

- ### LISTE FÜR ANPFLANZUNGEN
- VORSCHLAGLISTE I**
- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre 1 |
| Silber-Ahorn | Acer glaberrimum 1 |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus 1 |
| Röhleiborn | Aesculus hippocastanum 2 |
| Fleischrose | Aesculus comosa 1 |
| Birke | Betula pendula 1 |
| Hornbuche | Cornus betulus 1 |
| Erdkastanie | Castanea sativa 1 |
| Baumweide | Crataegus laevigata 1 |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica 1 |
| Eiche | Fraxinus excelsior 1 |
| Weißdorn | Juglans regia 1 |
| Apfel | Malus domestica 1 |
| Zier-Apfel | Malus sp. 1 |
| Pflaume | Prunus domestica 1 |
| Süßholzwurzel | Prunus domestica 1 |
| Schwarz-Pappel | Populus nigra 1 |
| Silb-Kirsche | Prunus avium 1 |
| Sauer-Kirsche | Prunus cerasus 1 |
| Zwetsche | Prunus domestica 1 |
| Pflaume | Prunus domestica 1 |
| Trauben-Kirsche | Prunus domestica 1 |
| Birne | Quercus petraea 1 |
| Stiel-Eiche | Quercus robur 1 |
| Silber-Weide | Salix alba 1 |
| Purpur-Weide | Salix purpurea 1 |
| Korb-Weide | Salix purpurea 1 |
| Schuldenbaum | Sophora japonica 1 |
| Eberesche | Sorbus aucuparia 1 |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus domestica 1 |
| Eibener | Sorbus torminalis 1 |
| Weißer-Weißdorn | Tilia cordata 1 |
| Kaiser-Linde | Tilia pallida 1 |
| Summer-Linde | Tilia platyphyllos 1 |
| Berg-Lime | Ulmus glabrus 1 |
| Flatter-Lime | Ulmus laevis 1 |
- VORSCHLAGLISTE II**
- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| Sauerdom (Waldform) | Berberis vulgaris |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hortensie | Cornus sanguinea 1 |
| Hasel | Corylus avellana 1 |
| Zweigflügel Weißdorn | Crataegus laevigata 1 |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna 1 |
| Plattblättriger Weißdorn | Crataegus arvensis 1 |
| Liguster | Ligustrum vulgare 1 |
| Hackdornkirsche | Lonicera xylosteum 1 |
| Schubene | Lonicera xylosteum 1 |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica 1 |
| Hänfling | Rosa canina 1 |
| Glanz-Rose | Rosa rugosa 1 |
| Silber-Rose | Rosa rugosa 1 |
| Apfel-Rose | Rosa rugosa 1 |
| Brombeere | Rubus fruticosus 1 |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra 1 |
| Wilderer Schneeball | Viburnum lantana 1 |
| Weißer Schneeball | Viburnum opulus 1 |
- VORSCHLAGLISTE III**
- | | |
|-----------------|----------------------------|
| Aufrechte Tanne | Bromus erectus |
| Schafgarbe | Festuca ovina 1 |
| Mäus-Rispengras | Poa pratensis 1 |
| Margerite | Chrysanthemum leucanthemum |
| Färberkamille | Artemisia tinctoria |
- VORSCHLAGLISTE IV**
- | | |
|----------------------|--------------------------|
| Akelei | Aquilegia vulgaris 1 |
| Phlox | Campanula medium 1 |
| Trampelblume | Campanula rotundifolia 1 |
| Aconitum | Delphinium ajacis 1 |
| Gemeine Weidenrösche | Dielytra spectabilis 1 |
| Waldrebe | Dielytra spectabilis 1 |
| Heder | Hydrangea petiolaris 1 |
| Kletternelke | Humulus lupulus 1 |
| Waldrebe | Lonicera caprifolia 1 |
| Immortelle | Lonicera henryi 1 |
| Wilderer Schneeball | Portulaca oleraceus 1 |
| Waldrebe | Portulaca oleraceus 1 |
| Kolchik | Polygonum sp. 1 |
| Kletternelke | Rosa rugosa 1 |
| Blauweide | Salix caprea 1 |
- VORSCHLAGLISTE V**
- | | |
|-----------------|---------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hornbuche | Cornus betulus |
| Roter Hortensie | Cornus sanguinea |
| Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica |
| Liguster | Ligustrum vulgare |

