENatG.

Entsprechend den örtlichen Erfordernissen und den Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist der Landschaftsplan mit Text, Karte und Begründung darzustellen.

Daraus ergibt sich die weitere Gliederung dieser Begründung:

- Auf die örtliche Situation bezogene Bestandsaufnahme mit Darstellung der natürlichen Gegebenheiten
- Analyse und Bewertung der Situation aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege
- Planaussagen mit Erläuterung

2.2 Natürliche Grundlagen und Bestandsaufnahme

2.2.1 Naturräumliche Einheiten (Karte 2)

Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle dreier naturräumlicher Einheiten innerhalb der Haupteinheit "Untermainebene":

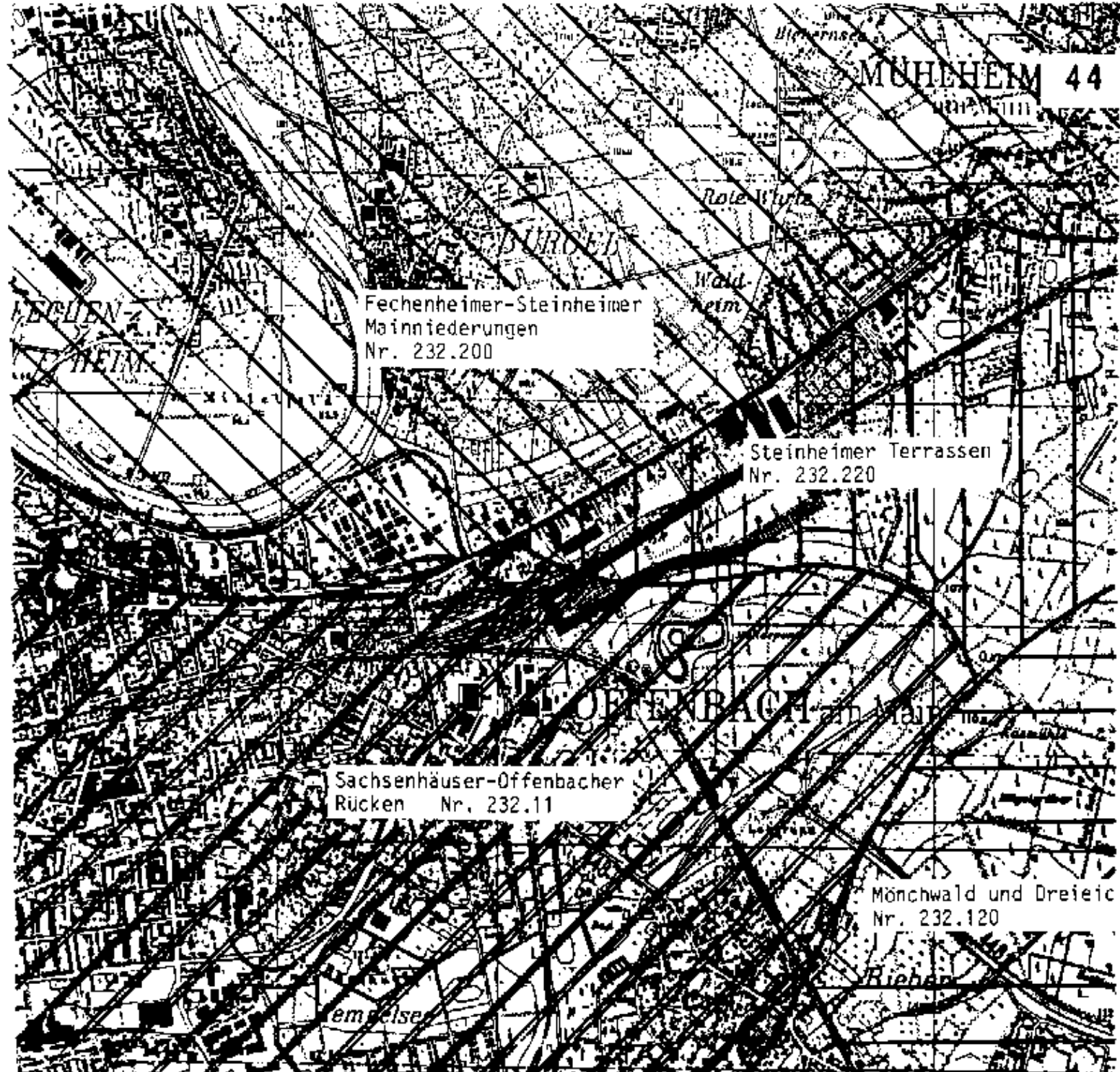
- der Steinheimer Terrasse
- dem Sachsenhäuser-Offenbacher Rücken
- der Fechenheimer-Steinheimer Mainniederung

Die Steinheimer Terrasse ist eine vorwiegend mit Kiefern bestandene Ebene zwischen Rodau- und Mainniederung. Die Höhenlage dieser Terrasse beträgt 125-130 m ü. NN. Gekennzeichnet ist dieses Gebiet durch nährstoffarme, sandige Böden ohne Lössanteil. Aufgrund des stark durchlässigen Untergrunds sind diese Böden trotz des milden Klimas für eine landwirtschaftliche Nutzung nur wenig geeignet und daher vorwiegend forstlich genutzt.

Nördlich schließt sich die Fechenheim-Steinheimer-Mainniederung, eine weite Ebene in der Höhenlage von 100 m ü. NN, mit dem Mainlauf an. Im Süden grenzt der Sachsenhäuser-Offenbacher Rücken mit dem Lohwald an das Plangebiet. Die höchste Erhebung dieses Rückens wird durch den Sachsenhäuser Berg mit fast 150 m ü. NN gebildet. Nach Osten fällt dieser aus tertiären Kalken und Tonen gebildete Rücken über Oberrad nach Offenbach und Bieber ab.

2.2.2 Geologische und bodenkundliche Übersicht (Karten 3 und 4)

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 100-110 m ü. NN. Geologisch gesehen bilden fluviatile Sedimente des Pleistozän den Untergrund. Mainsande und Kiese der Unteren Mittelterasse, die überwiegend aus Buntsandsteinmaterial, Quarz, Kieselschiefer und den kristallinen Gesteinen des Spessarts bestehen, sind hier in unterschiedlicher Mächtigkeit zu finden.



Karte 2: Landschaftsräume

1. Untermainebene (Nr. 232)
- 1.2 Sachsenhäuser-Offenbacher Rücken (Nr. 232.11)
- 1.3 Mönchswald und Dreieich (Nr. 232.120)
- 1.4 Fechenheimer-Steinheimer Mainniederungen (Nr. 232.200)
- 1.5 Steinheimer Terrassen (Nr. 232.220)

Quellen:

Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumplanung
 Blatt 139 Frankfurt am Main
 Bad Godesberg, 1967

24. Januar 1990





Karte 3: Geologie

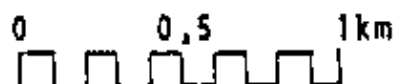
Nr.1 und 2 sind im Holozän entstanden. Nr.3 bis 7 sind im Pleistozän entstanden. Beides gehört zum Quartär.
 Nr.8 ist im Tertiär entstanden.

- Nr.1 Junge Hochflutablagerungen (Lehm,Sand,Kies)
- Nr.2 Verlandete Flußbetten (Schwemmlehm)
- Nr.3 Niederterrassen (Kies,Sand)
- Nr.4 Mittelterrassen (Kies,Sand)
- Nr.5 Hochterrassen (Kies,Sand)
- Nr.6 Dünen
- Nr.7 Flugsand
- Nr.8 Sand,Ton,Braunkohle,Kalkstein

Geologische Übersichtskarte von Hessen
 Hessisches Landesamt für Bodenforschung
 Wiesbaden, 1976

24. Januar 1990

PgD · Planungsgruppe Darmstadt
 Landwehrstraße 7a · 6100 Darmstadt · Telefon (0 61 51) 2 66 38



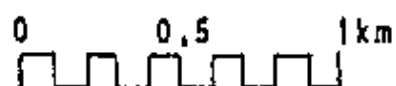


Karte 4: Bodenübersicht

- Nr.1 Ranker
- Nr.2 Rendzinen
- Nr.3 Braunerden
- Nr.4 Parabraunerden
- Nr.5 Pseudogley-Parabraunerden
- Nr.6 Kolluvien
- Nr.7 Auenböden
- Nr.8 Gleye
- Nr.9 Naßgleye
- Nr.10 Anmoorgleye

Quelle:
 Bodenkarte von Hessen
 Blatt 5818 Frankfurt a.M. Ost
 M 1:25000
 Hessisches Landesamt für Bodenforschung
 Wiesbaden 1979

24. Januar 1990



Untersuchungen des Untergrundes (Baugrundgutachten Dipl.-Ing. G. Czygan, Mai 1988) wiesen terziäre Tonschichten zwischen 2,60 m bis mehr als 5 m unter Geländeoberfläche nach. Entsprechend diesen relativ hohen Stauschichten wurde Grundwasser im Plangebiet schon zwischen 0,40 und 1,60 m unter Geländeoberfläche angetroffen.

Eine weitere geohydrologische Untersuchung (Dipl.-Ing. G. Czygan und Dipl.-Geologe Dr. Werner Streim, Juni 1989) wies nicht so hohe Grundwasserstände wie 1988 nach (zwischen 1,0 und 2,20 m unter Geländeoberfläche). Dies ist auf das recht niederschlagsreiche Frühjahr 1988 zurückzuführen.

Bodenkundlich gesehen entstanden - entsprechend dem geologischen Ausgangsmaterial - Naßgleye, d.h. vom Grundwasser beeinflusste Böden. Die hier vorkommenden schwach kiesigen, sandigen bis schluffigen Lehme haben eine hohe Durchlässigkeit und weisen trotz der hohen Stauschichten nur zeitweise kleinere, staunasse Flächen auf (vgl. Bestandskartierung). Die Feldkapazität des Bodens ist aufgrund der vorhandenen Sande und Kiese nur gering (Quelle: siehe Angabe Karte 4). Aufgrund der Feuchtigkeitsverhältnisse ist dieser Boden für eine ackerbauliche Nutzung zu naß und vermutlich schon jahrzehntelang in Grünlandnutzung.

2.2.3 Wasserschutzgebiete und klimatische Verhältnisse (Karte 5)

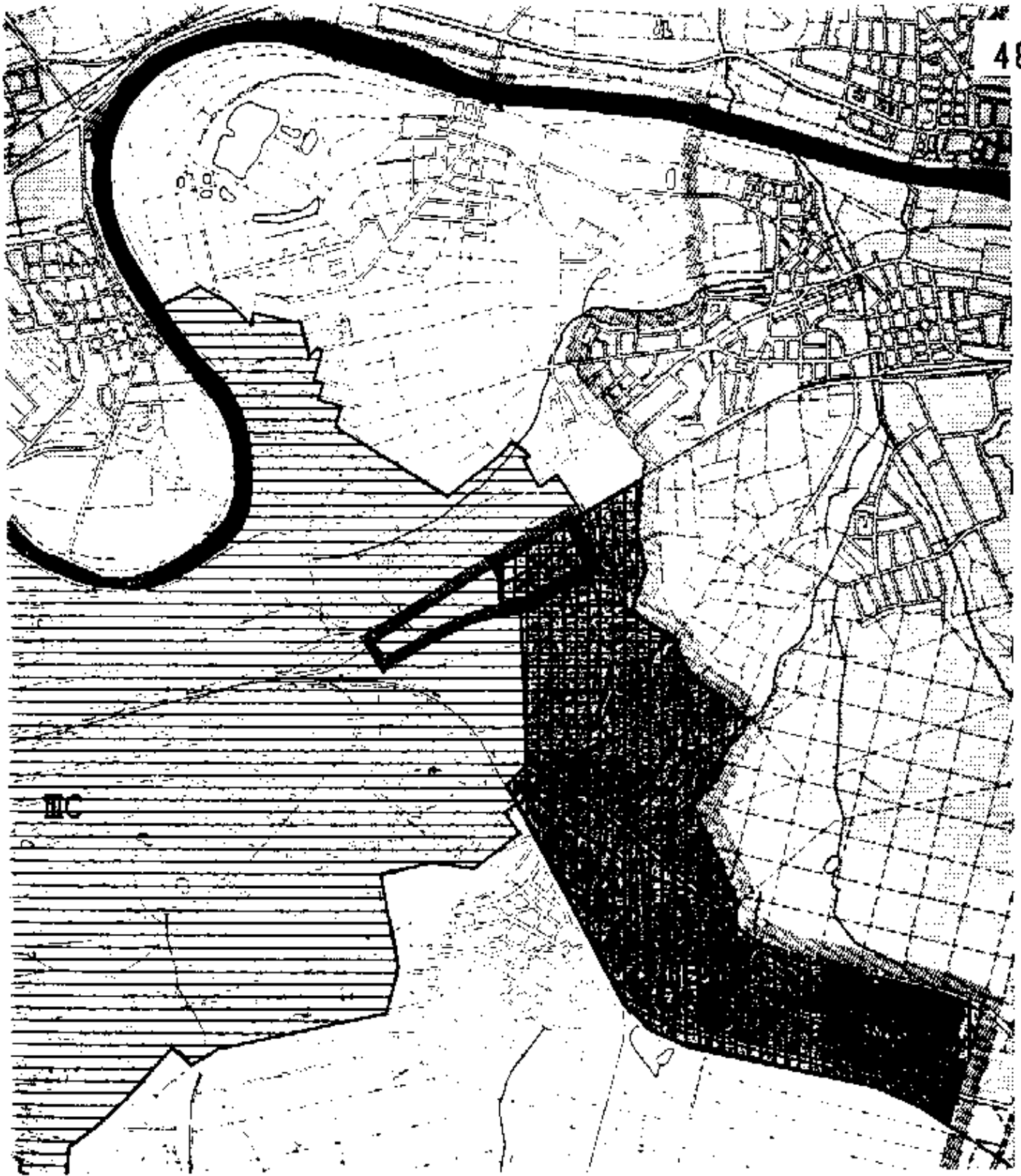
Das Gebiet des Landschaftsplanes liegt im Heilquellenschutzgebiet der Kaiser Friedrich Quelle AG (Zone III C) und die östliche Hälfte des Plangebietes befindet sich außerdem im geplanten Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Mülheim am Main (Zone III A). Diese Schutzgebiete sind in Karte 5 dargestellt.

Bezüglich der Grundwasserqualität und des Grundwasserstromes führt die o.g. geohydrologische Untersuchung (CZYGAN, STREIM, 1989) folgendes aus:

"Die Grundwasserqualität wird grundsätzlich durch das Herstellen von Bauwerken nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung hängt vom Einleiten wasserverändernder Stoffe ab. Das Einleiten von Stoffen ist ohnehin ein nach dem Wasserhaushaltsgesetz genehmigungspflichtiger Vorgang." (Seite 5,6 des geohydrolog. Gutachtens)

.....

"Die Möglichkeit einer generellen Umlenkung des Grundwassers aus der natürlichen Vorgaberichtung durch eine Bebauung im Südgelände besteht nicht. Es kann auch eine Grundwasserbeeinträchtigung in anderen Gebietsorten durch die Bebauung des Südgeländes ausgeschlossen werden.



Karte 5: Wasserschutzgebiete

- ≡≡≡ Heilquellenschutzgebiet der Kaiser Friedrich Quelle AG
- ▨▨▨ Trinkwasserschutzgebiet der Stadtwerke Mühlheim (geplant)

Quelle:
 Flächennutzungsplan 1990/2000
 der Stadt Offenbach am Main, Abb. 5.10,
 Offenbach 1984

24. Januar 1990



Durch die Bebauung des Südgeländes ist ein Umlenken von Grundwasser zum Wasserwerk Mühlheim unmöglich und ausschließbar. Der Grundwasserstrom zieht auf die gesamte Länge des Mains von Süden ein und fließt zum Main ab.

Bei einer flächigen Bebauung mit Gründungstiefen in den oberen 2 Schichtmeterbereichen und mit aufgeteilten Bauten sowie Teilkellergeschossen entsteht keine richtungsändernde Umleitung des Grundwassers." (Seite 7 des geohydrolog. Gutachtens)

Die Beziehung zwischen künftiger Versiegelung der z.Zt. noch offenen Wiesenflächen und deren Grundwasserstand wird wie folgt dargestellt (Seite 6, 7 des geohydrolog. Gutachtens):

"Eine Fläche, die mit einem Gebäude, einer dichten Hofbefestigung oder einer Straße bestellt wird, nimmt an der Grundwasserneubildung nicht mehr teil. Andererseits entfällt in diesen Flächen die natürliche Verdunstungsrate aus dem Grundwasser und der Verbrauch von Wasser durch die Vegetation. Im ganzen verbleibt eine Minderung, welche jedoch in allen ähnlichen Fällen der Vergangenheit nicht in einer Veränderung der Ganglinien von Grundwasseroberflächen erkennbar gewesen ist. Sie besteht im grundsätzlichen, ist aber vernachlässigbar klein. Wie oben dargelegt, werden von einer Bebauung praktisch keine meßbaren Veränderungen auf das Grundwasservolumen ausgehen."

Außer wenigen, nur bei Regenfällen wasserführenden Gräben sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

Die klimatischen Verhältnisse in Offenbach werden vom Planungsbüro Grebe in dem 1976 erstellten Freiflächenkonzept Offenbach am Main auf der Seite 13 wie folgt beschrieben:

"Besonders wichtig für das Offenbacher Gebiet ist die niedrige mittlere Windgeschwindigkeit (etwa 2,3 m/s) wie allgemein in Beckenlagen, sowie die große Häufigkeit windschwacher Tage, die bei verschiedenen Wetterlagen auftreten und nahezu 50 % aller Tage des Jahres umfassen (WACHTER und SCHARRER 1970). Sie sind stadtklimatisch besonders wirksam und wichtig, weil bei Windgeschwindigkeiten unter 2 m/s im Freiland nicht mehr mit ausreichender Lüfterneuerung in den Siedlungen zu rechnen ist (GEORGII 1969).

Besonders bei schwachwindigen Wetterlagen sind Freiflächen zwischen ausgedehnten Siedlungskörpern von höchster Bedeutung, da sich neben dem Relief auch die unterschiedliche Erwärmung und Abkühlung von Teilflächen auf die Luftströmung auswirkt. Innerstädtische Überwärmung durch mangelnde Ventilation kann durch Advektion von Luftmassen angrenzender Grün- und Freiflächen abgeschwächt werden."

Im Gegensatz zu diesen Ausführungen des Freiflächenkonzeptes vom Planungsbüro Grebe kommt das "Amtliche Gutachten über die klimatischen Auswirkungen einer Bebauung des Lämmerspieler Weges in Offenbach" des Deutschen Wetterdienstes (Dipl.-Met. A. Beffert, Juli 1989) zu einer entgegengesetzten Beurteilung über die klimatischen Auswirkungen der vorhandenen Wiesenflächen.

Im Hinblick auf den Luftaustausch und das Abkühlungsverhalten wird folgendes ausgeführt (Seite 7 des Gutachtens des Dt. Wetterdienstes):

"Jedoch stellen der im Süden an das Bebauungsgebiet angrenzende Lohwald sowie das nördlich davon gelegene Gelände der Deutschen Bundesbahn bereits jetzt ein natürliches Hindernis für den Luftaustausch mit den angrenzenden Siedlungsbereichen dar, d.h. es muß davon ausgegangen werden, daß das Bebauungsplangebiet "Lämmerspieler Weg" nur in geringem Maße in Wechselwirkung mit seiner Umgebung tritt.

Diese Aussage wird durch die Tatsache unterstützt, daß das Abkühlungsverhalten des Bebauungsplanbereiches deutlich anders ausgeprägt ist wie das der unmittelbaren Umgebung. So ergab die Auswertung von Oberflächentemperaturen, basierend auf Infrarotthermalbefliegungen vom 30./31.08.85, ein von seiner Umgebung weitgehend unabhängiges Abkühlungsverhalten des Bebauungsgebietes."

Durch den hohen Grundwasserstand wird sich "eine Erwärmung des Gebiets durch die Bebauung nur zu Beginn in den Wintermonaten und während der Nacht bemerkbar machen. Eine Überhitzung tagsüber ist infolge einer hohen Verdunstungsrate vorerst nicht zu erwarten. Dieser positive Effekt kann durch das Nichtversiegeln freier Flächen auch weiterhin genutzt werden.

Obwohl also durch die künftige Bebauung des "Lämmerspieler Weges" wegen der bereits jetzt bestehenden geringen Wechselwirkung des Bereichs mit seiner Umgebung mit einer nur unwesentlichen Beeinflussung des angrenzenden Wohnbereiches zu rechnen ist, wird aus lufthygienischer Sicht für das Gewerbegebiet selbst empfohlen, den Grad der Flächenversiegelung möglichst gering zu halten, um einer zu starken Aufheizung des Geländes tagsüber vorzubeugen. Dabei könnten die natürlichen Gegebenheiten eines hohen Grundwasserstandes genutzt werden" (Seite 7, 8 des Gutachtens des Dt. Wetterdienstes).

In der vom Hessischen Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten herausgegebenen Flächenschutzkarte von Hessen, Blatt Frankfurt/Main-Ost (L 5918), worin Flächen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Umweltsicherung oder für die Agrarproduktion dargestellt sind, werden außer zu den bereits genannten Wasserschutzbereichen die folgenden Aussagen zum Plangebiet getroffen:

- Flächen östlich der Bahnüberführung Laskastraße sind als freizuhaltende Flächen aus klimatischen Gründen eingetragen (Flächenaussage ohne rechtliches Verfahren).
- das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Lohwald und Schneckenberg" ist nach Hessischem Forstgesetz mit den geplanten Funktionen "Erholungswald" sowie "Schutzwald" dargestellt.

Auf Grund der Leewirkung umliegender Mittelgebirge liegt die mittlere jährliche Niederschlagshöhe mit ca. 560 mm relativ niedrig.

2.2.4 Potentiell natürliche Vegetation (Karte 6)

Resultierend aus den natürlichen Umweltfaktoren wie geologischer Untergrund, Bodenart, Relief, Höhenlage, Wasserhaushalt und Klima ergibt sich die Möglichkeit, die ursprüngliche, natürliche Vegetation zu konstruieren. Unter dieser potentiell natürlichen Vegetation versteht man das Artengefüge, das sich bei Verzicht aller menschlichen Eingriffe natürlicherweise als Endgesellschaft einstellen würde. Dabei werden die verschiedenen Entwicklungsstadien (Sukzession), die dabei durchlaufen werden, sowie die dazu notwendige Zeitspanne nicht berücksichtigt.