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUBG. 66 1-11 BAUBVO
MI MISCHEBTE § 6 BAUBVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUBG. 66 1-11 BAUBVO
GR 500 GRUNDFLÄCHE IN QM, Z.B. 500 QM
IV-V+S ZAHLE DER VOLLESGESCHOSSE ALS MINDEST U HOCHSTMASS
U/V+WS ZAHLE DER VOLLESGESCHOSSE ALS HOCHSTMASS
D ZAHLE DER VOLLESGESCHOSSE ZWISCHEN STAFFELGESCHÖSS

HOHE BAULICHER ANLAGEN
(N M ÜBER MITTLERER STRASSENHÖHE)
22,5 MAX. GEBÄUDEHÖHE IN M, Z.B. 22,5 M

BAUWEISE
§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUBG. 66 22 U. 23 BAUBVO
g GESCHLOSSENE BAUWEISE

NUTZUNGSCHWELBE
ART DER NUTZUNG
BEREICHENDE BEZUGS-
HÖHE IN M VOLLESGESCHOSSE
HÖHE IN M BAUWEISE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUBG.
GEMEINBEDARFSFLÄCHE
ENRICHTUNG: KINDERTAGESSTÄTTE

VERKEHRSLÄCHEN
§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUBG.
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
STRASSENBEREICHENDE FLÄCHE
VERKEHRSLÄCHEN
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
QUARTERSPLATZ ALS FUSSGÄNGERBEREICH
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

ANPFLANZEN VON BÄUMEN
§ 9 ABS. 1 NR. 23 BAUBG.
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ANZAHL IN EINER REIHE, Z.B. 12 STÜCK

SONSTIGE PLANZEICHEN
VORGARTEN
BEDECKUNG VON TIEFGARAGEN AUF NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
MIT BEGRENZTEN ZUGANGEN DER ALLGEMEINHEIT ZU BELASTBAREN FLÄCHEN, DURCHGANGSSTREIFEN UNTER GEBÄUDE 2.-GESCHOSSIG § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUBG.
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS § 9 ABS. 7 BAUBG.
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES § 9 ABS. 4 BAUBVO
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGSZONEN ZUR HOHNENTWICKLUNG DER GEBÄUDE § 9 ABS. 5 BAUBVO
ARKADE UNTER DEM GEBÄUDE, HÖHE MIN. 4,00 M

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER
GEPLANTE GEBÄUDE
GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
FAHRBAHNBEGRENZUNG

VERFAHREN

PLANUNTERLAGEN
Hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Plankarte 1:5000 des Stadtgebietes Offenbach am Main, die auf dem 1:10000-Plan des Stadtgebietes Offenbach am Main (Vermessungsblatt nach § 15 Abs. 1 Nr. 1) basiert.
Offenbach a. M. den 2. 2. 1999
Vermessungsamt

AUFSTELLUNGSBEZUG
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.06.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss ist durch Artikel 16 des Offenbach-Plan vom 10.10.1997 bekräftigt worden.
Offenbach a. M. den 12. 11. 1999
Stadtrat

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.09.1999 zur Abgabe von schriftlichen Äußerungen aufgefordert worden.
Offenbach a. M. den 10. 11. 1999
Bau- und Planungsamt

BÜRGERBETEILIGUNG
Die vorherige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauVO ist in Form einer Bürgerbeteiligung am 13.03.1999 im Offenbach durchgeführt worden.
Offenbach a. M. den 10. 11. 1999
Bau- und Planungsamt

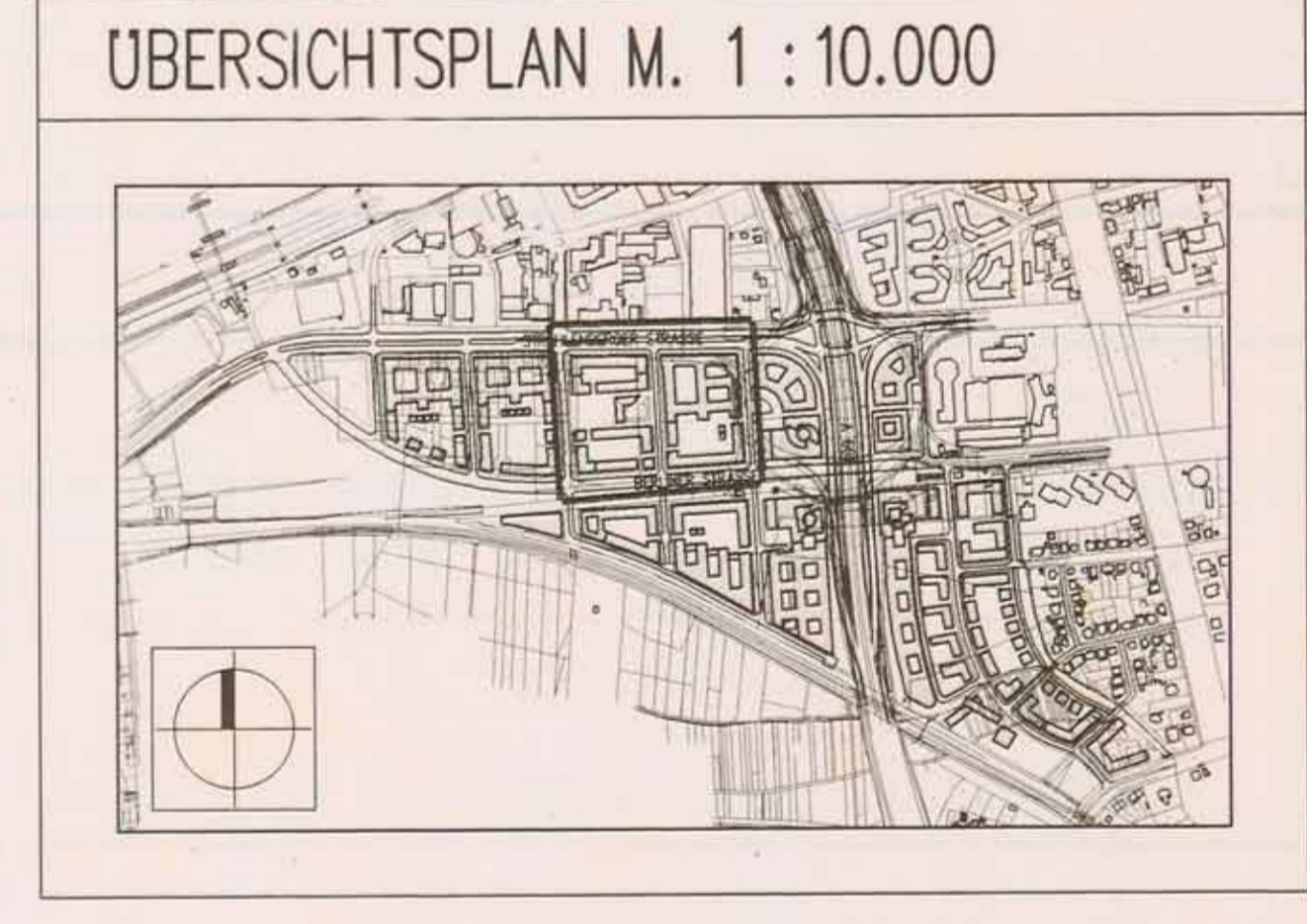
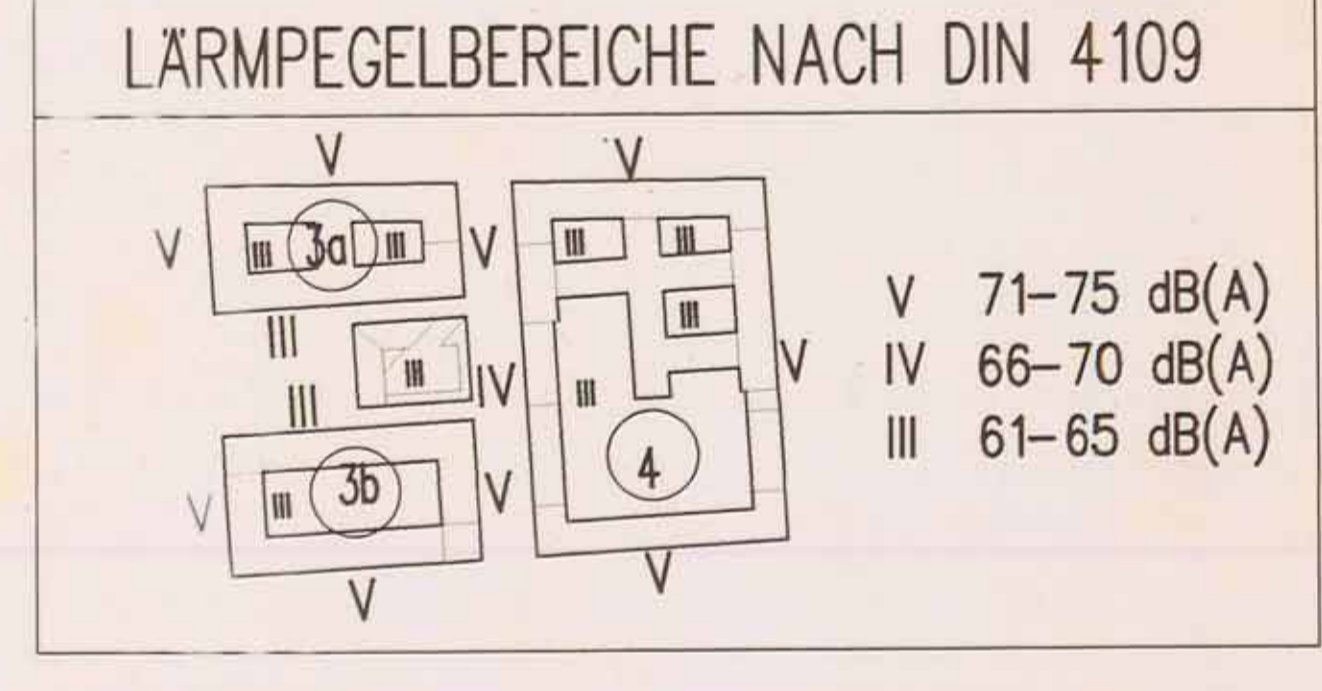
BILLIGUNG
Für den städtebaulichen Entwurf
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.03.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauVO beschlossen.
Offenbach a. M. den 12. 11. 1999
Stadtrat