Die Kenntnis der potentiell natürlichen Vegetation in einem Landschaftsraum ermöglicht die zuverlässige und standortgerechte Auswahl der am besten geeigneten Gehölze für geplante Pflanzmaßnahmen.

Im Gebiet des Bebauungsplanes sowie in der Umgebung sind folgende natürliche Pflanzengesellschaften anzutreffen:

Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald

Dieser Vegetationstyp kommt auf frischen bis feuchten Böden vor und ist die für das Plangebiet typische Pflanzengesellschaft. In naturnahen Beständen lassen die Baumkronen aus Stieleiche (evtl. auch Traubeneiche) und Hainbuche den Sträuchern wenig Licht zur Entfaltung. Dagegen gibt es fast immer eine reiche Krautschicht und am Waldrand einen Mantel aus Sträuchern.



Karte 6: Potentiell natürliche Vegetation

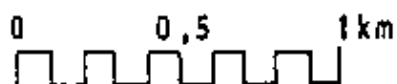
- Nr.1 Trockener Eichen-Buchen-Wald
- Nr.2 Artenarmer Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald
- Nr.3 Feuchter Eichen-Buchenwald
- Nr.4 Trockener Eichen-Buchenwald mit Bergseggen
- Nr.5 Artenarmer und artenreicher Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald im Wechsel
- Nr.6 Typischer Flattergras-Eichen-Buchenwald
- Nr.7 Birkenwald auf entwässertem Torf

Quelle:
 Bundesanstalt für Vegetationskunde, Bonn 1972,
 unveröffentlichte Kartierung

aus: Freiflächenkonzept Offenbach/Main
 Planungsbüro Grebe, 1976

24. Januar 1990

PgD · Planungsgruppe Darmstadt
 Landwehrstraße 7a · 6100 Darmstadt · Telefon (0 61 51) 2 59 35



Folgende Arten kommen vor:

- Bäume: Stieleiche, Hainbuche; daneben Traubeneiche, Berg- und Feldahorn, Esche, Vogelbeere, Rotbuche, Winterlinde, Vogelkirsche
- Sträucher: Hasel, Weißdorn-Arten, Pfaffenhütchen, Heckenrose, Gemeiner Schneeball, Rote Heckenkirsche, Hartriegel, Schwarzer Holunder, Schlehe, Faulbaum, Himbeere, Waldrebe

Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwälder kommen in verschiedenen Ausprägungen vor. Der hier vorhandene Naßgley führt auf Grund seiner Feuchtigkeit zu einem artenärmeren Vegetationstyp.

Schwarzerlen-Eschenwald

Bei sehr hoch anstehendem Grundwasser ist auch die Entwicklung zu einem Schwarzerlen-Eschenwald möglich, wie das Vorkommen von Traubenkirschen und andere Arten zeigt. Für die Schwarzerlen-Eschenwälder sind Pflanzen charakteristisch, die auf einen hohen Feuchtigkeitsgehalt und auf gute Versorgung mit Nährstoffen hinweisen.

Folgende Arten kommen vor:

- Bäume: Eschen, Schwarzerle, Stieleiche, Bergahorn, Traubenkirsche
- Sträucher: Weißdorn-Arten, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Gemeiner Schneeball, Roter Hartriegel, Bruchweide, Rote Johannisbeere, Hasel

Trockener Eichen Hainbuchenwald

Neben den genannten Vegetationstypen kommt außerhalb des Plangebietes an den Nordhängen des Lohwaldes der Trockene Eichen-Hainbuchenwald vor, der an die dort vorhandenen kalkhaltigen, sandigen Böden angepaßt ist.

Folgende Arten kommen vor:

- Bäume: Rotbuche, Traubeneiche, Sandbirke, Vogelbeere, Stieleiche, Hainbuche, Salweide u. a.
- Sträucher: Liguster, Berberitze, Wolliger Schneeball, Waldrebe

Die vorhandene reale, teilweise krautreiche Pflanzenwelt kommt dieser Vegetationseinheit sehr nah, zusätzlich sind hier Kiefern zu finden, die sicher angepflanzt wurden.

Die weiteren, in der Umgebung potentiell vorkommenden Pflanzengesellschaften sind für das Plangebiet ohne Bedeutung.

2.2.5 Bestandsaufnahme (siehe Anhang 1 und 2)

Das ebene Plangebiet am Fuße des nach Süden ansteigenden Lohwaldes ist vor allem durch Wiesenflächen mit intensiver und extensiver Nutzung geprägt. Intensive Nutzung bedeutet hier ein mindestens zweimaliger Schnitt pro Jahr oder ein in den letzten Jahren ebenso häufiger Schnitt, der zu artenärmeren Ausprägungen dieser Glatthaferwiesen geführt hat als eine schon über einen längeren Zeitraum extensive Nutzung mit ca. einer Mahd pro Jahr, keiner Düngung und entsprechend höherer Artenvielfalt.

Als Folge dieser extensiven Nutzung hat sich auf Parzelle 114/1 ein Orchideenstandort entwickelt, auf dem der Deutsche Bund für Vogelschutz, die Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz sowie der Landesjagdverband Hessen hingewiesen haben.

Die Wiesenflächen haben außerdem eine gewisse Erholungsfunktion (Spaziergänge, Radfahren) und werden vor allem zum Ausführen von Hunden in Anspruch genommen. Außerdem führt der Verkehr zu den Autoverwertungsfirmen, zur Siedlung Lohwald im Südosten, sowie zu den zerstreut liegenden Kleingartenbereichen zu einer Beunruhigung der Wiesenflächen.

Laut Auskunft des für den Lohwald zuständigen Jagdpächters tritt auf die Wiesenflächen Reh und Kleinwild aus. Allerdings sind diese Wiesen keine für die Wildäszung wesentlichen Flächen, da es durch die Hundehaltung, durch ausgedehnte Arbeitszeiten in den angrenzenden Schrottplatzflächen und durch die Lärmemission der Bundesbahn immer wieder zu Störungen in diesem Bereich kommt. Wildäcker und weitere Wiesenflächen zur Äszung sind für das Wild vor allem südlich des Lohwaldes vorhanden.

Im südwestlichen Teil befinden sich verschiedene Autoverwertungsfirmen. An dieser Stelle rückt der Lohwald bis auf ca. 80 m an die von Südwesten nach Nordosten verlaufende Bahnlinie heran. Außer den Verwertungsfirmen haben sich zu einem geringen Teil auch verschiedene Handwerker (Weißbinderfirmen mit Lagerhallen u. a.) dort angesiedelt. Der Baum- und Strauchbestand in diesem westlichen Bereich des Planungsbereiches ist gering. Viele Flächen sind geschottert und vermutlich durch den Umgang mit Motorölen, Bremsflüssigkeiten und Kühlwasser etc. belastet.

Der Vergleich zwischen dem heutigen Bestand und einer Luftbildaufnahme von 1985 zeigt, daß einzelne Freiflächen (vermutlich ehemals Wiesen) in diesem Bereich mit Bauschutt aufgefüllt wurden und mittlerweile als Abstellplätze für Schrottautos genutzt werden. Die meisten Grundstücke in diesem Gebiet sind durch hohe Zäune und auch durch Hundehaltung gesichert.

Ganz im Südwesten sind einige Kleingärten sowie östlich der Eisenbahnüberführung Brielsweg, ca. 14 % der Gesamtfläche (vgl. Planungsstatistik, Kapitel 2.8) sind durch diese beiden Kleingartenbereiche genutzt. Die meisten Kleingartenbereiche sind mit Hecken eingefast und haben einen guten Obstbaumbestand, der allerdings zunehmend von Nadelgehölzen zurückgedrängt wird. Die Kleingärten werden überwiegend zum Gemüseanbau genutzt.

Im Landschaftsplangebiet befinden sich weiterhin Sukzessionsflächen, die meist aus ehemaligen, seit einigen Jahren brachliegenden Gartenflächen entstanden sind. Die größte dieser Gartenbrachen wurde an der Bahnlinie zwischen der Kleingartenfläche im Osten und dem einzeln stehenden Wohnhaus angetroffen (vgl. Erläuterungsliste zur Bestandskartierung Nr. 51). Diese Fläche ist auf Grund ihrer artenreichen Vegetation sowie ihrer natürlich wirkenden Strukturierung von Wiesenflächen und einzelnen Gehölzbeständen als ökologisch wertvoll einzustufen. In diesem Bereich befindet sich auch ein Brutplatz des Neuntötters, der nach der "Roten Liste der bestandsgefährdeten Vogelarten in Hessen" (7. Fassung, 1988) in der Kategorie 3 als bedrohte Art aufgeführt ist (Angabe W. Herrmann, Beauftragter für Naturschutz in Offenbach). Die anderen Sukzessionsflächen sind kleiner und haben sich auf Grund menschlicher Eingriffe noch nicht zu einem ähnlichen Artenreichtum und Bedeutung für die Tierwelt entwickelt.

Im Plangebiet befinden sich einige mehr oder weniger große Gehölzbestände, die auch in der beiliegenden Erläuterungsliste zur Bestandskartierung beschrieben sind. Erwähnenswert sind die großen Eichen an der Böschung der Bahnüberführung Laskastraße, die auch bei der Neugestaltung der Straßenführung erhalten werden sollten.

An der Eisenbahnlinie auf Parzelle 134 (Flur 6) besteht eine unter Nr. 48 in der Erläuterungsliste (EL) beschriebene Gehölzgruppe, in der auch das Schwarzkehlchen, eine ebenfalls bedrohte und in der Hessischen Roten Liste aufgeführte Vogelart, brütet (Angabe W. Herrmann).

Neben den Gehölzen auf der vor beschriebenen Sukzessionsfläche gibt es auch südlich des einzeln stehenden Wohnhauses (EL, Nr. 52) sowie am Graben entlang des Feldweges Säulenpappeln, Silberpappeln sowie Strauchweiden, Holunder und Brombeeren. Besonders am Graben ist eine dichte Bodendecke aus Brennessel, Schilf und anderen feuchtigkeitsliebenden Hochstauden vorhanden.

Zwischen diesem Feldweg und dem südlich parallel dazu verlaufenden Lämmerspieler Weg (Verlängerung Eibenweg) wurden auf zwei kleineren Parzellen Gehölze angetroffen. Auf dem einen Grundstück (EL, Nr. 63) ist das noch eingetragene Gebäude nicht mehr vorhanden, lediglich einzelne Birken und eine Pappel sowie Wildrosen und Hainbuchen bilden den Vegetationsbestand. Eine ebenfalls offengelassene Gartenparzelle mit Obstbäumen und Großsträuchern (EL, Nr. 62) befindet sich etwas östlich davon.

Südlich angrenzend befindet sich das bereits erwähnte Landschaftsschutzgebiet "Schneckenberg und Lohwald (Bieberer Berg)" mit einem markanten und wertvollen Waldrand aus einem dem Laubmischwald bzw. dem Kiefernwald vorgelagerten Stieleichensaum. Diese Stieleichen haben eine Höhe bis zu ca. 25 m und einen Stammdurchmesser bis zu 1,20 m. Sie ragen mit ihrer Krone ca. 6 m über den angrenzenden Lämmerspieler Weg hinaus. Ein wünschenswerter, nördlich vorgelagerter Strauch- und Krautsaum ist auf Grund des oft direkt entlang der Baumstämme führenden, asphaltierten Lämmerspieler Weges nur in geringem Umfang vorhanden.

Im Norden des Plangebietes wirkt die Bundesbahntrasse wie eine Zäsur; jenseits dieser Linie grenzt ein vorhandenes Industriegebiet an, in dem auch der Industriebetrieb ansässig ist, der den größten Teil des mit dieser Planung vorgesehenen Industriegebietes für eine Erweiterung seines jetzigen Standortes bzw. Verlagerung von Produktionsstätten aus der Innenstadt Offenbachs nutzen will. Entlang dieser Bahnlinie sind auf der Südseite einige wenige Baum- und Strauchgruppen vorhanden, vor allem ist hier eine typische Ruderalvegetation mit Brombeersträuchern, Wildrosen, Schilf, Brennessel und Gräsern entstanden.

Insgesamt gesehen ist das beschriebene Gebiet des Landschaftsplanes besonders durch stadtnahe Nutzungen geprägt.

2.3 Analyse und Bewertung

2.3.1 Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Bereits im Teil 1 (Bebauungsplan) sind der Regionale Raumordnungsplan Südhessen sowie der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt aufgeführt.

Weitere übergeordnete Planungen sind das bereits genannte Freiflächenkonzept Offenbach am Main des Planungsbüros Grebe, 1976, das in Teilen in den FNP 1990/2000 bzw. in den FNP des Umlandverbandes Frankfurt eingeflossen ist, sowie der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt 1984. In diesem Landschaftsplan wird für das bereits erwähnte Landschaftsschutzgebiet "Schneckenberg und Lohwald (Bieberer Berg)" im südwestlichen Bereich der Vorschlag zur Ausweisung eines geschützten Landschaftsbestandteiles "Schneckenberg" genannt. Dieses Ziel wird allerdings von der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach nicht weiter verfolgt.

Speziell für das Plangebiet werden vom Freiflächenkonzept Offenbach die folgenden Ziele genannt:

- Verbesserung der Waldrandsituation des Lohwaldes durch Aufbau einer schützenden Mantelvegetation (S. 115 des Freiflächenkonzeptes)
- Gebäudestellung quer zum angrenzenden Lohwald sowie Höhenstaffelung der Gebäude (S. 14 des Freiflächenkonzeptes)
- Erhaltung der wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Nordseite des Lohwaldes (Karte S. 59 des Freiflächenkonzeptes)

2.3.2

Eingriff in den Landschaftsraum mit Ableitung landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe Anhang 3)

Im folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen bei einer geplanten Bebauung dieses Gebietes kurz skizziert und anschließend landschaftsplanerische Maßnahmen abgeleitet, die gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahmen anzusehen sind. Unberücksichtigt bleibt hier der Eingriff durch die geplante S-Bahn-Strecke Frankfurt-Hanau. Für diese Maßnahme wird zur Zeit ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

Teil des Planfeststellungsverfahrens ist auch ein Landschaftspflegerischer Begleitplan, der den Eingriff durch die S-Bahn darstellt und gleichzeitig Ausgleichsmaßnahmen vorsieht. Eine dieser Ausgleichsmaßnahmen ist im Westen des Plangebietes nachrichtlich dargestellt. Hier ist vorgesehen, auf einem Teil des z.Zt. vorhandenen Kleingartengeländes eine großflächige Feuchtrachefläche durch Bodenabtrag, Aussaat einer Blumen-Gras-Kräutermischung und einer Randbepflanzung mit Landschaftsgehölzen durchzuführen. Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan als "Bahnanlage" dargestellt.

Tier- und Pflanzenwelt

Festzuhalten ist hier der Verlust von artenreichen, extensiv und intensiv genutzten Glatthaferwiesen mäßigfeuchter Standorte, die es aufgrund intensiver Landwirtschaft besonders in einem Ballungsraum wie Offenbach nicht mehr so häufig gibt. Ebenfalls überbaut wird die vorhandene Sukzessionsfläche im nordöstlichen Bereich mit einem Brutplatz eines Neuntöterpaares sowie der erwähnte Orchideenstandort. Der beobachtete Brutplatz des Schwarzkehlchens fällt jedoch in den Bereich der geplanten S-Bahn-Trasse.

Weitere besondere Tier- und Pflanzenarten wurden bisher nicht festgestellt, auch die Nutzung der Wiesen als Äsungsflächen für Wild, das im Lohwald steht, dürfte nach eigenen Beobachtungen sowie Aussagen des Jagdpächters nicht wesentlich sein. Äsungsflächen mit Wildäckern befinden sich in den südlichen Randzonen des Lohwaldes.

Aufgrund der Nutzungen in den Kleingarten- und Schrottplatzflächen sowie der Hundehaltung und dem Verkehr entlang des Waldrandes ist schon jetzt eine Beeinträchtigung der Wiesen festzustellen. Insgesamt gesehen findet bezüglich der Tier- und Pflanzenwelt ein deutlicher Eingriff statt, der durch entsprechende Maßnahmen in anderen Bereichen ausgeglichen werden muß.

Maßnahmen:

- Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen o.ä. in extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen z.T. mit Feldgehölzen im Kuhmühlgraben (zum Kuhmühlgraben vgl. Kapitel 2.7)
- Schaffung von Ersatzflächen mit einer ähnlichen Struktur wie die vorhandenen Sukzessionsflächen, um die Ansiedlung von Vogelarten wie Neuntöter, Schwarzkehlchen u.a. zu ermöglichen. Dies soll durch entsprechende Flächenausweisungen im Geltungsbereich des noch aufzustellenden Bebauungsplanes "Kuhmühlgraben" geschehen.

Waldrandsituation/Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiet

Mögliche Auswirkungen auf das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet in Bezug auf die Tierwelt wurden bereits beschrieben.

Wichtig ist die Erhaltung des vorhandenen Waldrandes mit seinen markanten, bis zu 80 Jahre alten Stieleichen, die schon bei einer dauerhaften Grundwasserabsenkung von ca. 40 cm Schädigungen wie z.B. Wipfeldürre etc. erwarten lassen. Gerade Eichen in diesem Alter besitzen nicht mehr die Fähigkeit, durch weitere Wurzelbildung einem sinkenden Grundwasserstand nachzuwachsen. Die Wasserstände unter Erdoberfläche wurden bereits in Kapitel 2.2.2 beschrieben.

Aus bioklimatischen sowie aus landschaftsästhetischen Gründen sollte die Bebauung erst nach einem möglichst großen Abstand vom Waldrand beginnen. Hierzu wurden auch Gespräche mit dem zuständigen Forstamt Neu-Isenburg geführt, das einen Mindestabstand vom Waldrand von ca. 28 m fordert. Dieser Abstand dient dazu, die Gefahr durch umstürzende Bäume für Gebäude und darin arbeitende Menschen zu minimieren sowie ein Überspringen bei Feuer zu verhindern.

Eine weitere Forderung, die auch schon von dem Freiflächenkonzept des Planungsbüros Grebe erhoben wurde, ist die bessere Stufung des Lohwaldrandes nach Norden durch einen vorgelagerten Strauch-Kraut-Saum mit einzelnen Bäumen II. Wuchsordnung. Der im Vorentwurf geplante Waldsaum mit 16 m Breite wurde jedoch auf 5 m am Waldrand sowie einem 6 m breiten Eingrünungsstreifen entlang der Industrieflächen verringert.

Eine z.Zt. vorhandene Beeinträchtigung des Waldrandes besteht durch die Asphaltdecke des Lämmerspieler Weges, die teilweise direkt über die Baumwurzeln, d.h. dicht an den Baumstämmen, entlangführt.

Maßnahmen:

- Aufbau eines breiten, dem Lohwald nach Norden vorgelagerten Strauch-Kraut-Saumes mit einzelnen Bäumen II. Wuchsordnung.
- Keine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -anhebung im südlichen Bereich zur langfristigen Erhaltung der vorhandenen Stieleichen und Kiefern
- Grundwasserabsenkung während der Bauzeit im südlichen Bereich entlang des Waldrandes durch Versickerung des abgepumpten Grundwassers entgegenwirken
- Verlegung des Lämmerspieler Weges nach Norden vom Waldrand entfernt
- Ausbau der neuen Fuß- und Radwege entlang des Waldrandes sowie des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges in wassergebundener Decke

Kleingartenflächen, Baumbestand

Durch die geplante Bebauung werden Kleingartenflächen mit dem jeweiligen Obstbaumbestand in Anspruch genommen. Die westlich der Laska-Brücke liegenden Kleingärten fallen dabei in den Bereich des Planfeststellungsverfahrens S-Bahn, in dem auch die Ausgleichsmaßnahmen bzw. Verlegung für diese Kleingärten benannt sind.

Bestehen bleibt ein Teil der Bäume an der Straßenböschung Laska-Brücke.

Außer den genannten Gehölzen sind noch einzelne Baum-Strauch-Bestände im Plangebiet von der Verwirklichung des Bebauungsplanes betroffen, jedoch ist dieser Eingriff im Verhältnis zur Versiegelung großer Bereiche nicht so hoch einzustufen.

Maßnahmen:

- Pflanzung von großkronigen Laubbäumen zur Einbindung des Industriegebietes

Versiegelung von Flächen

Durch die geplante Bebauung werden zum Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund der Bodenstruktur und dem hohen Grundwasserstand können diese Böden allerdings nur nach Wasserabsenkung ackerbaulich genutzt werden. Landwirtschaftlich gesehen entsteht durch die geplante Bebauung kein Verlust wertvoller Flächen.

Allerdings bedeutet die Überbauung des größten Teils der Wiesen- und Kleingartenflächen aus ökologischer Sicht einen deutlichen Verlust besonders im Hinblick auf die vorhandene Vegetationsdecke mit ihrem in Einzelflächen artenreichen Tier- und Pflanzenbestand. Dieser Eingriff ist eigentlich nur durch eine Entsiegelung von z.Zt. bebauten Flächen außerhalb des Planungsgebietes mit Ansaat artenähnlicher Glatthaferwiesen auszugleichen. Realistisch betrachtet ist dies besonders in Ballungsräumen utopisch.

Zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen der Bebauungsplanung auf die Tier- und Pflanzenwelt sollen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen als Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes in extensiv genutzte, artenreiche Flächen umgewandelt werden. Diese sind als Wiesenflächen mit eingesteuerten Feldgehölzen, Sukzessionsflächen und feuchte Wiesen mit Schilfbeständen zu gestalten. Die geforderten Maßnahmen wurden bereits im Abschnitt "Tier- und Pflanzenwelt" aufgeführt.

Ein anderer Teil des Plangebietes ist durch geschotterte Abstellflächen für Altfahrzeuge und diverse Hallenbauten genutzt. Die Ausweisung dieser Bereiche als Industrieflächen stellt damit keinen weiteren Eingriff dar, allerdings sollte die Sanierung evtl. belasteter Böden geprüft werden.

Andererseits ist neben den hier geplanten Eingriffen auch langfristig eine Verbesserung in der Innenstadt Offenbachs zu erwarten, da einer der künftigen Nutzer der Industrieflächen am Lämmerspieler Weg (MAN-Roland) den Standort in der Innenstadt aufgibt und sich dort die Möglichkeit ergibt, Bauflächen mit entsprechenden Grünräumen zu schaffen.

Maßnahmen:

- Sanierung belasteter Böden in den Abstellbereichen für Altautos, sofern notwendig
- Ausbau von Wegeverbindungen in wassergebundener Decke

Klima

Aufgrund der Überbauung der Wiesenflächen entfällt ein Kaltluftentstehungsbereich, der allerdings gemäß Gutachten des Deutschen Wetterdienstes nur geringe Abkühlungseffekte für alle angrenzenden Flächen um das Bebauungsgebiet hat. Ein Ausgleich für dieses wegfallende Kaltluftentstehungsgebiet ist nicht möglich.