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben nach öffentlicher Auslegung in der Offenbach-Plan am 20.03.1999 in der Zeit vom 06.04.1999 bis zum 05.05.1999 erteilt worden.
Die Träger öffentlicher Belange sind am 05.05.1999 über die Auslegung informiert worden.
Offenbach a. M. den 10. 11. 1999
Vermessungsamt

SATZUNGSBEZUG
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.06.1999 den Bebauungsplan gemäß § 12 BauVO in der Fassung der Begründung genehmigt.
Offenbach a. M. den 12. 11. 1999
Stadtrat

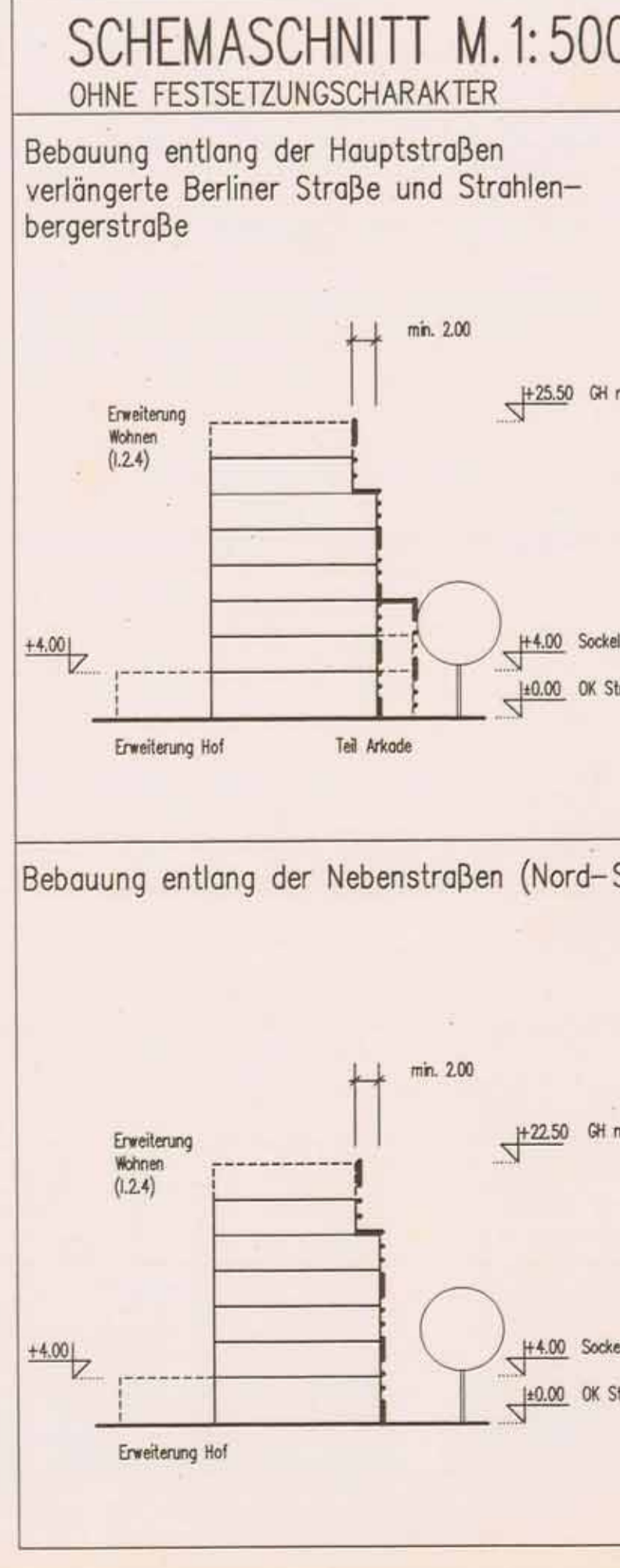
AUFERTIGUNG
Die Bebauungsplanumsetzung wird hermit aufgeführt.
Offenbach a. M. den 10. 11. 1999
Vermessungsamt