Die im Vorentwurf vorgeschlagenen Durchlüftungsschneisen mit Gliederung der Bauflächen wurden im vorliegenden Planentwurf herausgenommen, da das Sachgebiet Klima im Umweltamt der Stadt Offenbach in seiner Stellungnahme darlegte, daß diese Schneisen in der Richtung der seltensten Windrichtungen liegen und damit "ohne klimatische Nachteile" darauf verzichtet werden kann. In gleicher Richtung sind die Bedenken des Umlandverbandes Frankfurt zu verstehen, der ebenfalls eine positive Wirkung der Durchlüftungsschneisen sehr in Frage stellte.

Das Sachgebiet Klima legte dar, daß eine "Abkoppelung der Industriebebauung vom Waldrand durch einen möglichst breiten Wiesenstreifen bioklimatisch wünschenswert wäre. Dieser Grünstreifen würde dem unmittelbar angrenzenden Industriegebiet spürbare klimatische Entlastung an heißen und schwülen Tagen bringen".

Neben dieser Abkoppelung vom Wald ist aus landschaftsplanerischer Sicht auch die bereits im Freiflächenkonzept des Planungsbüros Grebe erwähnte Höhenstaffelung der Gebäude sinnvoll. Gleichzeitig trägt eine Fassadenbegrünung möglichst vieler Außenwände zur kleinräumlichen Klimaverbesserung sowie zur optischen Einbindung in die angrenzende Landschaft bei.

Maßnahmen:

- Höhenstaffelung der zum Wald gerichteten Gebäude
- Einbindung der Gebäude durch Fassadenbegrünung

Wasser

Im Zusammenhang mit der Versiegelung von großen Teilen der künftigen Industrieflächen steht auch eine Regelung zur Ableitung eines Teiles der anfallenden Regenwassermengen. Es ist beabsichtigt, die Dachflächen von 8,73 ha überbauter Grundstücksfläche direkt in den Kuhmühlgraben zu entwässern. Damit trägt die anfallende Regenwassermenge zwar nicht zur Grundwasserneubildung im Plangebiet bei, erhöht aber die minimale Wasserführung des Kuhmühlgrabens. Eine höhere Wasserführung im Kuhmühlgraben wird auch vom Landschaftsplan "Kuhmühlgraben" begrüßt, da erst mit einer größeren Wassermenge die Möglichkeit besteht, den in großen Abschnitten geraden Verlauf dieses Gewässers in einen naturnahen, mäandrierenden Verlauf umzuwandeln.

Gleichzeitig mit der Erhöhung des Wasserspiegels im Kuhmühlgraben trägt diese umgeleitete Regenwassermenge auch über die Versickerung im Bachbett des Kuhmühlgrabens hier zur Grundwasserneubildung bei. Als positiver weiterer Effekt ist dabei auch die Entlastung der Kläranlage von relativ sauberen Dachflächen-Wassermengen zu bewerten.

Diese beabsichtigte Entwässerung von Dachflächen in den Kuhmühlgraben trägt damit zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei und wurde bei der Bewertung der Landschaftsplanung in Kap. 2.6 berücksichtigt.

Maßnahmen:

- Versickerung von Oberflächenwasser im Bebauungsplangebiet soweit möglich und Zuleitung von Dachflächenwasser zum Kuhmühlgraben

Erholungsflächen

Der Verlust an Erholungsflächen (Wiesenflächen) bei einer geplanten Bebauung kann an dieser Stelle nicht ausgeglichen werden. Ein Ausgleich kann aber durch die Realisierung des im Vorentwurf vorliegenden Landschaftsplanes "Kuhmühlgraben" durch die extensivere Nutzung sowie Freihaltung des Bereichs um den dortigen Wasserlauf mit geeigneter Wegeführung erreicht werden.

Der Sicherung der Erholung dient auch eine deutliche Trennung von Industrie- und Kleingartenflächen im Osten durch eine breite Abpflanzung.

Maßnahme:

- Mind. 15 m breiter Grüngürtel im Osten als Abstand zur vorhandenen Kleingartenfläche

2.3.3. Gesamtbewertung der Eingriffe, Tabelle mit Bewertungskriterien

Zusammenfassend gesehen stellt der Bebauungsplan Nr. 564 einen deutlichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Vor allem die Überbauung von zusammenhängenden Wiesenflächen und Sukzessionsflächen mit ihrem teilweise artenreichen Tier- und Pflanzenbestand ist ökologisch sehr negativ zu bewerten.

Um nun die Eingriffe nicht nur verbal zu bewerten, sondern auch mit geplanten Ausgleichsmaßnahmen vergleichen zu können und um eine Vorstellung über die Höhe der Eingriffe zu erhalten, wurde das anschließend beschriebene Bewertungssystem erarbeitet.

Nachfolgende Tabelle zeigt einen Versuch zur zahlenmäßigen Darstellung des vorhandenen Grünpotentials. Eine Gegenüberstellung mit der Bilanzierung der Planung (Kapitel 2.6) ergibt Anhaltspunkte dafür, in welchem Maß der geplante Eingriff ausgeglichen ist.

Diese Tabelle wurde analog der vom Hessischen Minister für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz herausgegebenen "Richtlinie zur Bewertung des Ausgleichs und Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in die Natur und Landschaft (§ 6 Abs. 3 HENatG) nach dem Differenzverfahren" entwickelt.

Diese Richtlinie bewertet jede einzelne Fläche nach verschiedenen Faktoren (Boden, Wasserhaushalt, Vegetation, Klima etc.). Durch diese Aufsplitterung der Faktoren ist die Ablesbarkeit und Nachvollziehbarkeit stark eingeschränkt. Nachfolgende Bewertung faßt diese Faktoren jedoch zu einer Bewertungszahl zusammen und hat damit den Vorteil, trotz Berücksichtigung verschiedener Umweltfaktoren gut nachvollziehbar zu bleiben.

In der Literatur sind bereits weitere planerische Bewertungsverfahren bekannt, aber zum einen bisher wenig erprobt und zum andern relativ eng auf einzelne Umweltaspekte begrenzt.

Um eine Bewertung von möglichen Ausgleichsflächen auch im Kuhmühlgraben zu erreichen und mit dem Eingriff im Bebauungsplan Nr. 564 vergleichen zu können, wird für alle Flächen nachfolgende Tabelle angewandt.

Tabelle mit landschaftsplanerischen Bewertungskriterien für Flächennutzungen

Die Tabelle enthält einen Maßstab zur Bewertung von Flächen einschließlich deren Nutzungen aus landschaftsplanerischer Sicht. Im Hinblick auf die vorhandene Vielzahl ökologischer Faktoren, die auf eine Fläche wirken bzw. von ihr ausgehen, wird kein Anspruch auf exakte Wissenschaftlichkeit erhoben.

Die folgende Punkteinteilung zeigt Flächenbeispiele auf. Bei der anschließenden Flächenbilanzierung sind die hier aufgeführten Beispiele auf ihre Größe und Ausbildung zu untersuchen und ggf. höher oder niedriger einzustufen.

Naturschutzgebiete, Biotope mit naturnaher Vegetation und seltenen Arten aus der Biotopkartierung	10
Biotope mit naturnaher Vegetation aus der Biotopkartierung	9
Sukzessionsflächen, extensiv genutzte Streuobstwiesen, geplanter Waldsaum, Sekundärbiotop	8
Standortgerechte Laubwälder, Schilfzonen (naturnaher Grabensaum)	7
Extensiv genutzte Wiesen, Wiesen mit hoher Artenvielfalt, Böschungen mit hoher Artenvielfalt	6
Intensiv genutzte Wiesen, Nadelwälder, Grünflächen mit Pflanzbindung, Böschungen mit durchschnittlicher Artenvielfalt, überbaute Flächen mit Dachbegrünung und Versickerung	5
Ruderalstreifen an Ackerflächen, überbaute Flächen mit Dachbegrünung	4
Ackerflächen, Kleingärten, Hausgärten ohne Pflanzbindung, Rasenflächen	3
Feldwege und Parkplätze mit wassergebundener Decke, unversiegelte Flächen mit geringer Vegetation	2
Pflasterflächen, Flächen mit Versickerungsmöglichkeit	1
Versiegelte Flächen (überbaut, asphaltiert)	0
Schrottplatzflächen	- 2

2.3.4 Bilanzierung des Bestandes

Die Flächengrößen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes abzüglich der S-Bahn-Fläche gemäß
Planfeststellungsverfahren.

Flächenart	Größe (ha) x Wertzahl = Punktwert				
Schrottplatzflächen	5,73	x	- 2	=	- 11,5
Kleingartenflächen	2,46	x	3	=	7,4
Privatgrundstück	0,12	x	3	=	0,4
Asphaltierte Straßen	0,94	x	0	=	0
Parkplätze	0,27	x	0	=	0
Feldwege	0,20	x	2	=	0,4
Böschungen mit Artenvielfalt	0,15	x	6	=	0,9
Böschungen normal	0,25	x	5	=	1,3
Wiesenflächen intensiv	5,22	x	5	=	26,1
Wiesenflächen extensiv	4,64	x	6	=	27,8
Sukzessionsflächen	0,77	x	8	=	6,2
Schilfstreifen	<u>0,05</u>	x	7	=	<u>0,4</u>
Fläche Bebauungsplan mit Landschaftsplan	20,80 ha				
	=====				
Gesamter Punktwert:					59,4
					====

2.4 Bisheriges Aufstellungsverfahren zum Landschaftsplan

Zur Verdeutlichung des Verfahrensablaufes werden im folgenden
die zum Vorentwurf eingegangenen Bedenken und Anregungen der
entsprechenden Behörden, Ämter und Naturschutzverbände darge-
stellt. Dabei wird vor allem auf die im Verfahrensablauf
nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen eingegangen.

2.4.1 Beteiligung der HLfU

Gemäß § 4(1) HENatG ist die Hessische Landesanstalt für Umwelt bei der Aufstellung von Landschaftsplänen zu beteiligen.

Von der Hessischen Landesanstalt für Umwelt wurde festgestellt, daß aus der Sicht des Lärmschutzes gegen diesen Bebauungsplan nur dann keine Bedenken bestehen, wenn in den umliegenden Gebieten die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Es wird angeregt, zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, die die Schallemissionen des gesamten Gebietes auf einen zu errechnenden maximalen Leistungspegel begrenzen - ggf. in mehrere Teilgebiete gliedert.

Den vorgebrachten Bedenken bezüglich des Lärmschutzes wurde wie folgt Rechnung getragen:

Durch das Institut für Umweltschutz und Agrikulturchemie, Berge und Partner, Velbert, wurde ein Lärmschutzgutachten zu diesem Bebauungsplan erstellt. Dabei wurden auf der Grundlage von flächenbezogenen Schalleistungspegeln des Plangebietes die zu erwartenden Lärmimmissionen für die vorhandenen Wohnbebauungen an der Kirschenallee und an der Mühlheimer Straße sowie für die Kleingartenanlage ermittelt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für das Allgemeine Wohngebiet sowie die Kleingartenanlage dann nicht überschritten werden, wenn in Teilflächen des Industriegebietes der flächenbezogene Schalleistungspegel auf 60 bzw. 50 dB(A) pro qm tags sowie 50 bzw. 45 dB(A) pro qm nachts eingeschränkt wird.

Entsprechend dem Ergebnis des Gutachtens wurden im Bebauungsplan für die einzelnen Teilflächen unterschiedliche flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

2.4.2 Anhörung verschiedener Ämter gemäß Erlaß

Gemäß dem Gemeinsamen Erlaß des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten sowie des Hessischen Ministers des Innern wird empfohlen "zur Abklärung der für die Landschaftspläne bedeutsamen Belange das örtlich zuständige Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung, Forstamt, Wasserwirtschaftsamt und die untere Naturschutzbehörde anzuhören".

Vom Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung Usingen werden generelle Bedenken gegen die Inanspruchnahme einer Fläche von ca. 15 ha ostwärts des Brielsweges für Gewerbe und Industrie vorgebracht, da damit wertvolle Grünbestände mit hohem Grundwasserstand sowohl dem gesamten Naturhaushalt wie auch der klimatischen Verbesserung der Großstadt und dem Erholungsverkehr der Bevölkerung entzogen werden. Ein Ausgleich ist für diesen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft aus Sicht des Amtes nicht zu schaffen.

Statt der Umwandlung der Fläche ostwärts des Brielsweges sollte eher versucht werden, die erheblichen brachliegenden Flächen der Deutschen Bundesbahn auf der anderen Seite der Bundesbahnstrecke zu erwerben und als Industrie- und Gewerbegebiet auszuweisen. Ferner sollte überprüft werden, ob nicht innerhalb des Stadtgebietes weitere brachliegende Industrie- und Gewerbeflächen neu zu erschließen sind.

In einer weiteren Stellungnahme werden vom Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung Usingen Bedenken vorgebracht gegen die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Landschaftsplanes Kuhmühlgraben. Es wird bemängelt, daß die für Anpflanzung vorgesehenen Flächen ausnahmslos landwirtschaftlich genutzt werden. Ferner wird kritisiert, daß die Stadt Offenbach hier im Bereich Kuhmühlgraben Ausgleichsmaßnahmen vorsieht, andererseits illegale Bauten und Einrichtungen wie Lager, Abwrack-, Bauschutt- und Abfallplätze toleriert.

Die hier vom Amt für Landwirtschaft vorgebrachten generellen Bedenken gegen die Inanspruchnahme der jetzigen Freiflächen östlich des Brielsweges als Gewerbe- und Industriegebiet werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beachtet:

Bei der Erstellung von Bauleitplänen sind divergierende Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei dem Bebauungsplan Nr. 564 sind insbesondere die Belange der Wirtschaft, Belange zur Erhaltung, Sicherung und Beschaffung von Arbeitsplätzen mit den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere des Naturhaushaltes abzuwägen. Aufgrund der Tatsache, daß innerhalb des Stadtgebietes von Offenbach keine vergleichbaren Flächen für gewerbliche Entwicklungen zur Verfügung stehen, wurde im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung von Offenbach der Nutzungskonflikt zugunsten der gewerblichen Nutzung entschieden.

Außerdem sei darauf verwiesen, daß diese Fläche sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt als auch im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen als gewerbliche Baufläche bzw. als Industrie- und Gewerbefläche -Planung- dargestellt ist, die Inanspruchnahme dieser Fläche für Gewerbe bzw. Industrie also in einer langfristigen und abgestimmten Planung eingebunden ist.

Die auf Grundlage des Naturschutzrechtes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht möglich, sie werden in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde außerhalb des Planbereiches im Kuhmühlgraben hergestellt. Insofern muß den Bedenken des Amtes für Landwirtschaft widersprochen werden, daß ein Ausgleich für diesen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu schaffen ist.

Der Anregung, statt der Umwandlung der Fläche ostwärts des Brielswegs die erheblichen brachliegenden Flächen der Deutschen Bundesbahn nördlich der Bundesbahnstrecke zu erwerben und als Industrie- und Gewerbegebiet zu entwickeln, kann im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens nicht entsprochen werden. Zum einen reichen die hier genannten 6 ha nicht aus, um die geplante Industrieentwicklung hier unterzubringen, zum andern ist das Gelände wegen der Eigentumsverhältnisse z.Zt. nicht verfügbar.

Die Bedenken gegen die Inanspruchnahme von jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 564 werden nicht geteilt: Unter Abwägung der vorgenannten Belange ist es erforderlich, das Gelände des Plangebietes südlich der Bundesbahnlinie als Industriegebiet zu entwickeln. Die nach Naturschutzrecht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können jedoch innerhalb des Plangebietes nicht realisiert werden. Daher besteht das Erfordernis, innerhalb desselben Landschaftsraumes auf nahegelegene Flächen im Bereich des Kuhmühlgrabens für notwendige Ausgleichsmaßnahmen zurückzugreifen. Aus dieser Gesamtabwägung heraus ist die Inanspruchnahme von jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen gerechtfertigt. Wie vom ALL Usingen selbst festgestellt, ist die ackerbauliche Nutzung der Flächen aufgrund der natürlichen Nutzungseignung nicht unbedingt wünschenswert; auch von daher sind Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes im Kuhmühlgraben angemessen.

Die hier angesprochene Kritik gegen illegale Bauten, Lager, Abrack- Bauschutt- und Abfallplätze ist zwar berechtigt, bleibt aber bei der Gesamtabwägung unbeachtlich. Im Rahmen der Maßnahmeplanung zum Landschaftsplan Kuhmühlgraben wird angestrebt, diese Schäden ebenfalls zu beseitigen.

Vom Hessischen Forstamt Neu-Isenburg wird angeregt, den als Fuß- und Radweg vorgesehenen Lämmerspieler Weg als Privatweg bzw. Forstweg auszuweisen.

Der Anregung, die Einstufung als Forstweg (somit als Privatweg) vorzunehmen, wird nicht gefolgt. Wegen der Wichtigkeit der Fuß- und Radwegebeziehung verbleibt der Lämmerspieler Weg als öffentlich-rechtlicher Weg.

Vom Wasserwirtschaftsamt Hanau wird gefordert, daß bez. der Wasserversorgung ein Entwurf für den Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung nach § 44 HWG vorgelegt wird. Ferner wird gefordert, die entsprechenden Nachweise für die Zuleitung des anfallenden Abwassers in die Kläranlage der Stadt Frankfurt zu erbringen, u.a. eine Bestätigung der Stadt Frankfurt, daß das Kanalnetz sowie die Kläranlage der Stadt in der Lage ist, die mehr anfallenden Abwassermengen aufzunehmen. Ferner wird darauf hingewiesen, daß der Bereich des Bebauungsplanes in der Schutzzone III C der Kaiser-Friedrich-Quelle sowie der Schutzzone III A für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Mühlheim liegt.

Der Anregung bezüglich der Wasserversorgung wird Rechnung getragen, ein Entwurf über den Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz wird der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Der Anregung bezüglich der Abwasserbeseitigung wird Rechnung getragen, die erforderlichen Genehmigungsverfahren nach § 44 HWG sind in Vorbereitung. Die Planungen zur Abwasserbeseitigung werden in Teil 3 der Begründung - Wasserwirtschaftliche Belange - dargestellt.

Den Anregungen bezüglich der Schutzzonen wurde insofern Rechnung getragen, daß im Bebauungsplan die Schutzzonen dargestellt sind sowie bei den textlichen Festsetzungen die wesentlichen Punkte der Schutzverordnung zitiert werden. In Teil 3 - Wasserwirtschaftliche Belange - werden die Sachverhalte bezüglich der Schutzzonen zusammenfassend dargestellt.

2.4.3 Mitwirkung der § 29er Verbände

Im § 29 BNatG ist die Mitwirkung von Verbänden verankert. Folgende Bedenken und Anregungen sind von den einzelnen Naturschutzverbänden eingegangen.

Vom Deutschen Bund für Vogelschutz, Landesverband Hessen, der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und dem Landesjagdverband Hessen werden Bedenken und Anregungen vorgebracht. Es wird gefordert, den Mindestabstand der Bebauung zum Waldrand von 28 auf 35 m aufzuweiten. Es wird darauf verwiesen, daß die Eingrünung der S-Bahnlinie Bundesbahnsache ist, d.h., daß Ausgleichsmaßnahmen hierfür von der Bundesbahn zu leisten sind. Ferner wird zu bedenken gegeben, daß der Eingriff nach Naturschutzrecht durch den Landschaftsplan und durch den von der Fa. MAN-Roland zu zahlenden Betrag nur z.T. ausgeglichen ist.

Ferner wird angeregt, die Schrottplätze am Lämmerspieler Weg mittelfristig zu beseitigen; als Alternativstandort wird das Hafengelände vorgeschlagen.

Der Anregung, den Mindestabstand der Bebauung zum Waldrand auf 35 m festzulegen, wird nicht gefolgt. Nach Absprache mit der zuständigen Fachbehörde, dem Hessischen Forstamt Neu-Isenburg, ist ein Abstand von 27,50 m ausreichend. Der Anregung, den Fuß- und Radweg vor den geplanten stufigen Waldsaum zu verlegen, wurde gefolgt. Im Bebauungsplan-Entwurf sind nun sowohl Erschließungsstraße als auch Fuß- und Radweg nördlich eines 5 m breiten Streifens für den Waldsaumaufbau vorgesehen.

Der Hinweis auf den landschaftsplanerischen Begleitplan im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur S-Bahn-Linie wird zur Kenntnis genommen. Das Planfeststellungsverfahren einschließlich der darin festgelegten Ausgleichsmaßnahmen ist ein vom Bebauungsplan-Verfahren getrenntes Verfahren. Daher finden die für die S-Bahn-Planung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in dem Bebauungsplan keine Berücksichtigung. Bei der Ausweisung der Pflanzflächen entlang der Bahnlinie im Bebauungsplangebiet handelt es sich vorrangig um landschaftspflegerische Maßnahmen zur grünordnerischen Einbindung des Industriegebietes.

Die auf Grundlage des Naturschutzrechtes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht herzustellen. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, der Oberen Naturschutzbehörde, wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Kuhmühigrabens vorgesehen. Von der Oberen Naturschutzbehörde wird inzwischen bestätigt, daß die dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind, die mit dem Bebauungsplan Nr. 564 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Von daher kann der Auffassung dieser drei Verbände widersprochen werden.

Die Anregung, zu entfernende Bäume und Gehölze nach dem Wertermittlungsverfahren nach Koch zu ermitteln, wird nicht gefolgt. Das Verfahren nach Koch ist ein Wertermittlungsverfahren für Straßenbäume bzw. angepflanzte Bäume, welches v.a. bei Beschädigungen derselben herangezogen wird. Dieses Verfahren ist jedoch nicht für Landschaftsgehölze geeignet. In das im Landschaftsplan enthaltene Bilanzierungsverfahren wurden jedoch die Baumbestände mit einbezogen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die im Westteil des Plangebietes gelegenen Schrottplätze nicht zwingend ausgelagert; von daher erzwingt der Bebauungsplan nicht, die Frage der hier gelegenen Schrottplätze zu erörtern.

Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald erhebt erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan, da der Ausgleich als völlig unzureichend betrachtet wird. Es wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung für diesen Eingriff in den Naturhaushalt gefordert. Ferner wird vorgeschlagen, die vorhandenen Bäume nach der Grünvolumenzahl nach Koch zu bewerten.

Diese Bedenken werden nicht geteilt:
Die auf Grundlage des Naturschutzrechtes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht herzustellen. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, der Oberen Naturschutzbehörde, wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Kuhmühlgrabens vorgesehen. Von der Oberen Naturschutzbehörde wird inzwischen bestätigt, daß die dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind, die mit dem Bebauungsplan Nr. 564 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Der Anregung, eine Umweltverträglichkeitsdarstellung für das Plangebiet durchzuführen, wird Rechnung getragen - siehe Teil 4 der Begründung.

Dem Vorschlag, vorhandene Bäume und Gehölze nach dem Wertermittlungsverfahren nach Koch zu ermitteln, wird nicht gefolgt. Das Verfahren nach Koch ist ein Wertermittlungsverfahren für Straßenbäume bzw. angepflanzte Bäume, welches vor allem bei Beschädigungen herangezogen wird. Dieses Verfahren ist jedoch nicht für Landschaftsgehölze geeignet. In das im Landschaftsplan enthaltene Bilanzierungsverfahren wurden jedoch diese Baumbestände mit einbezogen.

Die auf Grundlage des Naturschutzrechtes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht herzustellen. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, der Oberen Naturschutzbehörde, wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Landschaftsplangebietes Kuhmühlgraben vorgesehen. Von der Oberen Naturschutzbehörde wird inzwischen bestätigt, daß die dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind, die mit dem Bebauungsplan Nr. 564 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Von daher kann der Auffassung der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald widersprochen werden.

Der Odenwald-Club gibt zu bedenken, daß der Bebauungsplan in seiner Größenordnung einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, der durch die Planfestlegungen nicht ausgeglichen ist. Es wird festgestellt, daß die Bepflanzungen entlang der S-Bahn-Trasse nicht als Ausgleich im Bebauungsplan zu bewerten sind. Ferner wird angeregt, daß die Bebauung einen Mindestabstand von 30 m zum Waldrand haben sollte.

Außerdem wird angeregt, die Feuchtwiese an der Brücke am Brielsweg zu erhalten sowie die Schrottplätze im Geltungsbereich umzusiedeln, um das Eindringen von Öl- und Schmutzwasser in den Boden abzustellen.

Die Bedenken wegen fehlender Ausgleichsmaßnahmen werden zurückgewiesen: Die auf Grundlage des Naturschutzrechtes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zwar innerhalb des Plangebietes nicht herzustellen; in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, der Oberen Naturschutzbehörde, wurden jedoch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Kuhmühlgrabens vorgesehen. Von der Oberen Naturschutzbehörde wurde inzwischen bestätigt, daß die dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind, die mit dem Bebauungsplan Nr. 564 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Den Bedenken wegen der Bepflanzung entlang der S-Bahn-Trasse wird nicht gefolgt: Innerhalb des als Bahnfläche dargestellten Planteils werden durch ein gesondertes Planfeststellungsverfahren weitere Flächen für den Bau der S-Bahn ausgewiesen. Teil dieses Planfeststellungsverfahrens ist auch ein landschaftspflegerischer Begleitplan. In diesem Begleitplan sind Ausgleichsmaßnahmen für die S-Bahn-Planung vorgesehen. Die hier genannten Pflanzflächen entlang der S-Bahn-Trasse sind jedoch nicht Teil dieser bahnbezogenen Ausgleichsmaßnahmen, sondern dienen der grünordnerischen Einbindung der Industriegebäude. Daher werden sie der Ausgleichs-Bilanzierung des Industriegebietes zugerechnet.

Der Anregung, den Abstand zum Wald auf 30 m festzulegen, wird nicht gefolgt. Nach Absprache mit der zuständigen Fachbehörde, dem Hessischen Forstamt Neu-Isenburg ist ein Abstand von 27,50 m ausreichend.

Die Anregung, die Feuchtwiese an der Brücke am Brielsweg zu erhalten, kann nicht erfüllt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, hier eine große zusammenhängende Fläche für ein Industriegebiet zu erhalten. Unter Abwägung der Belange von Wirtschaft, insbesondere der Sicherung von Arbeitsplätzen und den Belangen von Natur und Landschaft wird die genannte Feuchtwiese als Industriefläche festgesetzt.

Die Anregung, die Schrottplätze in dem Geltungsbereich umzusiedeln, kann im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan nicht gefolgt werden. Zunächst haben diese Betriebe Bestandsschutz. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Schrottplätze auch weiterhin planungsrechtlich zulässig.

2.5 Begründung der Landschaftsplanerischen Festsetzungen und Hinweise

Aus den genannten Maßnahmen sowie der örtlichen Situation ableitend werden die folgenden landschaftsplanerischen Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise gegeben und entsprechend kurz begründet werden.

2.5.1 Oberbodensicherung

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind zu sichern, damit bei der geplanten großräumigen Bebauung diese belebten Bodenmassen nicht verloren gehen und an anderer Stelle sinnvoll eingesetzt werden.

2.5.2 Artenauswahl der Baumpflanzungen in Randbereichen

Um eine landschaftsgerechte Einbindung durch heimische, standortgerechte Baumpflanzungen entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu erreichen, wurde eine bestimmte Artenauswahl mit entsprechender Mindest-Pflanzgröße für Bäume I. und II. Wuchsordnung festgesetzt. Die Mindest-Pflanzgröße trägt dazu bei, daß schon bald die entsprechenden Pflanzungen einen eingewachsenen, natürlichen Eindruck ergeben.

2.5.3 Artenauswahl der Strauchpflanzungen

Ebenfalls ableitend aus der potentiell natürlichen Vegetation wurde wie für die Bäume auch für die Sträucher eine entsprechende Artenauswahl für die landschaftsgerechten Pflanzungen festgesetzt.

2.5.4 Aussaaten der Wiesenflächen

Die Festsetzung der Aussaaten von Blumen-Gras-Kräutermischungen mit vorwiegend ausdauernden Arten einschließlich Pflegeangaben wurde getroffen, um bei der Neuanlage von Wiesenflächen dem Charakter der vorhandenen Wiesenbereiche möglichst nahe zu kommen.

2.5.5 Aufwuchspflege

Eine Aufwuchspflege wurde festgesetzt, um das deutliche Anwachsen der gewünschten Pflanzungen zu garantieren.

2.5.6 Baumpflanzungen an Fernmeldeanlagen

Auf Anregung der Deutschen Bundespost wurde festgesetzt, daß Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Fernmeldeanlagen zu pflanzen sind bzw. bei Unterschreitung dieses Abstandes Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Damit soll zum einen sichergestellt sein, daß Baumwurzeln die Kabel nicht beschädigen und zum andern, daß bei späteren Kabelarbeiten größere und wertvolle Baumbestände nicht gefällt werden müssen.

2.5.7 Bindungen zum Erhalt von Bäumen

Zur langfristigen Sicherung der vorhandenen wertvollen Bäume (Stieleichen u. a.) im Westen des Geltungsbereiches wurden diese im Plan eingetragen. Gleichzeitig wird in den Landschaftsplanerischen Festsetzungen der Erhalt dieser Gehölzbestände unter Hinweis auf die DIN 18 920 verbindlich geregelt, um auch Schäden während der Bauzeit zu verhindern.

2.5.8 Südliche Eingrünung (siehe Anhang 5 und 7)

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches wurde zwischen der geplanten Straße im Süden und den nördlich angrenzenden GI-Flächen ein 6 m breiter Eingrünungstreifen festgesetzt. Die vorgegebene Auswahl geeigneter Baum- und Straucharten soll zur landschaftlichen Einbindung vorhandener und geplanter Industrieflächen beitragen.

Zur Einzäunung der Industrieflächen ist eine Einfriedung bis 2,50 m Höhe aus Maschendraht im Abstand von 4 - 5 m von der südlich angrenzenden, öffentlichen Straße zulässig. Durch diese Maßnahme soll erreicht werden, daß die notwendige Einfriedung in die Pflanzung eingebunden ist und von der öffentlichen Straße aus nicht mehr als störend empfunden wird.

2.5.9 Östliche Eingrünung (siehe Anhang 9)

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zwischen überbaubarer Fläche und Rotdornweg mit angrenzend vorhandenem Kleingartengebiet im östlichen Planbereich dienen der optischen, deutlichen Abschirmung der Industrieflächen - hier mit eingeschränkter Nutzung - von den Kleingartenflächen. Die Festsetzungen dienen vor allem dem Aufbau eines dichten, mindestens 6 m breiten Pflanzgürtels. Auf der 15 m breiten, mit Pflanzgebot versehenen nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist jedoch die Anlage einer evtl. notwendigen Gebäudeumfahrt für die Feuerwehr zulässig.

2.5.10 Eingrünung entlang der Bahnlinie (siehe Anhang 10)

Dieser 5 m breite Pflanzstreifen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und künftiger S-Bahn-Trasse ist festgesetzt mit 60 %-igem Pflanzgebot für Bäume II. Wuchsordnung und Strüchern in Gruppen sowie einem 40 %-igem Aussaatgebot einer extensiv zu pflegenden Wiese. Mit diesen Festsetzungen soll eine ähnliche Vegetationsstruktur erreicht werden, wie sie schon jetzt entlang der Bahntrasse vorhanden ist. Außerdem dient diese Pflanzung der Eingrünung geplanter Industriegebäude und mindert eine mögliche Hinterhofatmosphäre, wie sie z.B. auch von Bahnreisenden empfunden werden kann. Die Beschränkung auf Bäume II. Wuchsordnung berücksichtigt die geplante Hochspannungsleitung in diesem Bereich.

2.5.11 Öffentliche Grünfläche: Pflanzung am Waldrand (siehe Anhang 5 und 7)

Zum Aufbau eines wichtigen, dem Lohwaldrand vorgelagerten Strauch-Kraut-Saumes mit einzelnen Bäumen II. Wuchsordnung wurden die Festsetzungen zur Anpflanzung eines Waldsaumes getroffen. Dieser Waldsaum dient sowohl dem natürlichen Übergang vom Wald in die angrenzenden Bereiche als auch der optischen Einbindung der geplanten Industriegebäude.

2.5.12 Oberflächengestaltung von Verkehrsflächen

Die Festsetzungen beziehen sich hier auf die Belagsgestaltung von folgenden Verkehrsflächen:

- Fuß- und Radweg innerhalb der Verkehrsfläche des Lämmerspieler Weges -neu-
- Fuß- und Radweg östlich der Gemarkung Bürgel, Flur 6, Flurstück 210
- Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg an der Ostgrenze des Geltungsbereiches

Bei der Neugestaltung dieses Fuß- und Radweges bzw. des landwirtschaftlichen Weges ist nur eine wassergebundene Decke zulässig, um hier den Versiegelungsgrad in dem empfindlichen Übergang vom Wald zum vorgelagerten Waldsaum so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Diese Festsetzung dient auch dem Erhalt der vorhandenen, markanten Stieleichen, deren Wurzeln durch die offeneren Baumscheiben bessere Wuchsbedingungen erhalten. Durch diese Festsetzung soll auch die natürliche Versickerung von Regenwasser auf diesen Flächen zur Grundwasserneubildung erreicht werden.

2.5.13 Fassadenbegrünung

Diese Landschaftsplanerische Festsetzung, an Gebäudewänden mit keinen oder wenigen Fensteröffnungen ausdauernde geeignete Kletterpflanzen zu pflanzen, soll zu einer optimalen Eingrünung der geplanten Industriegebäude beitragen.

2.5.14 Verkehrsgrün

Die durch die Umgestaltung des Verkehrsknotens südlich der Laska-Brücke entstehenden Böschungsflächen sind wie folgt zu gestalten: 60% der Böschungsfläche sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen, 40% der Flächen sind mit einer artenreichen Blumen-Gras-Kräutermischung anzusäen. Mit der Pflanzung bzw. Ansaat soll die langfristige Sicherung einer naturnahen Vegetationsdecke auf den Böschungsflächen erreicht werden.

2.5.15 Ausschluß von Grundwasserabsenkungen und Grundwasseranhebungen

Diese Festsetzung erfolgte bereits im Bebauungsplan (Teil 1). Da sie jedoch aus den Forderungen des Landschaftsplanes abgeleitet ist, wird die Begründung dieser Festsetzung hier wiederholt.

Grundwasserabsenkungen und Grundwasseranhebungen sind im Plangebiet unzulässig bzw. ausnahmsweise zulässig zur Errichtung von baulichen Anlagen, wenn gewährleistet ist, daß der Grundwasserhöchst- und Grundwasserniedrigststand weder unter- noch überschritten werden.

Ziel dieser textlichen Festsetzung 5.0 ist es, den Baumbestand, insbesondere die Stieleichen des südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldes, langfristig zu sichern und zu erhalten. Mit der Angabe von einzuhaltenden Grundwasserhöchst- und Grundwasserniedrigstständen soll gewährleistet werden, daß mittels geeigneter technischer Maßnahmen, wie das Versickern des abgepumpten Grundwassers, einer schädlichen Grundwasserabsenkung oder Grundwasseranhebung im Wurzelbereich des Waldsaumes entgegengewirkt wird.

2.6 Bilanzierung der Planung

Nachfolgender Bewertungsbilanz liegt die gleiche Tabelle zugrunde, die bereits in Kapitel 2.3.3 aufgeführt wurde.

Bewertungsbilanz (Planung)

Die Flächengrößen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes abzüglich der S-Bahnfläche gemäß Planfeststellungsverfahren. Zur Erläuterung der überbaubaren, nicht überbaubaren und gärtnerisch zu gestaltenden Flächen wird auf die Auflistung im Anschluß an die folgende Tabelle verwiesen (A C).

Flächenart	Größe (ha) x Wertzahl = Punktwert				
Überbaubare Flächen ohne Entwässerung in Kuhmühlgraben	6,01	x	0	=	0
Überbaubare Fläche mit Entwässerung in Kuhmühlgraben	8,73	x	1	=	8,7
Gärtnerisch zu gestaltende Flächen 1,30 ha, davon:					
Östliche Eingrünung	0,34	x	7	=	2,4
Eingrünung entl. Bahntrasse	0,57	x	6	=	3,4
Eingrünung südlich Industriegebiet	0,39	x	6	=	2,3
Nicht überbaubare Flächen mit wassergebundener Decke, Schotterrassen etc.	0,70	x	2	=	1,4
Nicht überbaubare Flächen mit Umfahrten / versiegelten Bereichen	1,69	x	0	=	0
Verkehrsflächen 1,3 ha, davon					
- Straßenfläche	1,23	x	0	=	0
- Verkehrsgrün (Böschungen)	0,35	x	5	=	1,8
- Fuß- und Radweg	0,09	x	1	=	0,1
- Landwirtschaftl. Weg	0,09	x	1	=	0,1
Waldsaum / öffentl. Grünfläche	<u>0,61</u>	x	7	=	<u>4,3</u>
Fläche	20,80 ha	=====			
Gesamter Punktwert					24,5 ====

A. <u>Fläche Industriegebiet</u>		<u>18,43 ha</u>
- davon überbaubare Fläche (bei GFZ 0,8)	14,74 ha	
- davon nicht überbaubare Fläche	3,69 ha	
 B. <u>Überbaubare Fläche</u>		<u>14,74 ha</u>
davon überbaubare Fläche mit Entwässerung in Kuhmühlgraben	8,73 ha	
- davon überbaubare Fläche ohne Entwässerung in Kuhmühlgraben	6,01 ha	
 C. <u>Nicht überbaubare Fläche</u>		<u>3,69 ha</u>
- davon gärtnerisch zu gestaltende Fläche	1,30 ha	
- davon wassergebundene Decke, Schotterrasen o.ä. Flächengestaltungen (angenommen)	0,70 ha	
- davon für Umfahrten etc., d.h. versiegelte Flächen	1,69 ha	

2.7 Ausgleichsmaßnahmen

2.7.1 Rechtliche Situation

Es ist festzustellen, daß innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 564 und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen keine ausreichend großen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Die fehlende Festsetzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen kann jedoch dadurch kompensiert werden, daß in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ersatzweise Maßnahmen aufgenommen werden, durch die, mit entsprechender Bindewirkung, der notwendige Ausgleich hergestellt wird.

Die Stadt Offenbach am Main als Plangeber führt hierzu den Nachweis, daß sie Eigentümer der für den Ausgleich notwendigen Flächen ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird die Stadt Offenbach für die entsprechenden Flächen ein Bebauungsplan-Verfahren einleiten, so daß die o. g. Ausgleichsmaßnahmen als Vorgriff auf die Realisierung eines noch aufzustellenden Bebauungsplanes für den Kuhmühlgraben anzusehen sind.

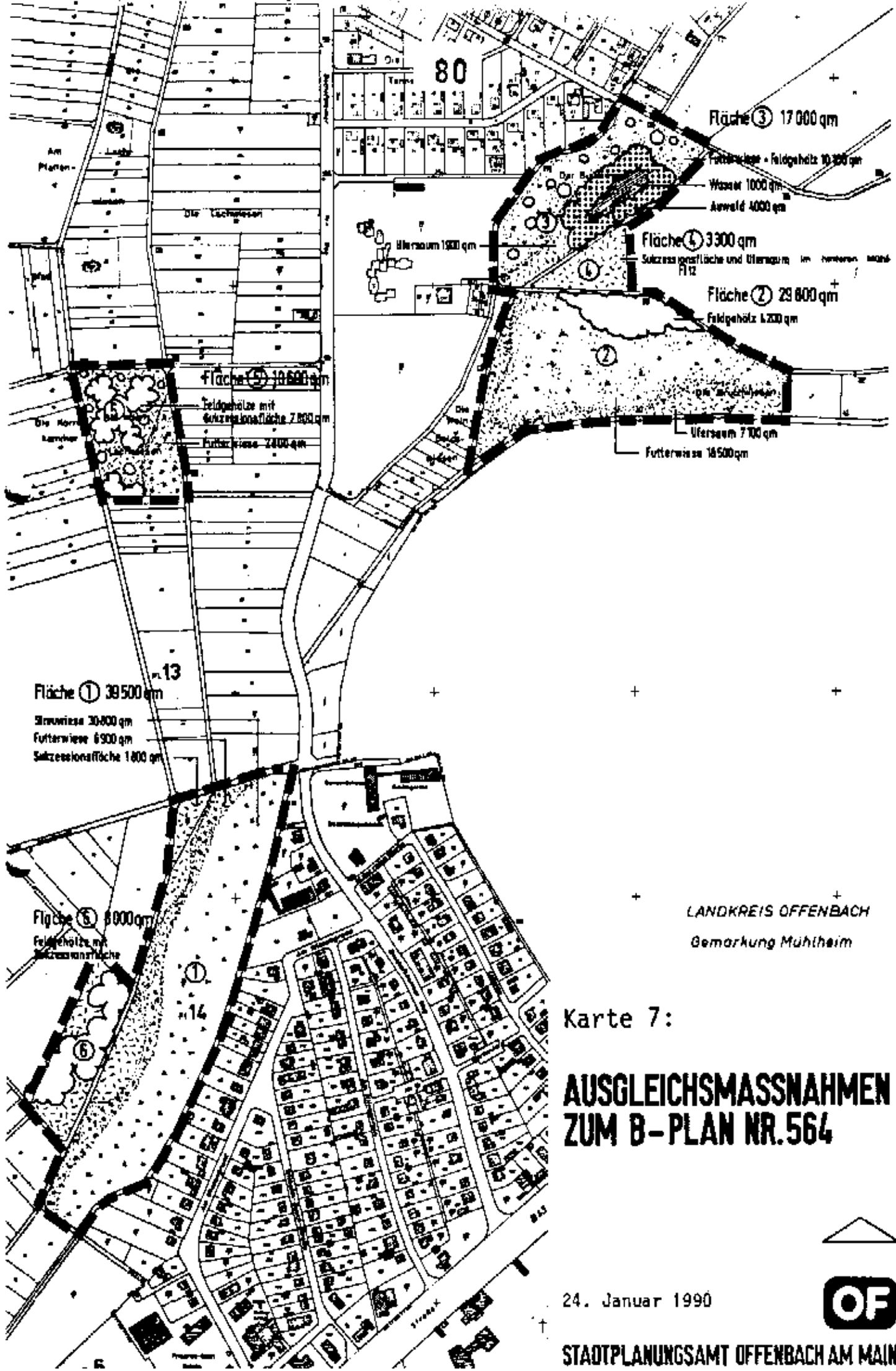
2.7.2 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen (Karte 7)

Im Stadtplanungsamt wird z.Zt. für den Kuhmühlgraben ein Landschaftsplan erarbeitet. Neben weiteren Planungszielen geht es in erster Linie darum, den Kuhmühlgraben wieder in einen ökologisch funktionierenden Lebensbereich zu entwickeln. Maßnahmen hierzu sind die Mäanderierung des eigentlichen Kuhmühlgrabens, die Umwandlung von landwirtschaftlichen Monokulturen und besonders von auf Ertrag angelegtem Grünland in artenreiche Wiesenflächen z.T. mit Biotopfunktionen sowie die Anpflanzung von Feldholzinseln. Die Stadt Offenbach wird diese Flächen erwerben.

Auf diesen Flächen, die ebenfalls vom Landschaftsplan Kuhmühlgraben erfaßt sind, werden einzelne, o.g. Maßnahmen durchgeführt, die hier als Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe im Bebauungsplan Nr. 564 angerechnet werden.

Dabei ist die vorgesehene Mäanderierung des Kuhmühlgrabens nicht berücksichtigt, weil hierzu eine Zunahme der Menge des Fließwassers Voraussetzung ist.

Auf folgenden Flächen können nachstehend genannte Maßnahmen durchgeführt werden:
(die Wertzahlen sind ebenfalls der Tabelle der Bewertungskriterien in Kapitel 2.3.3 entnommen.)



Fläche 1

Gemarkung Rumpenheim, Flur 14, Flurstücke 32/1 und 32/2,
39.500 qm

Die Fläche schließt östlich an den bestehenden Auwaldrest (Kuhmühlwäldchen) an. Die gesamte Fläche wird zur Zeit intensiv für Getreidebau (zeitweise Mais) genutzt. Von den fast 4 ha Ackerfläche sollen ca. 3 ha als Streuwiese angelegt werden, durch Sukzession und Ausbringen von Samen, die bei der Lagerung von Heu aus der unmittelbaren Umgebung anfallen. In gleicher Weise sollen 0,7 ha als Futterwiese angelegt werden. 0,18 ha werden als Sukzessionsfläche belassen, wobei Verbuchung als zu pflegender Endbestand gedacht ist. Die im Entwurf des Landschaftsplanes vorgesehene Mäandrierung des Kuhmühlgrabens wird vorerst nicht erfolgen. Dementsprechend ist dies bei der Punktbewertung zur Ermittlung des Ausgleichs nicht berücksichtigt.