INKRAFTTRETEN
Die Genehmigung / Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann, sind hiermit bekanntgegeben worden.
Offenbach a. M. den 08.05.2002
Vermessungsamt



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
gem. § 9 Abs. 1 BauVO
- Art der baulichen Nutzung gem. § 1 BauVO
 - Ausschluß allgemein zulässiger Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauVO
Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauVO
Trottoirs sind nur entlang der Strahlenbergerstraße zulässig.
 - Verfügbare Festsetzungen gem. § 1 Abs. 7 BauVO
Auf den Flächen MI-1 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Nutzungen zulässig.
Ausnahmsweise können oberhalb des Erdgeschosses auch andere der nach § 8 Abs. 2 BauVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß an anderer Stelle im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes städtischen Wohnflächen in der jeweiligen Ordnungszugung geschaffen werden.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 BauVO
Staffelgeschosse können bis zu 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses haben.
 - Ausnahmsweise kann bei den Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse (IV-V + S und V-V + S) ein zusätzliches Staffelgeschoss zugelassen werden, wenn oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen entstehen. Die absolute Gebäudehöhe darf dabei nicht überschritten werden.
 - Höhe der Gebäude und ihre Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauVO
3.1 Die Oberkante des Fußbodens von Erdgeschosswohnungen muß mindestens 1,00 m über der mittleren Straßenhöhe der vorgeplanten Verkehrsfläche liegen.
3.2 Die Höhe der Oberkante des Fußbodens 1,00 für die festgesetzte Nutzungart (MI) muß 4,00 m über der mittleren Straßenhöhe der vorgeplanten Verkehrsfläche betragen.
3.3 Die Oberkante der begünstigten Tiefgaragen muß niveaugleich mit der Gebäudeoberkante der vorgeplanten Verkehrsfläche abschließen.
 - Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO
Im Bereich der Blockinnenflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
 - Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO und § 14 BauVO
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVO
Auf den Flächen MI-1 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Nutzungen zulässig.
Ausnahmsweise können oberhalb des Erdgeschosses auch andere der nach § 8 Abs. 2 BauVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß an anderer Stelle im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes städtischen Wohnflächen in der jeweiligen Ordnungszugung geschaffen werden.
 - Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO
Im Bereich der Blockinnenflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
 - Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO und § 14 BauVO
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVO
Auf den Flächen MI-1 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Nutzungen zulässig.
Ausnahmsweise können oberhalb des Erdgeschosses auch andere der nach § 8 Abs. 2 BauVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß an anderer Stelle im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes städtischen Wohnflächen in der jeweiligen Ordnungszugung geschaffen werden.
 - Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO
Im Bereich der Blockinnenflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
 - Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO und § 14 BauVO
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVO
Auf den Flächen MI-1 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Nutzungen zulässig.
Ausnahmsweise können oberhalb des Erdgeschosses auch andere der nach § 8 Abs. 2 BauVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß an anderer Stelle im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes städtischen Wohnflächen in der jeweiligen Ordnungszugung geschaffen werden.
- B. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauVO
- Nähere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauVO
1.1 Dächer Die Dachneigung darf höchstens 10 Grad betragen.