Bewertung:

- heutige Nutzung:	3,95 ha Acker		
	x Wertzahl 3	=	<u>11,85 Punktwerte</u>
- geplante Nutzung/ Umwandlung in:	3,08 ha Streuwiese		
	x Wertzahl 6,5	=	20,02 Punktwerte
	0,69 ha Futterwiese		
	x Wertzahl 6	=	4,14 Punktwerte
	0,18 ha Sukzessionsfl.		
	x Wertzahl 8	=	<u>1,44 Punktwerte</u>
			<u>25,60 Punktwerte</u>
Ökologischer Zugewinn der Fläche 1:			13,75 Punktwerte =====

Fläche 2

Gemarkung Rumpenheim, Flur 12, Flurstück 4, 29.900 qm

Die Fläche liegt südlich des Biebernsees. Zwei Drittel der etwa 3 ha großen Fläche werden zur Zeit als Mähwiese genutzt, ein Drittel als Ackerland für Getreideanbau. Geplant ist die Nutzung von 1,85 ha als extensive d.h. ungedüngte Futterwiese mit ca. 0,7 ha feuchtem Ufersaum am Südrand entlang dem Kuhmühlgraben. Zum Biebernsee hin werden 0,42 ha Feldgehölz angelegt und als Gehölz erhalten.

Bewertung:

- heutige Nutzung:	2,99 ha		
davon	2,0 ha Grünland		
	x Wertzahl 5	=	10,0 Punktwerte
	1,0 ha Acker		
	x Wertzahl 3	=	<u>3,0 Punktwerte</u>
			<u>13,0 Punktwerte</u>
- geplante Nutzung/ Umwandlung in:	1,85 ha Futterwiese		
	x Wertzahl 6	=	11,1 Punktwerte
	0,71 ha Ufersaum		
	x Wertzahl 7	=	5,0 Punktwerte
	0,42 ha Feldgehölz		
	x Wertzahl 7	=	<u>2,94 Punktwerte</u>
			<u>19,04 Punktwerte</u>
ökologischer Zugewinn der Fläche 2:			6,04 Punktwerte =====

Fläche 3

Gemarkung Rumpenheim, Flur 12, Flurstück 5, 17.000 qm

In der etwa 1,7 ha großen Fläche liegt der Biebersee mit etwa 100 qm Wasserfläche. Zur Zeit werden etwa 1,2 ha als Acker für Getreideanbau genutzt, auf etwa 0,4 ha steht ein auwaldartiger Baumbestand mit Teilen kleingärtnerischer Nutzung (Hütten u.ä. Baureste). Die Hütten u.s.w. sind zu entfernen, der Baumbestand soll durch Entnahmen, Ergänzungspflanzungen u.ä. Verjüngungsmaßnahmen verbessert werden. Es sind freie, besonnte, nicht begehbare Uferbereiche zu schaffen. Laichgewässer für Erdkröten; Laichgewässer und ganzjähriger Lebensraum für Rana esculenta-Komplex. Die Ackerfläche ist in eine extensiv genutzte Futterwiese mit kleineren Feldgehölzen und Obstbaumgruppen zu verändern. Entlang des Grabens südwestlich des Biebersees ist beidseits ein Ufersaum mit Gehölzgruppen zu gestalten.

Bewertung:

- heutige Nutzung:	1,70 ha		
davon	0,4 ha Auwald		
	x Wertzahl 5	=	2,0 Punktwerte
	0,1 ha Wasser		
	x Wertzahl 5	=	0,5 Punktwerte
	1,2 ha Acker		
	x Wertzahl 3	=	<u>3,6 Punktwerte</u>
			<u>6,1 Punktwerte</u>
- geplante Nutzung/ Umwandlung in:	1,01 ha Futterwiese mit Feldgehölzen und Obstbäumen		
	x Wertzahl 8	=	8,08 Punktwerte
	0,1 ha Wasser		
	x Wertzahl 9	=	0,9 Punktwerte
	0,4 ha Auwald		
	x Wertzahl 8	=	3,2 Punktwerte
	0,19 ha Ufersaum		
	x Wertzahl 7	=	<u>1,33 Punktwerte</u>
			<u>13,51 Punktwerte</u>
ökologischer Zugewinn der Fläche 3:			7,41 Punktwerte *****

Fläche 4

Flächenanteil aus Gemarkung Rumpenheim, Flur 12,
Flurstück 1/1, ca. 3.300 qm

Die etwa 0,33 ha große Teilfläche eines zur Zeit für den Getreideanbau genutzten Ackers soll in eine Sukzessionsfläche umgewandelt werden und im Zustand des lockeren Feldgehölzes mit besonnten Freiflächen erhalten werden als breite Verbindung der Flächen 2 und 3. Dadurch werden die in Fläche 2 und 3 entstehenden Biotope so ergänzt, daß verschiedene Vogel- Amphibien- und Insektenarten (Tagfalter, insbesondere div. Bläulinge) hier alle Lebensabschnitte verbringen können, ohne Straßen oder anderweitig genutzte Flächen überqueren zu müssen.

Bewertung:

- heutige Nutzung:	0,33 ha Acker		
	x Wertzahl 3	=	<u>0,99 Punktwerte</u>
- geplante Nutzung/ Umwandlung in:	0,33 ha Sukzessions- fläche und Ufersaum		
	x Wertzahl 7,5	=	<u>2,48 Punktwerte</u>
Ökologischer Zugewinn der Fläche 4:			1,49 Punktwerte =====

Fläche 5

Gemarkung Rumpenheim, Flur 13, Flurstück 42, 10.600 qm

Die derzeit als Acker genutzte Fläche von 10,6 ha soll zum Teil als Futterwiese und zum Teil als Sukzessionsfläche mit angepflanzten Feldholzinseln gestaltet werden, auf die gleiche Art wie bei Fläche 1.

Die Fläche 5 ist damit ein Trittstein zwischen Fläche 1, 6 und Kuhmühlwäldchen und den Flächen 2, 3 und 4.

Bewertung:

- heutige Nutzung:	1,06 ha Acker		
	x Wertzahl 3	=	<u>3,18 Punktwerte</u>
- geplante Nutzung/ Umwandlung in:	0,28 ha Futterwiese		
	x Wertzahl 6	=	<u>1,68 Punktwerte</u>
	0,78 ha Feldgehölze mit Sukzessionsfläche		
	x Wertzahl 8	=	<u>6,24 Punktwerte</u>
			<u>7,92 Punktwerte</u>
Ökologischer Zugewinn der Fläche 5:			4,74 Punktwerte =====

Fläche 6

Gemarkung Rumpenheim, Flur 14, Flurstück 18, Flächenanteil
ca. 8.000 qm

8.000 qm Acker sollen von Acker zu Feldgehölz mit eingestreuten, offen zu haltenden Sukzessionsbereichen gestaltet werden. Die Fläche 6 stellt eine Ergänzung des Kuhmühlwäldchens dar und bildet eine Verbindung zwischen Fläche 1 und dem Kuhmühlwäldchen.

Bewertung:

- heutige Nutzung: 0,8 ha Acker
x Wertzahl 3 = 2,4 Punktwerte

- geplante Nutzung/
Umwandlung in: 0,8 ha Feldgehölze
mit Sukzessionsfläche
x Wertzahl 8 = 6,4 Punktwerte

Ökologischer Zugewinn der Fläche 6: 4,0 Punktwerte
=====

2.7.3 Gesamtbilanz Eingriff und Ausgleich

Im folgenden wird die Bilanz des Eingriffs sowie der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 564 dargestellt.

A. Bewertung des Bestandes aus Kap. 2.3.4
(= Eingriff) 59,4 Punktwerte
=====

B. Vorgesehene Maßnahmen
(= Ausgleich)

- innerhalb des Bebauungsplanes
(Planungsbilanz aus Kap. 2.6) 24,5
- außerhalb des Bebauungsplanes
(im Bereich Kuhmühlgraben
Flächen 1 - 6) 37,4

61,9 Punktwerte
=====

Nach Auffassung der Stadt Offenbach ist mit diesen Maßnahmen der Ausgleich nachgewiesen.

2.8 Planungsstatistik - Bestand -

Alle Flächenangaben sind in Hektar.

Schrottplatzflächen	6,65	28,8 %
Kleingartenflächen	3,34	14,4 %
Privatgrundstück (Parz. 137/1)	0,12	0,5 %
Verkehrsflächen	1,71	7,4 %
davon:		
- asphaltierte Straßen	1,1	
- Parkplätze	0,27	
- Feldwege	0,34	
Böschungen	0,55	2,4 %
Wiesenflächen	9,88	42,7 %
davon:		
- häufig gemäht (intensiv)	5,23	
- selten gemäht (extensiv)	4,65	
Sukzessionsflächen	0,78	3,4 %
Schilfstreifen	0,10	0,4 %
Gesamtfläche Landschaftsplan: (identisch mit Bebauungsplan)	23,13 ha -----	100,0 % -----
Davon künftige S-Bahnfläche gem. Planfeststellungsverfahren	2,33 ha	
davon:		
- Schrottplatzflächen	0,92	
- Kleingartenflächen	0,88	
- Asphaltierte Straßen	0,16	
- Feldwege	0,14	
- Böschungen	0,15	
- Wiesenflächen	0,02	
- Sukzessionsfläche	0,01	
- Schilfstreifen	0,05	
Fläche ohne S-Bahn	20,80 ha -----	

Teil 3

Wasserwirtschaftliche
Belange

TEIL 3WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE3.1 Vorgaben - Rechtsgrundlagen

Nach dem Gemeinsamen Erlaß vom 07. September 1983 des Hessischen Ministers des Innern - VA 4/VC-61d 02/25 - 1/83 und des ehemaligen Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten VB4 - 79a 02.05-3541/83 (StAnz. 39/1983 S. 1892) müssen Belange der Wasserwirtschaft bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Auf Grundlage der im o.g. Gemeinsamen Erlaß enthaltenen Gliederung sowie auf Grundlage der Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 27.08.1987 (Az.: V 3/34-61 d 02-2/86) werden im folgenden die wasserwirtschaftlichen Belange zum Bebaungsplan Nr. 564 "Zwischen Lämmerspieler Weg, Bundesbahngelände und Rotdornweg" dargestellt.

3.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist mit den bestehenden Betrieben bereits an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Energieversorgung Offenbach AG (EVO) angeschlossen. Im Zuge des Ausbaues des Plangebietes als städtebaulich geordnetes Industriegebiet wird die Verlegung einer neuen Trinkwasserversorgungsleitung notwendig.

Trink- und Brauchwasserbedarf

Zur Berechnung des benötigten Wasserbedarfes für das Plangebiet wurde im Auftrag der EVO ein Gutachten (Nr. 4 F/5388-db) für die "Wasserleitung Lämmerspieler Weg" vom Ingenieurbüro Kocks Consult GmbH erstellt. Im Erläuterungsbericht von Seite 2 - 4 kommt Kocks Consult zu folgendem Ergebnis:

.... Der Bedarf an Wasser wird in der Hauptsache durch die Firma MAN-Roland als Großverbraucher bestimmt.

Nach Angaben der Firma MAN-Roland wird der zu erwartende Bedarf 27.000 cbm/a betragen. In dieser Bedarfsmenge wurde bereits eine geplante Personalaufstockung berücksichtigt. Der Wasserbedarf für die geplante Joint-Venture Betriebsstätte ist noch nicht bekannt.

Der Wasserbedarf der bereits ansässigen kleineren Gewerbebetriebe wurde durch die EVO anhand der Jahresverbrauchsabrechnung mit ca. 2.000 cbm/a angegeben

Somit beträgt der Gesamtwasserbedarf (ohne Löschwasser) gem. den vorgenannten Angaben ca. 29.000 cbm/a.

Unter Berücksichtigung evtl. weiterer Ansiedlung von Kleingewerbebetrieben kann von einem Wasserbedarf von 30.000 cbm/a ausgegangen werden.

Von dem vorgenannten Wasserbedarf werden durch MAN-Roland bereits z.Zt. 17.000 cbm/a für die zur Verlegung anstehenden Betriebsstätten und 2.000 cbm/a durch die bereits ansässigen Gewerbebetriebe bezogen. Hieraus ergibt sich ein tatsächlicher Mehrbedarf von ca. 11.000 cbm/a.

Für die Ermittlung von durchschnittlichen Verbraucherzahlen wurde von 250 Arbeitstagen pro Jahr und einer Arbeitszeit von 8 h/Tag ausgegangen. Dies ergibt die folgenden Verbraucherwerte: 120 cbm/Tag bzw. 15 cbm/h....

Löschwasserbedarf

Bei der Festlegung des erforderlichen Löschwasserbedarfes wurde von einem Gewerbe- und Industriegebiet ohne besondere Gefahrenobjekte ausgegangen.

Für diesen Zustand wird gemäß DVGW-Regelwerk W 405 nach der Tabelle "Richtwerte für den Löschwasserbedarf" für Gewerbe- und Industriegebiete der mittlere bzw. große Löschwasserbedarf von 192 cbm/h vorgegeben.

Versorgungsgrundlage

Es ist geplant, daß die Versorgung des ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebietes aus der vorhandenen Hauptversorgungsleitung vom Hochbehälter Bieberer Berg über die geplante Erschließungsleitung Lammerspieler Weg erfolgen soll. Die dort zur Verfügung stehende Wassermenge stellt laut der "Hydraulischen Berechnung des Wasserrohrnetzes der Stadt Offenbach vom 21. September 1988" die Versorgung des Gewerbe- und Industriegebietes sicher.

Bezüglich des o.g. Mehrbedarfes ist lt. Aussage des Zweckverbandes Wasserversorgung Offenbach (ZVO) vom 03.10.1988 selbst ein Mehrbedarf von 25.000 cbm/a durch die vorhandene Förderkapazität und den bestehenden Vertragsgrundlagen abgesichert.

Sprinkleranlagen

Mit Stellungnahme vom 03.10.1989 des Zweckverbandes Wasserversorgung Offenbach (ZWO) kann für evtl. vorzusehende Sprinkleranlagen kein Wasser zur Verfügung gestellt werden. In diesem Fall müssen die Bauherren selbst die benötigte Wassermenge in einem drucklosen Vorratsbehälter speichern.

3.3 Abwasserbeseitigung und Abflußregelung

Zur Entwässerungsplanung des Plangebietes wurde im Auftrag des Tiefbauamtes der Stadt Offenbach am Main, vom Ingenieurbüro Dr. Ing. Rolf Pecher, 6530 Bingen a.Rh. eine Vorentwurfsplanung erstellt. Diese Vorentwurfsplanung liegt dem Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung vor.

Nach Aussage der o.g. Vorentwurfsplanung ist die Entwässerung des Plangebietes nach dem Mischverfahren vorgesehen. Die Bemessung des Entwässerungskanals berücksichtigt die gesamte Schmutzwasser- und Regenentwässerung der Dachflächen sowie der befestigten Freiflächen.

Die Verlegung des Kanals ist im Lämmerspieler Weg und in der Straße "Am Schneckenberg" bis zur bestehenden Kanalisation in der Benzstraße vorgesehen. Der Staukanal SK 30 übernimmt die Funktion eines Regenrückhaltespeichers - bei einem Fassungsvermögen von 7.771 cbm.

In Absprache mit dem Tiefbauamt beabsichtigt ein sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansiedelndes Industrieunternehmen (hier: MAN-Roland), die gesamte Dachflächenentwässerung über einen separaten Regenwasserkanal in den ca. 500 m nördlich des Plangebietes gelegenen Kuhmühlgrabens abzuleiten (siehe Teil 2 - Landschaftsplan).

3.4 Schutzgebiete

3.4.1 Wasserschutzgebiet Zone III A der Stadt Mühlheim am Main

Teile des Plangebietes (östlich des Brielsweges) liegen innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III A (Weitere Schutzzone A) für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Mühlheim am Main.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird auf die entsprechende Verordnung hingewiesen und die wesentlichen Verbote nachrichtlich übernommen.

3.4.2 Heilquellenschutzgebiet der Kaiser-Friedrich-Quelle AG
Offenbach am Main

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III C der Kaiser-Friedrich-Quelle AG, Offenbach am Main.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird auf die entsprechende Verordnung hingewiesen und die wesentlichen Verbote nachrichtlich übernommen.

Teil 4Umweltauswirkungsdarstellung (UAD)

4.1 Allgemeine Erläuterung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Juni 1985 wurde die EG-Richtlinie über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für bestimmte öffentliche und private Projekte, (Projekt-UVP) die möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben, verabschiedet.

Obwohl im Gesetzgebungsverfahren zum neuen Baugesetzbuch (BauGB) die Umweltproblematik eine wichtige Rolle spielte, hat die UVP im neuen BauGB keinen eigenen instrumentellen oder verfahrensrechtlichen Niederschlag gefunden, d. h.: eine UVP ist im BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen nicht vorgeschrieben.

Im Sinne eines erhöhten Umweltqualitätsanspruchs hat die Stadtverordnetenversammlung am 10.03.1988 beschlossen, daß bei "allen umweltrelevanten Planungen" Umweltverträglichkeitsprüfungen durchgeführt werden sollen.

Dies gilt u. a. auch für Bebauungsplanungen, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende bauliche und sonstige Nutzungen mit umweltrelevanten Auswirkungen schaffen. Die UVP ist daher in unmittelbarem Zusammenhang zum Leitziel des § 5 Baugesetzbuch (BauGB) zu sehen, wonach Bauleitungspläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) u. a. dazu beitragen sollen, "die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln." (Plan-UVP) In diesem Sinne ist die UVP somit als ein Instrument der Umweltvorsorge zu verstehen.

Der Kernbereich einer UVP besteht aus der Umweltverträglichkeitsuntersuchung. In ihr sind die Fragen zu klären:

- Welche Umweltwirkungen sind von dem Vorhaben zu erwarten?
- Wie sind diese Wirkungen zu bewerten?
- Welche paraktischen Forderungen sollten gezogen werden?

In ihrem ursprünglichen Sinne soll die Projekt-UVP somit Grundlage für Standortentscheidungen und damit ein Instrument der Entscheidungsvorbereitung sein.

Bei einer Plan-UVP zu einem Bebauungsplan steht im Mittelpunkt die Darstellung der möglichen Auswirkungen von entsprechend den jeweiligen Festsetzungen zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen. Damit steht kein bestimmtes Projekt mit u. U. schon bekannten Umweltauswirkungen auf dem Prüfstand, sondern die entsprechend den Festsetzungen allgemein zulässigen Vorhaben mit ihren möglichen Umweltauswirkungen.

In bezug auf die Plan-UVP zum Bebauungsplan Nr. 564 ist jedoch zu erwarten, daß das Industrieunternehmen MAN-Roland, das heute schon Fabrikationsanlagen nördlich der Bahnlinie an der Mühlheimer Straße und im inneren Stadtbereich von Offenbach an der Senefelderstraße unterhält, einen Großteil des im Bebauungsplan Nr. 564 festgesetzten Industriegeländes baulich nutzen wird. Damit besteht sowohl die Möglichkeit als auch das Erfordernis, die Erfahrungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen vorhandener Fabrikationsanlagen des Unternehmens der Untersuchung einzelner Umweltwirkungsbereiche zugrunde zu legen. Während bei Umweltuntersuchungen zu alternativen Standorten für Einzelprojekte es ausreicht die jeweiligen Auswirkungen als relative Werte darzustellen, muß eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Wortes "Verträglichkeit" von absoluten Verträglichkeitswerten ausgehen. Hier beginnt das Problem.

4.2 Umweltqualitätsziele

In Fachkreisen wird daher seit langem eine Diskussion zu Grenzwerten für Umweltverträglichkeit geführt, ohne daß ein anerkannter Beurteilungsmaßstab im Sinne der "Umweltvorsorge" bisher vorliegt, d. h.: für eine echte UVP fehlt bisher noch die normative Bezugsbasis, die den Übergang von der verbalen Beschreibung und Quantifizierung von Belastungsfaktoren zur Wertung dieser Veränderungen auch für politische Entscheidungen transparent und nachvollziehbar macht.

Das Problem der Nennung von Grenz- und Richtwerten liegt vor allem daran, daß höchst komplexe naturwissenschaftliche Sachverhalte und Wirkungszusammenhänge reduziert und aufgelöst werden in meßbare objektive Größen. Durch die Wechselwirkung sind dabei nicht nur die Veränderungen in den biologischen und abiologischen Umweltmedien zu beachten, sondern die Wirkungszusammenhänge in den jeweiligen Ökosystemen. Dies ist jedoch noch weitgehend unerforscht.
(Beispiel: Waldsterben, Robbensterben)

Bis zur Formulierung allgemein gültiger Umweltstandards und "ökologischer Eckwerte" als Grenzwerte bleibt es in der Praxis, beim Umgang mit bereits vorhandenen Wertmaßstäben wie sie aus Fachgesetzen resultieren oder von Normierungsgrenzen aufgestellt werden.

Selbst wenn dies den hohen Erwartungen an eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Vorsorgegedankens noch nicht voll entspricht, so ist die Abschätzung der Umweltauswirkungen einer Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu einem Bebauungsplan schon eine qualitative Verbesserung des methodischen Planungsansatzes.

4.3 Gutachten zur Umweltauswirkungsdarstellung (UAD)

Vor diesem Hintergrund liegt die primäre Aufgabe der vorliegenden Untersuchung im Aufzeigen der umweltrelevanten Auswirkung der Bebauungsplanung.

Diese Umweltauswirkungsdarstellung fußt in ihrem materiellen Inhalt auf den Ergebnissen von Untersuchungen zu einzelnen Umweltwirkungsbereichen.

Folgende Untersuchungen wurden durchgeführt:

4.3.1 Zum Wirkungsbereich - Geräuschpegel und Lärm -

- a) Geräuschimmissionsprognose:
Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft aufgrund von Arbeitslärm vom erweiterten Betriebsgelände mit Halle südlich des Werkes II der MAN-Roland Durckmaschinen AG in 6050 Offenbach a. M.

Meßbericht vom 25.05.1988

Gutachter: Institut für Umweltschutz u. Agrikulturchemie
Berge + Partner GmbH + Co KG, Velbert 1

- b) Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 564 zwischen Lämmerspieler Weg und Bundesbahnlinie der Stadt Offenbach a. M.

Meßbericht vom 11.05.1989

Gutachter: Institut für Umweltschutz u. Agrikulturchemie
Berge + Partner GmbH + Co KG, Velbert 1

4.3.2 Zum Wirkungsbereich - Klima -

- Amtliches Gutachten über die klimatischen Auswirkungen einer Bebauung des Lämmerspieler Weges in Offenbach, Juli 1989

Gutachter: Deutscher Wetterdienst
- Wetteramt Frankfurt -, Offenbach a. M.

4.3.3 Zum Wirkungsbereich - Luftschadstoffausbreitung -

- Gutachten zur Luftschadstoffausbreitung für das geplante Industriegebiet zwischen Lämmerspieler Weg und Bundesbahnlinie, 25.08.1989

Gutachter: Umlandverband Frankfurt
 Dez. IV Ref. für Umweltschutz
 Frankfurt a. M.

4.3.4 Zum Wirkungsbereich -Tier- und Pflanzenwelt -

- Landschaftsplan zum Bebauungsplan, 1989

Gutachter: Planungsgruppe Darmstadt PgD, Darmstadt

4.3.5 Zum Wirkungsbereich - Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer -

a) Sachverständigengutachten zur Boden- und Grundwassersituation, 19. September 1988

Gutachter: Dipl.-Ing. G. Czygan, Öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baugrund, Grundwasser- und Gründungsschäden, Offenbach a. M.

b) Geohydrologische Untersuchungen im Bereich Südwerk, Bebauungsplan Nr. 564 - zwischen Lämmerspieler Weg und Bundesbahnlinie - 29. Juni 1989

Gutachter: Dipl.-Ing. G. Czygan, Öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baugrund, Grundwasser- und Gründungsschäden" - Offenbach a.M.

Dipl.-Geologe Dr. W. Streim, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baugologie, unterirdisches Wasser, Bauschäden aus dem Untergrund" - Frankfurt a. M.

In den nachfolgenden Kapiteln 4.4 bis 4.8 werden die

- Fragestellung,
- methodischer Ansatz des Gutachtens,
- Zusammenfassung der Ergebnisse und Schlußfolgerung,

summarisch dargestellt.

4.4 Wirkungsbereich - Geräuschpegel und Lärm -

Fragestellung

1. Zur Abschätzung, ob und in welchem Umfang durch Betriebsgeräusche von den Produktionshallen und Freiflächen des Industriegebietes Geräuschmissionen in der Nachbarschaft (Wohngebiete, Kleingartengebiet) zu erwarten sind, wurde eine Geräuschmissionsprognose erstellt (siehe 4.3.1. a).

2. Durch die Novelle zum BauGB (Änderung von § 9 Abs. 1 Nr. 24) können Immissionswerte im Bebauungsplan nicht mehr festgestellt werden. Zum Schutz der Wohnbevölkerung bleibt dem Plangeber nur die Möglichkeit, flächenbezogene Emissionswerte (Schalleistungspegel) auf Grundlage § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festzusetzen.

Im Lärmschutzgutachten (siehe 4.3.1 b) sollte geklärt werden, welche max. flächenbezogenen Schalleistungspegel zum Schutz der Wohngebiete an der Kirschenallee und der Mühlheimer Straße sowie der Kleingartenanlage am Rotdornweg im Industriegebiet nicht überschritten werden dürfen.

3. Weiterhin war zu beurteilen, wie groß der Einfluß von Schallreflexionen ist, den eine Bebauung des Plangebietes mit 20 - 30 m hohen Hallen parallel zur Bundesbahnlinie im Wohngebiet nördlich der Mühlheimer Straße (B 43) bewirkt und welche Maßnahmen zur Abhilfe in Frage kommen.

Methodischer Ansatz des Gutachters

1. Da davon auszugehen ist, daß u. a. die geräuschintensiveren Abteilungen von MAN-Roland in das Plangebiet verlagert werden sollen, wurden die derzeitigen Halleninnenpegel der vorhandenen Hallen als Berechnungsgrundlage gemessen und der Geräuschimmissionsprognose zugrunde gelegt. Die Werte reichen von 60 dB(A) für Nebenbetriebe, Ersatzteile und Joint Venture bis 80 dB(A) für Packerei und Versand.

Zur Ermittlung des firmeneigenen Verkehrslärms wurden 25 LKW/Tag in der Zeit von 6.00 h bis 22.00 h angenommen.

Die von den einzelnen Bauteilen abgestrahlte Schalleistung LWA errechnete sich gem. VDI-Richtlinie 2571. Der Schallausbreitung wurde die physikalische Gesetzmäßigkeit in Anlehnung an die VDI-Richtlinien 2571 und 2714 E zugrunde gelegt.

Korrekturgrößen, die unter realen Bedingungen Einfluß auf die Schallausbreitung haben, wurden berücksichtigt.

Die Gesamtgeräuschimmission für die Tag- und Nachtzeit wurde für folgende zwei Bezugspunkte errechnet:

Immissionspunkt 1: westliche Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage am Rotdornweg

Immissionspunkt 2: östliche Straßenseite der Kirschenallee

2. Es wurden die Schalldruckpegel in Anlehnung an DIN 18005 Teil 1, und VDI - 2714/2 an maßgeblichen Immissionsorten im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser berechnet. Dazu wurde das Plangebiet in Teilflächen gem. DIN 18005 Teil 1 nach $D = 0,7$ Gesetz aufgeteilt. Die aus den Teilflächen ermittelte Schalleistung wurde als flächenbezogene Schalleistung mit einer innerhalb der Teilflächen gleichmäßigen Verteilung in Ansatz gebracht.

Es wurden 3 Rechenansätze mit jeweils unterschiedlichen Schalleistungspegeln durchgeführt.

3. Für die Feststellung der Pegelerhöhung durch Reflexion wurde die Schallemission der Bundesbahnlinie mit und ohne Reflexion berechnet.

Zusammenfassung der Ergebnisse und Schlußfolgerung

1. Die wesentliche Geräuschbelastung wird nicht vom Betriebslärm aus den Hallen sondern vom Werksverkehr auf dem Freigelände ausgehen.

Die für die beiden Immissionspunkte 1 und 2 errechneten Werte aus Betriebslärm und Verkehr Tag/Nacht liegen unterhalb der Orientierungswerte gem. DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1.

2. Bei Abstufung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels mit abnehmender Entfernung der Bezugsflächen des Industriegebietes zu den lärmempfindlichen Nutzungen gem. Blatt 5 des Lärmschutzgutachters (siehe Kap. 4.3.1 b) können die Orientierungswerte gem. DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, rechnerisch eingehalten werden.
3. Die zu erwartende Pegelerhöhung durch Reflexion des Eisenbahnlärms von bis zu 2 dB(A) ist durch Maßnahmen an den Hallenwänden zu reduzieren.

Das Ergebnis des Lärmschutzgutachters wurde in entsprechenden Festsetzungen für das Industriegebiet ausgewertet (siehe Kap. 1.11.1 - Lärmuntersuchung-, Kap. 1.11.9 - Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -).

4.5 Wirkungsbereich - Klima -

Fragestellung

Da durch die Infrarotthermalbefliegung vom 31.08.1985 bekannt ist, daß die freien Wiesenflächen vor allem in den Morgenstunden eine "Kaltluftinsel" darstellen und daher klimatisch bedeutsam sind, sind die klimatischen Auswirkungen einer Bebauung dieser Wiesenflächen am Lämmerspieler Weg zu untersuchen.

Methodischer Ansatz des Gutachters

Seite 2 des Gutachters im Originaltext

" Dem Wetteramt Frankfurt standen zur Begutachtung des Bebauungsgebietes folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Windrichtungsverteilungen von Offenbach und Langen,
- Tagesgang der Temperatur in Langen,
- Infrarotthermographien von Offenbach.

Zur allgemeinen Beschreibung der klimatischen Situation, insbesondere zur Frage der Belüftungsverhältnisse im Untersuchungsgebiet wurden die auf 2jährigen Meßreihen basierenden Windverteilungen von Offenbach-Bürgel und Offenbach-Bieber herangezogen, die anlässlich der "Lufthygienisch-meteorologischen Modelluntersuchung in der Region Untermain" (1) gewonnen wurden. Zusätzlich wurden die für einen 10jährigen Zeitraum vorhandenen Windverteilungen von Offenbach-Kaiserlei verwendet.

Darüber hinaus wurden zur Beurteilung des Bebauungseffektes auf das Temperatur- und Windfeld 2jährige Meßreihen von Langen herangezogen.

Ferner standen Bilder einer Infrarotthermalbefliegung vom 30./31.08.85 zur Verfügung." (Ende des Originaltextes)

Zusammenfassung der Ergebnisse und Schlußfolgerung

Seite 7 des Gutachters im Originaltext

"Die Auswertung von Windrichtungsverteilungen zeigt, daß im Raum Offenbach Winde aus südwestlicher bzw. nordöstlicher Richtung vorherrschen. Dabei kommen insbesondere den Nordostwinden, deren Anteil bei 20 % bis 30 % liegt, lokalklimatische Bedeutung im Bebauungsgebiet "Lämmerspieler Weg" zu.

Vergleichende Untersuchungen in Langen ergaben, daß die Windgeschwindigkeit durch Baumaßnahmen infolge einer erhöhten Bodenreibung herabgesetzt wird. Daher ist zu erwarten, daß durch die Bebauung im Bereich des "Lämmerspieler Weges" die mittlere Windgeschwindigkeit um etwa 0,5 m/s reduziert wird.

Jedoch stellen der im Süden an das Bebauungsgebiet angrenzende Lohwald sowie das nördlich davon gelegene Gelände der Deutschen Bundesbahn bereits jetzt ein natürliches Hindernis für den Luftaustausch mit den angrenzenden siedlungsbereichen dar, d. h. es muß davon ausgegangen werden, daß das Bebauungsgebiet "Lämmerspieler Weg" nur in geringem Maße in Wechselwirkung mit seiner Umgebung tritt.

Diese Aussage wird durch die Tatsache unterstützt, daß das Abkühlungsverhalten des Bebauungsbereiches deutlich anders ausgeprägt ist wie das der unmittelbaren Umgebung. So ergab die Auswertung von Oberflächentemperaturen, basierend auf Infrarotthermalbefliegungen vom 30./31.08.85, ein von seiner Umgebung weitgehend unabhängiges Abkühlungsverhalten des Bebauungsgebietes.

Aufgrund des relativ hohen Grundwasserspiegels kann, in Anlehnung an die Meßergebnisse von Langen, zunächst davon ausgegangen werden, daß eine Erwärmung des Gebietes durch die Bebauung sich zu Beginn nur in den Wintermonaten und während der Nacht bemerkbar macht. Eine Überhitzung tagsüber ist infolge einer hohen Verdunstungsrate vorerst nicht zu erwarten. Dieser positive Effekt kann durch das Nichtversiegeln freier Flächen auch weiterhin genutzt werden.

Obwohl also durch die künftige Bebauung des "Lämmerspieler Weges" wegen der bereits jetzt bestehenden geringen Wechselwirkung des Bereichs mit seiner Umgebung mit einer nur unwesentlichen Beeinflussung des angrenzenden Wohnbereiches zu rechnen ist, wird aus lufthygienischer Sicht für das Gewerbegebiet selbst empfohlen, den Grad der Flächenversiegelung möglichst gering zu halten, um einer zu starken Aufheizung des Geländes tagsüber vorzubeugen. Dabei könnten die natürlichen Gegebenheiten eines hohen Grundwasserstandes genutzt werden." (Ende des Originaltextes)

Durch zeichnerische und textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist sichergestellt, daß für mindestens 2,0 ha = 11 % des Industriegebietes keine Überbauung oder Flächenversiegelung zulässig ist. Insgesamt sind 1,3 ha = 13 000 m² gärtnerisch zu gestalten (siehe Kap. 2. - Bilanzierung der Planung -).

4.6 Wirkungsbereich - Luftschadstoffausbreitung -

Fragestellung

Im vorliegenden Gutachten wurde die Ausbreitung der Luftschadstoffe der künftigen Emissionsquellen für die Beheizung und die Einwirkung (Immission) dieser Luftschadstoffe in den umliegenden Wohngebieten untersucht.

Das Gutachten sollte Aufschluß geben, welche Beheizungsart mit der damit verbundenen zusätzlichen Schadstoffbelastung in dem ohnehin schon stark immissionsvorbelasteten Gebiet (hier vor allem NO₂) unter Umweltgesichtspunkten vertretbar ist.

Methodischer Ansatz des Gutachters

Die Planungsvorgaben für die Berechnung gehen von einer Energieerzeugungskapazität aus, welche geeignet ist, ein Industriegebäude max. zulässiger Größe (entsprechend Baumassenzahl) an kalten Wintertagen zu beheizen.

Berechnet wurde die Luftschadstoffbelastung SO₂ u. NO₂ für:

- Gasfeuerungsanlage
- gasbetriebenes Block-Heizkraftwerk (Gasturbinenanlage)
- Ölfeuerungsanlage

und deren regionale Ausbreitung im Jahresmittelwert und im Spitzenwert (98 %-Wert = Kurzzeitwert)

Besondere Emissionen durch Produktionswärmeerzeugung oder chemische Umwandlungen wurden nicht berücksichtigt.

Folgende Eingabedaten wurden durch den Gutachter vorgeschlagen und mit der Stadt Offenbach abgestimmt:

- Emissionsfaktoren
- Emissionsmassenstrom
- Volumenstrom u. Leistung
- Jahresemissionen
- Abgastemperatur
- Schornsteinhöhe u. -standort

Zusammenfassung der Ergebnisse und Schlußfolgerung

Seite 30 des Gutachters im Originaltext

"Die Vorbelastung durch die untersuchten Luftschadstoffe SO₂ und insbesondere NO₂ ist, vor allem durch industrielle Großemittenten in der Umgebung des Planungsgebietes, erheblich. Die Ergebnisse von flächenbezogenen Immissionsmessungen zeigen, daß ein Erreichen der zulässigen Immissionswerte nach TA-Luft nicht ausgeschlossen werden kann. Gemessen an umweltplanerischen Zielsetzungen ist hier eine Verringerung der Immissionsbelastungen dringend anzustreben; jede Erhöhung der Belastungen hingegen ist bedenklich. Eine mittel bis langfristige Reduzierung der gravierenden Belastungen durch Energieerzeugung ist geboten.

In diesem Gutachten wurden die Immissionsbelastungen dreier ausgewählten Anlagenarten vergleichend untersucht. Während eine Energieversorgung des geplanten Industriegebietes durch eine Ölfeuerungsanlage eine deutliche Erhöhung der SO₂- und NO₂-Immissionen in der Umgebung bewirken würde, wären der Betrieb einer Gasfeuerungsanlage oder einer Gasturbinenanlage ("Blockheizkraftwerk"), welche kaum SO₂-Emissionen aufweisen, vergleichsweise weniger luftbelastend. Die Immissionsbelastung durch ein Blockheizkraftwerk ist unter den zugrunde gelegten Annahmen (siehe Tab. 1) auch im Vergleich zur Gasfeuerungsanlage mit Abstand am geringsten.

Eine abschließende Bewertung der lufthygienischen Auswirkungen der drei Anlagentypen ist jedoch allein aufgrund der Immissionsprognosen nicht möglich. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß wegen der niedrigen energiedienstleistungsbezogenen Emissionsrate das Blockheizkraftwerks mittel- und langfristig die lufthygienisch günstigste Variante darstellt." (Ende des Originaltextes)

Das Ergebnis des Gutachters zur Luftschadstoffausbreitung wurde in einer textlichen Festsetzung zum Ausschluß fester und flüssiger fossiler Heizstoffe ausgewertet (siehe Kap. 1.11.1 - Ausschluß fester und fossiler Heizstoffe).

4.7 Wirkungsbereich - Tier- und Pflanzenwelt -

Fragestellung

Durch die geplante Bebauung der großen freien Wiesenflächen am Lämmerspieler Weg wird ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft stattfinden. Aufgabe des gem. § 4 Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) aufzustellenden Landschaftsplanes war es u. a., den Umfang und die naturräumlichen Auswirkungen des Eingriffs aufzuzeigen.

Methodischer Ansatz des Gutachters

Die Bestandsaufnahme zur Landschaftsplanung (siehe Teil 2 - Landschaftsplanung - zur Begründung des Bebauungsplans) beruht auf:

- örtlichen Bestandsaufnahmen zu unterschiedlichen Jahreszeiten,
- Luftbildauswertung,
- Auswertung von Bestandsaufnahmen und Analysen anderer Gutachten und Untersuchungen für diesen Landschaftsraum,
- Befragung des zuständigen Forstamtes Neu-Isenburg und des Jagdpächters des im Süden des Gebietes angrenzenden Waldes,
- Information aus der Mitwirkung der Verbände gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz bei der Aufstellung der Landschaftsplanung.

Aus der Kenntnis der natürlichen Umweltfaktoren wurde die in diesem Landschaftsraum natürliche ursprüngliche Vegetation rekonstruiert. (Siehe Kap. 2.24 und 2.25)

Zusammenfassung der Ergebnisse und Schlußfolgerungen

Das landschaftsplanerische Gutachten stellt fest, daß durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 564 ein deutlicher Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt stattfinden wird. Vor allem die Überbauung von zusammenhängenden Wiesenflächen und Sukzessionsflächen mit ihrem teilweisen artenreichen Tier- und Pflanzenbestand ist ökologisch sehr negativ zu bewerten.

Der Bebauungsplan enthält zwar eine Reihe von Festsetzungen, die nach ihrer Realisierung den Eingriff soweit wie möglich im Plangebiet ausgleichen sollen. (Siehe Kap. 2.5 - Bilanzierung der Planung)

In der Summe ist jedoch der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst nicht auszugleichen, so daß weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zur Komposition durchgeführt werden müssen.

Es ist daher vom Plangeber beabsichtigt, außerhalb des Plangebietes im Landschaftsraum - Kuhmühlgraben - durch die Umwandlung von landwirtschaftlichen Monokulturen in artenreichen Wiesenflächen z. T. mit Biotopfunktion den Ausgleich in weitestgehend räumlichem Zusammenhang zum Plangebiet herzustellen. (Siehe Kap. 2.6 - Ausgleichsmaßnahmen)

4.8 Wirkungsbereich - Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer -

Fragestellung

Da Oberflächengewässer im Plangebiet nicht vorkommen, besteht für die UAD kein Untersuchungsbedarf.

Zum Wirkungsbereich - Boden - ergeben sich folgende Fragestellungen:

1. Durch eine künftige Bebauung des Plangebietes geht der Oberboden als Vegetationsfläche in diesem Bereich weitgehend verloren.

Welche Verluste entstehen hierdurch im Sinne landwirtschaftlicher Nutzungen?

2. Sind außer den im Bereich der Altmittel-Verwertungsunternehmen am Lämmerspieler Weg bekannten Bodenkontaminationen weitere Schadstoffkonzentrationen im Boden nachzuweisen?

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Teil im Trinkwasserschutzgebiet III A der Stadtwerke Mühlheim liegt, ist zum Grundwasserhaushalt zu prüfen:

3. Wird die Grundwasserqualität beeinträchtigt?
4. Welche Auswirkungen bestehen für die Grundwasserneubildung?
5. Welche Auswirkungen bestehen für die Grundwasserfließrichtung und das Grundwasservolumen?
6. Ist eine Grundwasserabsenkung kurzfristig oder nachhaltig zu befürchten? - Wo? - In welcher Größenordnung? - Mit welchen Maßnahmen lassen sich mögliche negative Auswirkungen einer kurzfristigen oder nachhaltigen Grundwasserabsenkung auf den Waldrand ausgleichen?
7. Sind weitere Auswirkungen zu erwarten?

Methodischer Ansatz des Gutachters

1. Im Gutachten von 1988, das Aufschluß über den Oberboden und eventuell vorhandene Bodenkontaminationen geben soll (siehe Kap. 4.3.5 a), wurden insgesamt 10 Bodenaufschlüsse (Trockenbohrungen mit 6 Grundwasserbeobachtungsrohren im Wiesengebiet zwischen Waldrand und Bahnlinie östlich des Brielsweges niedergebracht. Es wurden 5 Wasserproben entnommen.

Die chemische Analyse der Bodenproben erfolgte im Labor des Öffentl. bestellten und vereidigten Sachverständigen für Abwasser Chem. Ing. R. Hampe, Neu-Isenburg.

2. Das Gutachten von 1989 zur Auswirkung der Bebauung auf den Grundwasserhaushalt baute auf den o. g. Untersuchungen auf. Darüber hinaus wurden 5 Pegelbohrungen als Grundwassermeßstellen niedergebracht.

Durch Pumpversuche mit entsprechenden Meßreihen bei einer Brunnenbohrung im Abstand der Bebauungsgrenze zum Waldrand wurden die Auswirkungen einer künstlichen Grundwasserabsenkung (wie sie z. B. zur Trockenhaltung einer Baugrube im Grundwasserbereich durchgeführt wird) auf den Grundwasserspiegel untersucht.

Zusammenfassung der Ergebnisse und Schlußfolgerung

1. Hinsichtlich weiterer Bodenkontaminationen im Bereich der Wiesenflächen über die bekannten Vorkommen im Bereich der Altmetall-Verwertungsunternehmen am Lämmerspieler Weg hinaus enthält das Bodengutachten (siehe Kap. 4.3.5 a) von 1988 auf Seite 4 (Originaltext) den Hinweis:

"Nach den durchgeführten Untersuchungen gem. HLFU-Formblatt ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten. Die vorgefundenen Substanzen kommen in wechselnden Konzentrationen in natürlichem Baugrund vor."

2. Aufgrund des dem Landschaftplaner vorgelegten Ergebnisses der Bodenuntersuchung von 1988 kommt dieser zu dem Ergebnis, daß, bedingt durch die Bodenstruktur und den hohen Grundwasserstand, landwirtschaftlich gesehen "durch die geplante Bebauung kein Verlust wertvoller Flächen" entsteht (siehe Kap. 2.3.2 - Versiegelung von Flächen-).
3. Die Boden- und Grundwasseruntersuchung von 1989 kommt allgemein zu der Beurteilung, daß die Grundwasserqualität durch die künftige Bebauung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im einzelnen führt der Gutachter aus:
(siehe Kap. 4.3.5 b im Originaltext)

"Grundwasserqualität"

Die Grundwasserqualität wird grundsätzlich durch das Herstellen von Bauwerken nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung hängt vom Einleiten wasserverändernder Stoffe ab. Das Einleiten von Stoffen ist ohnehin ein nach dem Wasserhaushaltsgesetz genehmigungspflichtiger Vorgang.

Grundwasserfließrichtung, Grundwasservolumen, Grundwasserneubildung

Setzt man Bauwerke bis in das Grundwasser, dann werden diese vom Grundwasser umflossen. Der verfügbare Abflußquerschnitt wird kleiner. Das Grundwasser wird demzufolge südlich der Baukörper dem geringeren Abflußquerschnitt entsprechend ansteigen und umlaufend in die ursprüngliche Richtung weiterfließen.

Der Grundwasseranstieg ist bei einer langgestreckten, quer zur Fließrichtung liegenden, unterkellerten Bauwerksfront für die Vegetation des Rumpenheimer Waldes in trockener Zeit, in der tiefe Grundwasserstände wie etwa im Mai 1989 herrschten, günstig. In nassen Zeiten, in der Grundwasserstände wie im April 1988 zu beobachten waren, ist der Anstieg nicht vorteilhaft, da in solchen Zeiten ohnehin sehr flurnahe Grundwasserstände am Wald und im Wald auftreten.