1.2 Staffelgeschöß Die Staffelgeschosse sind straßenseitig um mindestens 2,00 m gegenüber der Außenwand zurückzusetzen.
1.3 Sockelzone Die Sockelzone der Blockrandbebauung ist straßenseitig bis zu einer Höhe von 4,00 m oberhalb der Geländeoberfläche (Materiewechsel oder Vor- bzw. Rücksprung).
1.4 Vorgänge Oberhalb des Erdgeschosses können maximal 20 % der straßenseitigen Fassade eines Gebäudes als vorspringende Gebilde ausgebaut werden. Dabei darf die festgesetzte Balken- oder Bogenweite um höchstens 1 Meter überschritten werden.
 - Gestaltung von Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVO
4.1 Vorzonen Die straßenseitig nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der verplanten Berliner Straße und der Strahlenbergerstraße sowie am Quartiersplatz sind als Erweiterung des Gehweges (Vorzone) zu gestalten.
4.2 Vorgärten Die straßenseitig nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der übrigen Straßen (Nord-Süd) sind als Vorgärten zu gestalten und zu unterhalten.
 - Gründungsarbeiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO
2.1 Aufbaubehälter Die Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.
2.2 Einbauten 2.2.1 Eine Einbauten der straßenseitig nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorzone) Ziff. C.4.3 entlang der verplanten Berliner Straße und der Strahlenbergerstraße ist nicht zulässig.
2.2.2 Die straßenseitig nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der übrigen Straßen (Nord-Süd) und am Quartiersplatz (Vorzone) Ziff. C.4.2 sind einbauten. Die Höhe der Einbauten darf bis zu 1,80 m über der Geländeoberfläche betragen. Sockelmauern sind mit 0,50 m hoch sein.
Zulässig sind:
- Metallbänke mit vertikalen Stützen
- Hecken aus Laubbäumen, ausgenommen in Verbindung mit Zäunen aus Drahtgitter, für die Pflanzenarten aus der Vorschlagsliste V für Anpflanzungen empfohlen werden.
2.2.3 Rückwärtige Einbauten sind nur als Laubbäume zulässig.
- C. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauVO
- Nähere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauVO
1.1 Dächer Die Dachneigung darf höchstens 10 Grad betragen.
1.2 Staffelgeschöß Die Staffelgeschosse sind straßenseitig um mindestens 2,00 m gegenüber der Außenwand zurückzusetzen.
1.3 Sockelzone Die Sockelzone der Blockrandbebauung ist straßenseitig bis zu einer Höhe von 4,00 m oberhalb der Geländeoberfläche (Materiewechsel oder Vor- bzw. Rücksprung).
1.4 Vorgänge Oberhalb des Erdgeschosses können maximal 20 % der straßenseitigen Fassade eines Gebäudes als vorspringende Gebilde ausgebaut werden. Dabei darf die festgesetzte Balken- oder Bogenweite um höchstens 1 Meter überschritten werden.
 - Gestaltung von Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVO
4.1 Vorzonen Die straßenseitig nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der verplanten Berliner Straße und der Strahlenbergerstraße sowie am Quartiersplatz sind als Erweiterung des Gehweges (Vorzone) zu gestalten.
4.2 Vorgärten Die straßenseitig nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der übrigen Straßen (Nord-Süd) sind als Vorgärten zu gestalten und zu unterhalten.
 - Gründungsarbeiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO
2.1 Aufbaubehälter Die Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.
2.2 Einbauten 2.2.1 Eine Einbauten der straßenseitig nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorzone) Ziff. C.4.3 entlang der verplanten Berliner Straße und der Strahlenbergerstraße ist nicht zulässig.
2.2.2 Die straßenseitig nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der übrigen Straßen (Nord-Süd) und am Quartiersplatz (Vorzone) Ziff. C.4.2 sind einbauten. Die Höhe der Einbauten darf bis zu 1,80 m über der Geländeoberfläche betragen. Sockelmauern sind mit 0,50 m hoch sein.
Zulässig sind:
- Metallbänke mit vertikalen Stützen
- Hecken aus Laubbäumen, ausgenommen in Verbindung mit Zäunen aus Drahtgitter, für die Pflanzenarten aus der Vorschlagsliste V für Anpflanzungen empfohlen werden.
2.2.3 Rückwärtige Einbauten sind nur als Laubbäume zulässig.