Durch eine Drängallerie zwischen dem Wald und einer solchen Bauwerksfront kann jedoch leicht eine ungünstige Veränderung des Grundwasserspiegels ausgeschlossen werden. Das dränierte Wasser kann unterstromig wieder versickert werden. Man muß sich darüber im klaren sein, daß es sich dabei um nur sehr geringe Drän- und Sicker Mengen handeln wird.

Eine Fläche, die mit einem Gebäude, einer dichten Hofbefestigung oder einer Straße bestellt wird, nimmt an der Grundwasserneubildung nicht mehr teil. Andererseits entfällt in diesen Flächen die natürliche Verdunstungsrate aus dem Grundwasser und der Verbrauch von Wasser durch die Vegetation. Im ganzen verbleibt eine Minderung, welche jedoch in allen ähnlichen Fällen der Vergangenheit nicht in einer Veränderung der Ganglinien von Grundwasseroberflächen erkennbar gewesen ist. Sie besteht im grundsätzlichen, ist aber vernachlässigbar klein. Wie oben dargelegt, werden von einer Bebauung praktisch keine meßbaren Veränderungen auf das Grundwasservolumen ausgehen.

Die Möglichkeit einer generellen Umlenkung des Grundwassers aus der natürlichen Vorgaberichtung durch eine Bebauung im Südgelände besteht nicht. Es kann auch eine Grundwasserbeeinträchtigung in anderen Gebietsorten durch die Bebauung des Südgeländes ausgeschlossen werden.

Durch Bebauung des Südgeländes ist ein Umlenken von Grundwasser zum Wasserwerk Mühlheim unmöglich und ausschließbar. Der Grundwasserstrom zieht auf die gesamte Länge des Mains von Süden ein und fließt zum Main ab.

Bei einer flächigen Bebauung mit Gründungstiefen in den oberen 2 Schichtmeterbereichen und mit aufgeteilten Bauten sowie Teilkellergeschossen entsteht keine richtungsändernde Umleitung des Grundwassers.

Grundwasserabsenkung

Eine großflächige, ununterbrochene, unterkellerte Bebauung sollte nicht durchgeführt werden. Bei der Errichtung von Bauten mit Teilkellern und Baukörpern mit Untergeschossen auf kleiner Front wird keine Grundwasserabsenkung großen Ausmaßes eintreten.

Bei einer Herstellung von Bauwerken in einzelnen Bauabschnitten werden temporäre und örtlich begrenzte Wasserhaltungen möglich. Hierzu können bei Bedarf die gleichen Sicherungsmaßnahmen für den Waldrand getroffen werden wie sie unter Pkt. 4.2.3 aufgeführt sind.

Weiterhin können durch entsprechende Verbau- und Wasserhaltungsarten die möglichen Randbeeinflussungen des Grundwassers auf angrenzende Bereiche schadlos gestaltet werden.

Aus den Meßergebnissen des Pumpversuches (mit Grundwasserstand Mai 1989) kann eine äußerst geringe Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels bei einer Absenkung im Abstand der Bebauungsgrenze zum Waldrand abgeleitet werden.

Für Wasserhaltungen und temporäre Grundwasserableitungen in den Bauzeiten kann für die Sandböden aus dem Pumpversuch ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k = 1,26 \times 10^{-3}$ m/sek. angegeben werden. Dieser Wert ist in der Bewertung in der Größenordnung 10^{-3} m/sek. einzuordnen." (Ende des Gutachtens)

Schlußfolgerungen:

Entsprechend der Empfehlung des Gutachters wurden zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kap. 1.11.13 und Kap. 2.5.15 - Ausschluß von Grundwasserabsenkungen und Grundwasseranhebungen-).

Obwohl sich die Bebauung und Teilversiegelung der Wiesenflächen insgesamt nur unbedeutend auf die Grundwasserneubildung auswirkt, so ist es doch Absicht, mit der teilweisen Einleitung des Dachflächenregenwassers in den Kuhmühlgraben und der damit gegebenen Versickerungsmöglichkeit im Grabenbett diesen Verlust, soweit möglich, auszugleichen.

Die mit Altlasten kontaminierten Flächen am Lämmerspieler Weg werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BAUGB gekennzeichnet.

ERLAUTERUNGSLISTE ZUR BESTANDSKARTIERUNG

Stand: Februar 1968; punktuell ergänzt im Juni 1968

(H = Baumhöhe, K = Kronendurchmesser)

Hinweis:

*) Beschriebene Flächen liegen außerhalb des Bebauungsplangebietes-

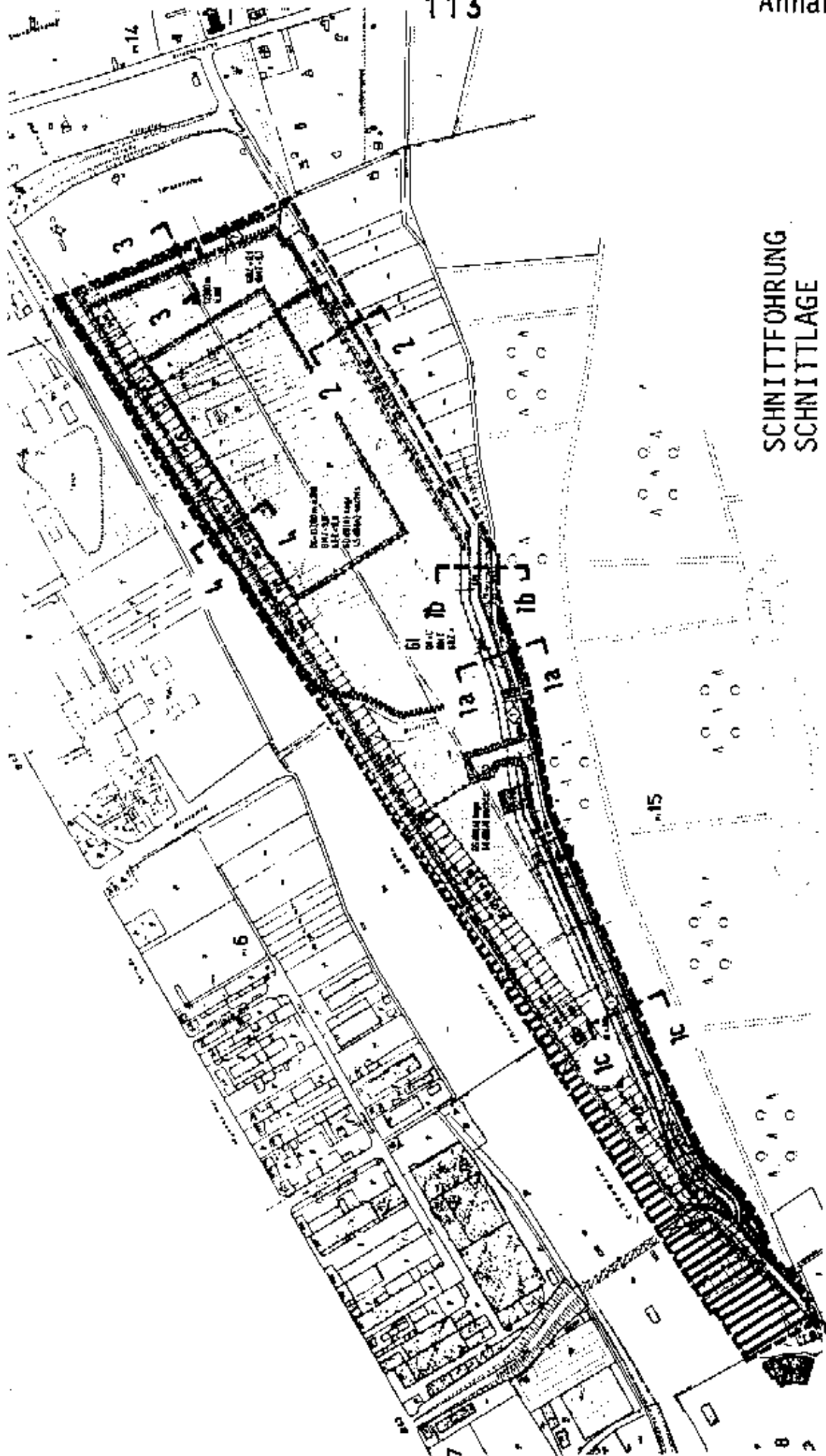
bereiches

- 1 DB-Betriebsgebäude am Güterbahnhof, bereits abgerissen
- 2 Angrenzender Kleingarten-Verein "Süd" e.V. 1919. Anlage }
- 3 Kleingärten mit Obst- und Nadelbäumen (Kirschen, Äpfel, Birnen, Walnüsse, Birken sowie (Blau-)Fichten, Lärchen etc.) Mittig Lagerplatz und kleine helle einer Weißbinderfirma
- 4 Inbebaute Fläche
z.Zt. Lagerplatz für Erdaushub u.ä.
Im Osten und Süden angrenzende Kleingärten sind mit ca. 2 m hohen Ligustastrecken eingefasst.
- 5 Weg ist entfallen, südlich angrenzend Obstbäume und Fichten
- 6 Walnussbaum, H: ca. 10 m
- 7 Straßensböschung mit einzelnen Hochstäuden wie z.B. Koenig, Goldrute, Gemeiner Belfuß, Knauelgras, Brennesel, Löwenzahn, Schilf sowie Aufwuchs von Holunder. Böschung wird durch unregelmäßige Mahd gehölzfrei gehalten.
- 8 Steile Straßensböschung der Laskastraße mit 4-stämmiger Eichen-Gruppe.
H: ca. 12 m, Gesamt-K: 15 m. Außerdem: Holunder, Weiden, Brombeeren; Knaul, Goldrute, Klatzschohn, Gem. Belfuß, Wiesen-Storchschnabel, Labkraut, Gem. Schafgarbe, Schöllkraut, Wegerich und Gräser
- 9 Böschung wie unter Nr. 8 beschrieben.
Bäume: 3 Birken, Baum- und Strauchweiden, 1 Ahorn, H: 8 m, K: 8 m
- 10 Große, erhaltenswerte Stieleiche, H: 16 m, K: 20 m
- 11 Doppeltreiebig Birke und 2 Eichen, H: 5 m, auf Wiesenfläche mit vermutlich 1-2mäliger Mahd pro Jahr
Gegendüber Wiese: KPZ-Ausweiche mit Mähli und Gartenabfällen
- 12 Baum- und Strauchgruppe, bestehend aus: 2 Eichen, H: ca. 18 m, 1 Eiche, 4-stämmig, H: 14 m, Birke, Strauchweiden, Holunder, teilweise von Waldrebe überzogen
- 13 Autoabstellplatz, Boden ohne Vegetation, nördlich an Straßensböschung Eichengruppe aus 4 Eichen, Gesamt-K: 12 m, H: 14 m, Böschung zu ca. 95 % mit Goldrute bestockt
Auch hier Mähliabgarungen: Schrankenteile, Autoreifen, -sitze, Netzeisen, Kühlcrank
- 14 Südlich angrenzender Wald, bestehend aus lichte Kiefernbestand mit Strauchunterwuchs und zahlreichen Waldreben, vereinzelt auch Buchen und Robinien; Sträucher: Schlehe, Holunder, Weißdorn u.ä.

Strauchschicht im Mittel dichter als im östlichen Teil des Plangebietes.
Am Waldrand entlang Lammerpieler Weg: Markante Stieleichen bis 25 m Höhe und mit Stammdurchmesser bis 1,20 m, die ca. 6 m nach Norden über den Lammerpieler Weg mit ihrer Krone hinübertagen. Dieser asphaltierte Weg führt sehr nah an den Eichenstämmen vorbei.

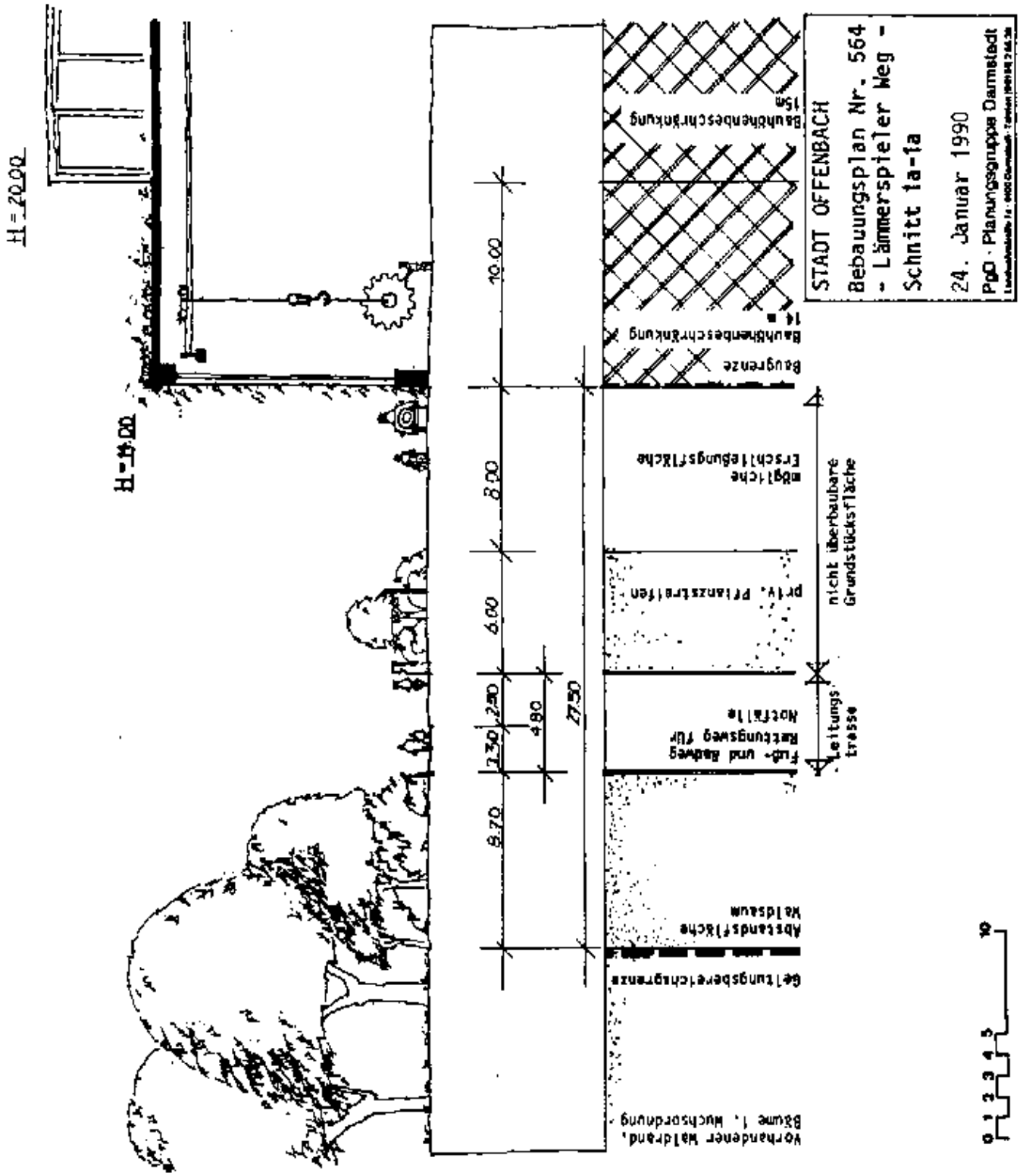
- 15 Autoverwertung Fa. I. Günther
- 16 Baunternahme Fa. Bodensohn
- 17 Gezunte Brachfläche, ca. 5 Jahre ungenutzt mit erstem Weiden- und Birkenaufwuchs; Boden überiegend mit Goldrute bedeckt. An der Nordgrenze dieser Parzelle: Weide, Robinie, Birke (alle bis 8 m Höhe) und Holunder
- 18 Autoverwertung Fa. Raich
- 19 Autoverwertung Fa. Fröhlich
- 20 Vor Autoverwertungsbetrieben vorgelagerter Parkplatz in 6-7 m Tiefe.
Stellflächen ohne Belag (offener Boden).
- 21 Südlich angrenzender Wald; hier dichter Baumbestand als im Westen (vgl. Nr. 14) und daher ohne Strauchunterwuchs
- 22 Lagerplatz eines Dachdeckermeisters, Fa. Wenzel Autoreifen
- 23 Große Lagerhalle der Fa. Baudekoration Sterlepper
- 24 Fläche für auszuschlichtende bzw. ausgeschlichtete Autos: Grundstück mit 2-3 m hohen Fichten entlang des Zaunes im Süden und Osten bepflanzt.
- 25 Schrott & Metalle Containerdienst Fa. E. Hammer
- 26 Autoverwertung Fa. W. Willführ
- 27 Kleine Fläche mit Pferdehaltung und Stall
- 28 Verwertung von Altsisen u.ä. gebrauchten Materialien, Fa. Fred de Snoo
- 29 Straßensböschung mit überwiegend Gräserbestand, im Nordteil nahe Straße mit Brennesel und Schilf bestockt
- 30 Große Weidengruppe, K: ca. 10 m, H: 12-15 m, mit Holunder unterstellt
- 31 Birken- und Fichtengruppe mit Holunder
- 32 Zwischen Autoverwertung und Eisenbahnlinie vorhandener Schilf- und Ruderalraum mit Brennesel u.ä.
Graben nach Regenfällen wasserführend. Ebenso östlich des Brühlweges entlang Eisenbahnlinie. Gehölze: Baumweiden, Pappel, Birke, Holunder und Wildrosen
- 33 Wiesenfläche mit Schilfsum entlang Feldweg; Anfang Juni 1968 bereits gemäht
- 34 Kleingartenanlage mit Obstbäumen, Fichten und Lärchen. Durch Ligustastrecken u.ä. gut in die Landschaft eingebunden.

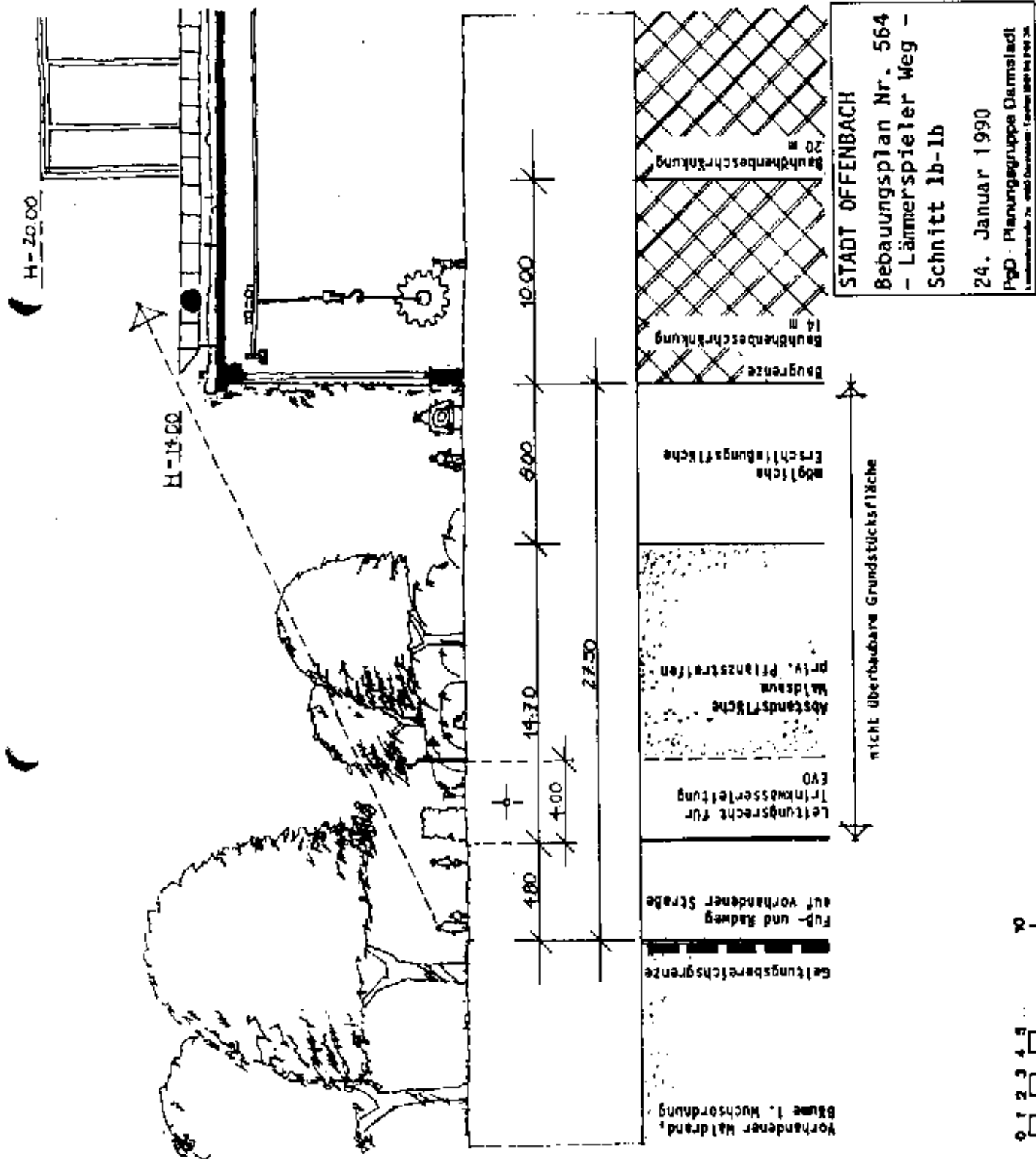
- 35 Walnußbaum, H: 8 m
- 36 Intensiv genutztes Grünland: Mäßig stickstoffreiche Glatthaferwiesen mäßigfeuchter Standorte.
- 37 Feuchte Flächen mit stehendem Wasser bei längeren Regenperioden (Massezeiger, z.B. Sauergräser)
- 38 Strauchweide, K: 6 m, H: 4 m
- 39 Südlich des Feldweges Graben mit mehr oder weniger Wasserführung
- 40 Strauchweide, K: 7 m, H: 4 m
- 41 Strauchweiden, Länge: 16 m, Breite: 3-4 m, H: 4 m
- 42 Strauchweiden, Länge: 13 m, Breite: 4 m, H: 4 m
- 43 Extensiv genutztes Grünland, Wiesen mit z.Tt. ca 1 Mahd pro 1-2 Jahre
- 44 Strauchweiden, Länge: 12 m, Breite: 4-5 m, H: 4 m
- 45 Saum aus Strauchweiden, Holunder und Brombeeren
- 46 2 mehrtriebige Silberpappel, H: 12-14 m; Untersaums aus Strauchweiden
- 47 wie 45, hier mit Baumweide
- 48 Baumweidengruppe mit Eichenaufwuchs, Gemeine Traubenkirsche, Holunder, Waldrebe u.a. Brutplatz des Schwarzkehlchens
- 49 Gruppe mit 3 Robinien, H: 8-10 m
- 50 Markante Baumweidengruppe
- 51 Seit 10-15 Jahren ungenutzte Fläche, vermutlich Gartenbrache. Heute artreiche Sukzessionsfläche mit mäßig feuchten bis feuchten Bodenverhältnissen, jedoch ohne offene Wasserflächen.
 Folgende Arten wurden angetroffen:
 Traubenkirsche
 Haselstraucher
 Strauchweiden
 Holunder
 Wildrosen, teilweise mit Waldreben überzogen
 Kenned. Goldrute
 Gemeiner Beifuß
 Disteln
 Brennnessel
 Taubnessel
 Wiesens-Storchschnabel
 Hopfen
 Herbstzeitlose
 Gelbe Skabiose und Wiesen-Socksbart (trockenere Stellen)
 Schilf (feuchtere Stellen) u.v.a.
- 52 Einzelstehendes Wohnhaus mit diversen Anbauten, im Südwesten des Grundstücks 3 große Pappeln, H: ca. 30 m
- 53 Kleingartenanlage mit Obst- und Nadelbäumen
- 54 Rotdornweg bis zur Kleingartenanlage asphaltiert, anschließend nach Norden als wassergebundene Decke ausgebaut
- 55 Kleingartenanlage außerhalb des Plangebietes; Kleingärtner-Verein Odenwaldring e.V., Anlage 52
- 56 Kleingartengrundstücke außerhalb des Plangebietes
- 57 Kleingarten-Verein Nord-Ost e.V. 1927, Karl Gassenmeyer-Anlage 1
- 58*) Rotdornweg südlich des Eibenweges durch Tore eingefäßt, z.Tl. Rasenweg für Anlieger
- 59*) Kleingarten-Verein Merloth, Gebäude z.T. für Dauernutzung geeignet, teilweise mit Tierhaltung.
- 60*) Gehölzaufwuchs mit Kiefern, Fichten und Birken, H: 5-8 m
- 61 Gezäumtes Grundstück mit Gartenbrache; Derzeit Hochstaudenflur mit z. Tl. noch den gleichen Arten wie in den angrenzenden Wiesen
- 62 Offengelassene Gartenparzelle mit Obstbäumen und Großsträuchern (Haselnuß, Holunder, Strauchweiden, Liguster etc.)
- 63 Ehemaliges Gartengrundstück, Gebäude ist nicht mehr vorhanden. Baumbestand: 4 Birken, H: 12 m, 1 Pappel nördlich des ehem. Gebäudes, H: 15 m, 2 niedrige Heimbuchen am Lämmerspieler Weg auf Wiesenfläche
- 64*) Intensiv genutztes Grünland. Im Norden dieser Freifläche entlang des Lämmerspieler Weges Saum mit einzelnen Pappeln, Strauchweiden, Wildrosen, Brombeeren, Waldreben u.ä. Im Süden ebenfalls Pappeldreihe und einzeln stehender Obstbaum
- 65*) Teilweise gezäumtes Grundstück; Gartenbrache mit dichter Pappelreihe (120 Stück). Am Ostend dieser Parzelle 195 und 2 Birken und 1 Traubenkirsche. Derzeit Hochstaudenflur, im Südteil überliegend mit Brennnesseln bestanden.
- 66*) Parzellen 196-208: Gletthoferwiese mäßig feuchter Standorte. Artenreiche Wiese mit hohem Anteil des Großen Wiesenknopfs, der eine wichtige Futterpflanze für Milchkühe (Schmetterlinge) ist (Hinweis Umweltamt Offenbach).
- 67*) Parzellen 207 und 208 Anfang Juni 1988 bereits gemäht.
- 67*) Große, ausladende, 3-stämmige Weide, H: 20 m, K: 25 m. Ausgezäunt einzelne Eichen, Birken und Sträucher.
- 68 Angrenzende Waldflächen des Lohwaldes im Osten wie unter Nr. 14 beschrieben, hier zusätzlich mit Heimbuchen und Birken durchsetzt.

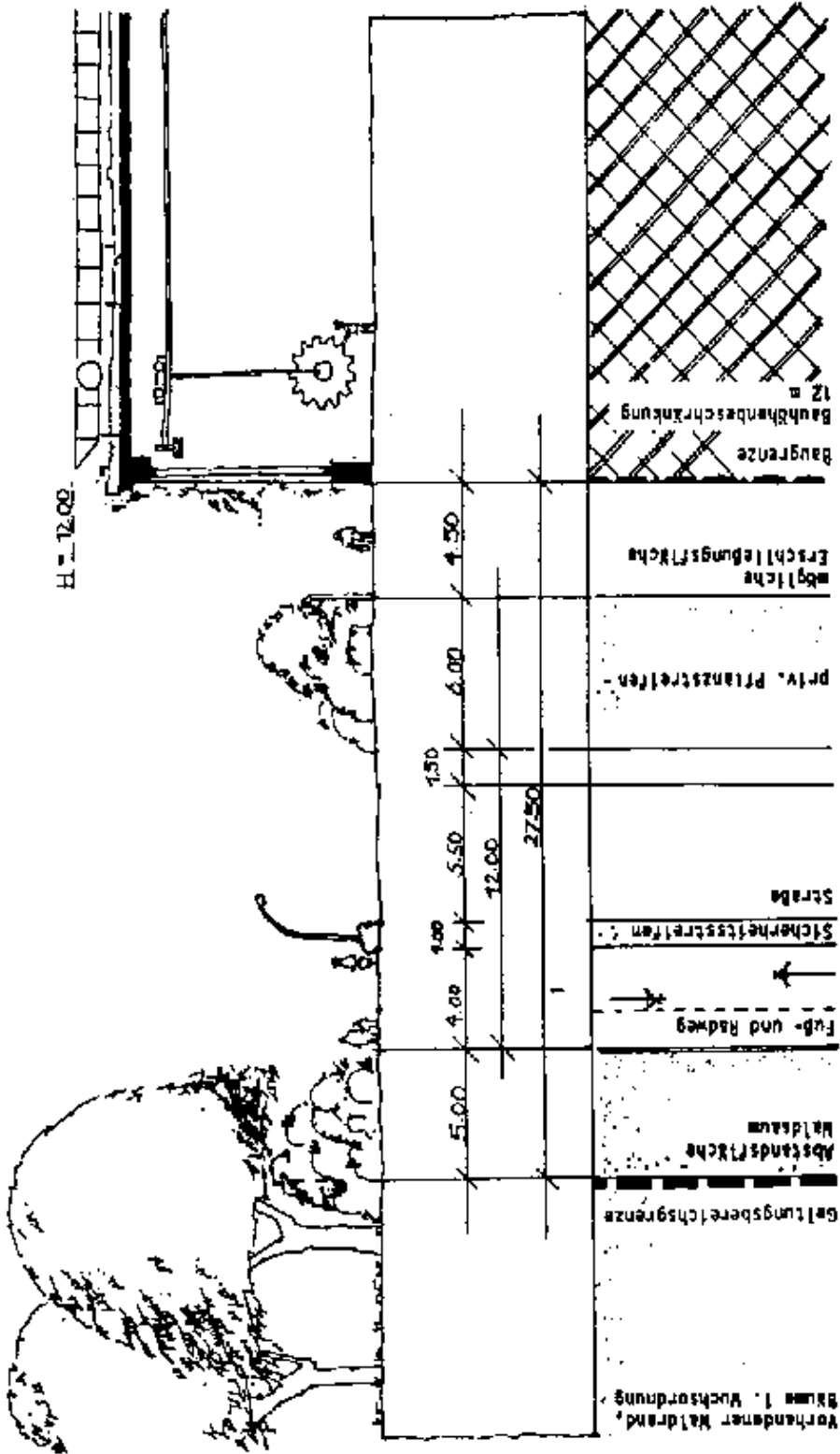


SCHNITTLEISTUNG
SCHNITTLAGE

PgD - Planungsgruppe Darmstadt
Landwehrstraße 7a · 6100 Darmstadt · Telefon (061 51) 2 66 36





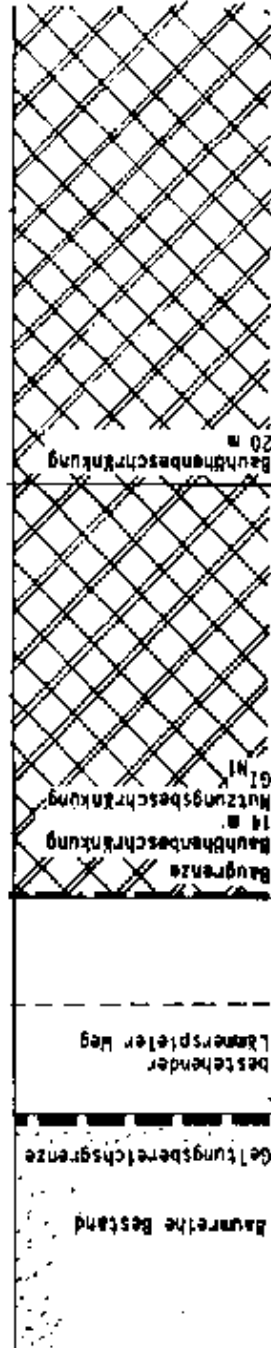
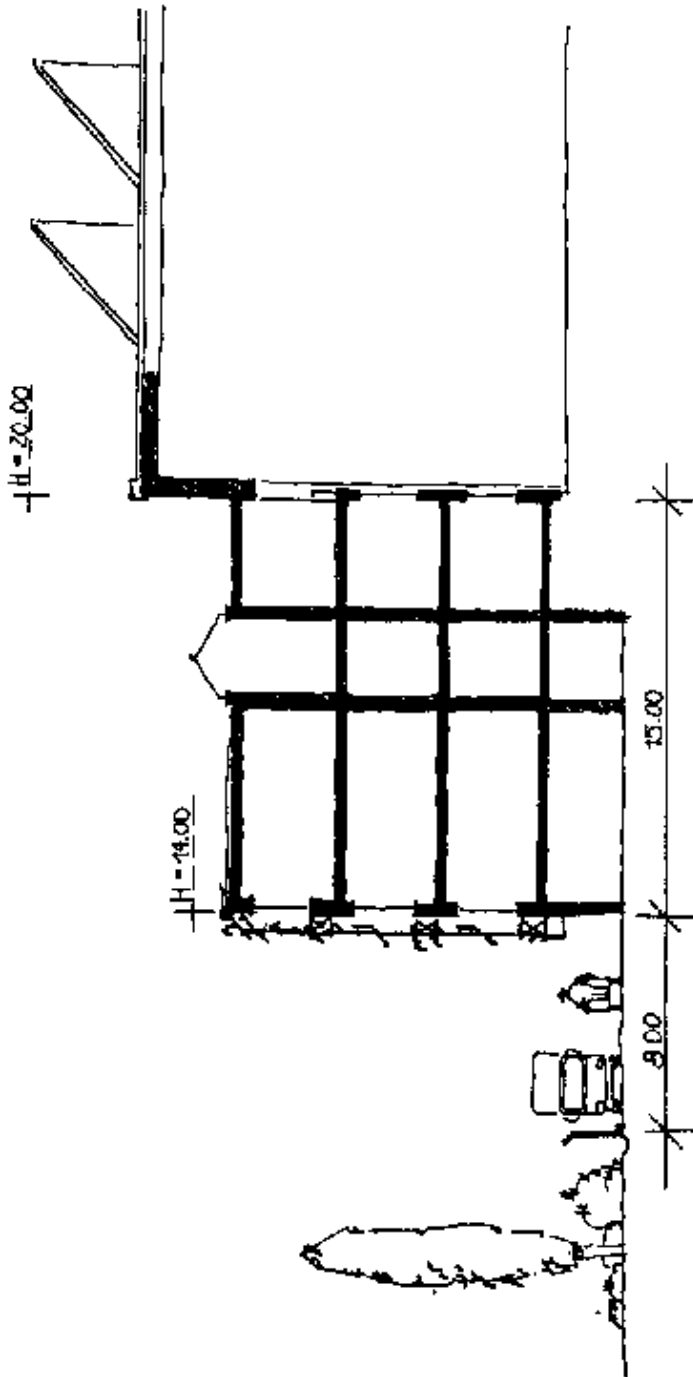


STADT OFFENBACH
 Bebauungsplan Nr. 564
 - Lämmerspieler Weg -
 Schnitt 1c-1c
 24. Januar 1990
 PpO - Planungsgruppe Damsiedl
 Leimbachstraße 14, 60528 Frankfurt am Main

nicht überbaubare
 Grundstücksfläche

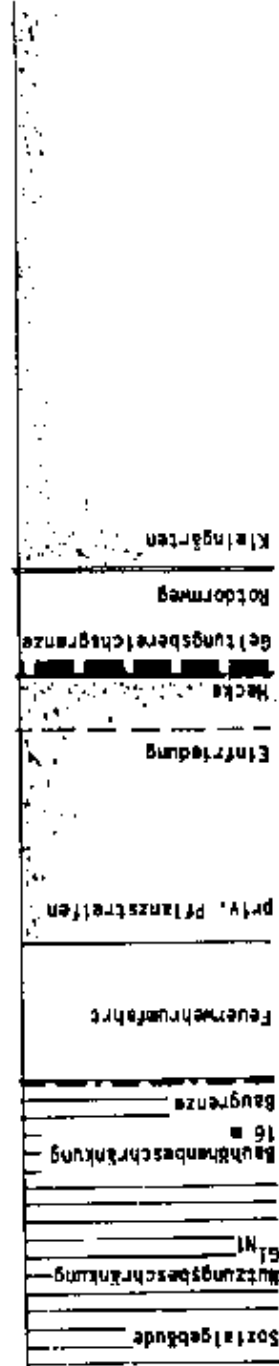
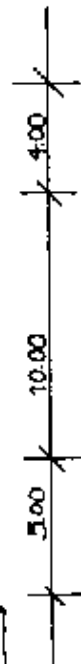
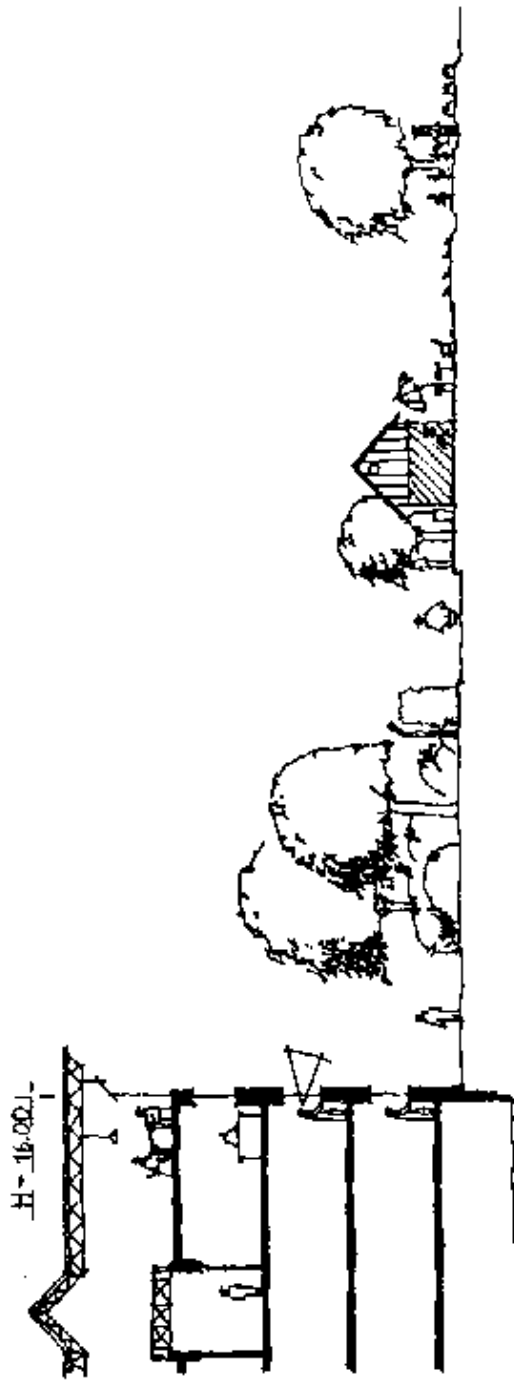
Leitungs-
 Tresse





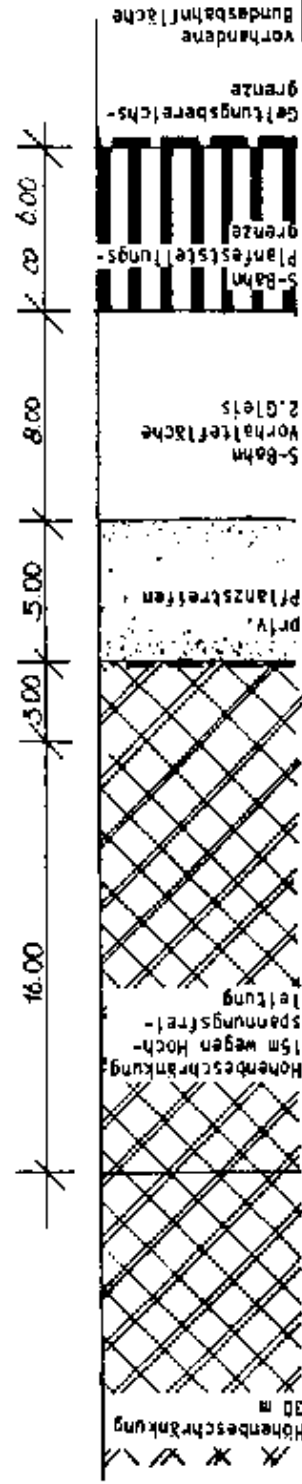
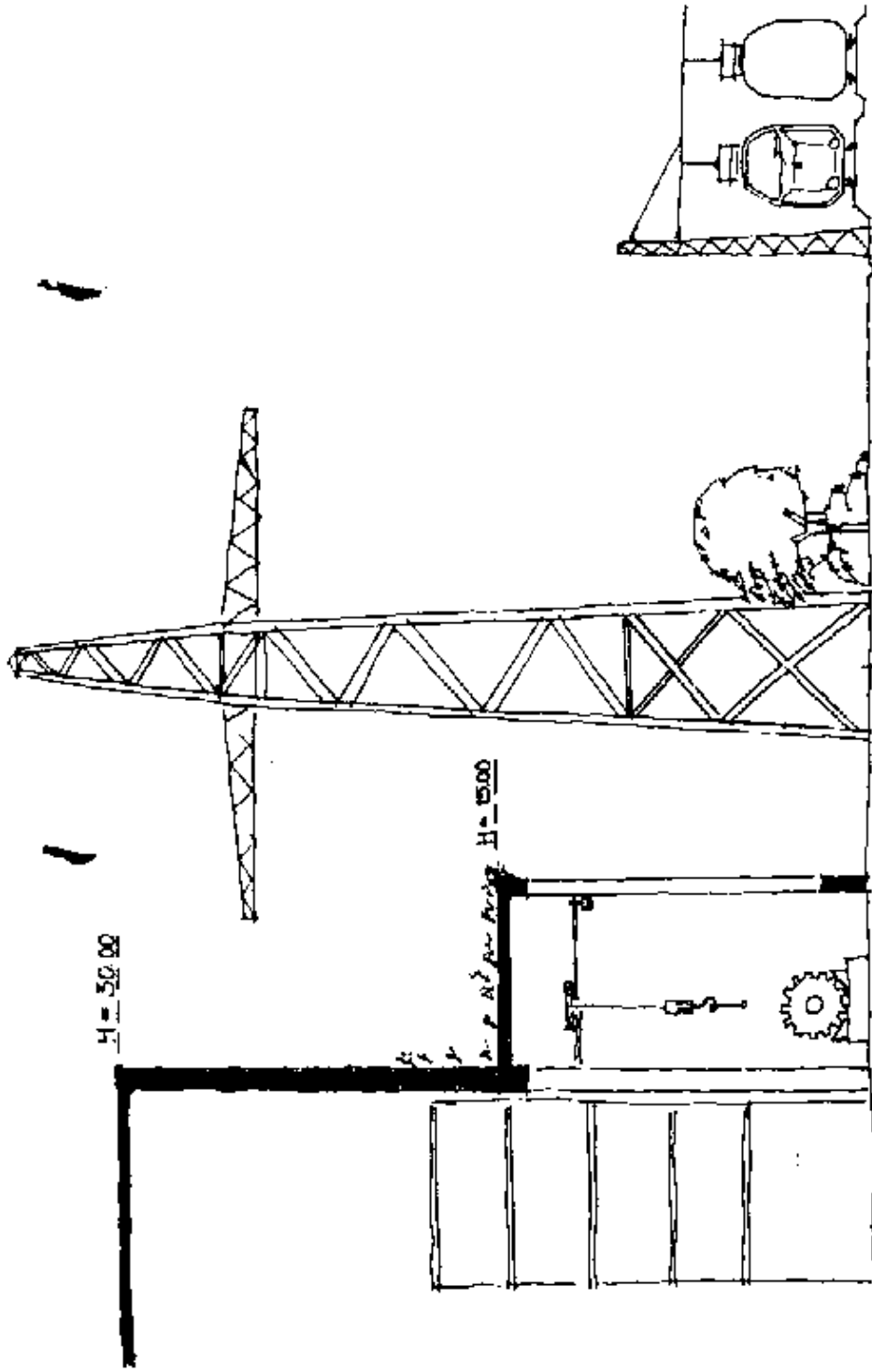
STADT OFFENBACH
 Bebauungsplan Nr. 564
 - Lämmerpieler Weg -
 Schnitt 2-2
 24. Januar 1990
 Pgd. Planungsgruppe Darmstadt
 Untereckstr. 71 · 60409 Darmstadt · Telefon 06151 3 14 30





STADT OFFENBACH
 Bebauungsplan Nr. 564
 - Lämmerspieler Weg -
 Schnitt 3-3
 24. Januar 1990
 PGO - Planungsgruppe Darmstadt





STADT OFFENBACH
 Bebauungsplan Nr. 564
 - Lämmerspieler Weg -
 Schnitt 4-4
 24. Januar 1990
 Pgd - Planungsgruppe Darmstadt
Lehrstuhl für Stadtplanung, Institut für Städtebau

nicht überbaubare
 Grundstücksfläche