Stadt Offenbach am Main

OF

STAND 17.02.1999

BEBAUUNGSPLAN NR. 609

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

"STRAHLENBERGERSTRASSE MITTE"

ENTWURF BEARBEITET DURCH
ARCHITECTEN ABS FRANKFURT A. M.

BEGRÜNDUNG

Anlage 2 zur
Mag.-Vorl. Nr.:.....

zum Bebauungsplan Nr. 609
„Strahlenbergerstraße Mitte“
in der Gemarkung Offenbach, Flur 5

für das Gebiet, das von der Strahlenbergerstraße im Norden, dem Kaiserleikreisel im Osten, der Gemarkungsgrenze zu Frankfurt im Süden und der südlichen Verlängerung der Kaiserleistraße im Westen begrenzt wird.

Inhalt

	Seite
1. Ziel und Anlaß der Planung, bisheriges Verfahren	3
2. Bestandsbeschreibung	3
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe	3
2.2 Umgebung	4
2.3 Verkehrliche Erschließung	4
2.4 Boden und Topographie	4
2.5 Wasserhaushalt	4
2.6 Klima	5
2.7 Pflanzen- und Tierwelt	5
2.8 Landschaftsbild	5
3. Planungsrechtliche Vorgaben	6
3.1 Regionaler Raumordnungsplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
4. Begründung der Festsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Bauweise und überbaubare Fläche	7
4.4 Fläche für den Gemeinbedarf	7
4.5 Verkehrsflächen	7
4.6 Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)	9
4.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
5. Wasserwirtschaftliche Belange	10
5.1 Abwasserbeseitigung	10
5.2 Wasserversorgung	10
5.3 Altlasten	10
6. Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen	10
6.1 Eingriffe	10
6.2 Ausgleichsmaßnahmen	11
6.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	12
7. Flächenbilanz	13
7.1 Grundstücksflächen	13
7.2 Bruttogeschoßflächen (BGF) und Einwohner	13
8. Bodenordnung und Erschließung	13

1. Ziel und Anlaß der Planung, bisheriges Verfahren

Das gesamte Kaiserlei-Gebiet ist unter den im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes für bauliche Verdichtung ausgewiesenen Flächen eines der wenigen in gut erschlossener Lage, das noch weitgehend unbebaut ist. Dieses Gelände liegt zu ca. 2/3 auf Offenbacher und zu ca. 1/3 auf Frankfurter Stadtgebiet.

Die Verständigung der Städte Offenbach und Frankfurt auf ein gemeinsames Vorgehen bei der Entwicklung des insgesamt ca. 40 ha großen Gebietes fand ihren Niederschlag in einem bundesoffenen städtebaulichen Ideenwettbewerb.

Mit der Vorgabe, einen Stadtteil für etwa 3 000 Bewohner und ca. 9 000 Beschäftigte zu konzipieren, verbindet die Stadt Offenbach das Ziel, ein Dienstleistungszentrum von überörtlicher Bedeutung zu realisieren und damit ihre Funktion als Oberzentrum zu stärken.

Trotz Überwiegen der gewerblichen Nutzung sollte der Standort nicht den Charakter einer reinen Bürostadt annehmen. Wohnungen, Einzelhandel und Kleingewerbe sollen in den neuen Stadtteil integriert werden.

Der im Oktober 1993 von der Wettbewerbsjury mit dem 1. Preis ausgezeichnete städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage des im Auftrag der beiden Städte ausgearbeiteten Vorentwurfs für das Gesamtgebiet (40 ha).

Auf der Grundlage dieses Vorentwurfs wurde in der Verkehrsuntersuchung Kaiserlei vom Sept. 1994 der Nachweis geführt, daß bei einer gegenüber der Stellplatzsatzung weitergehenden Einschränkung des ruhenden Verkehrs und einem angenommenen ÖPNV-Anteil (Berufspendler) von 50 % das Verkehrssystem einschl. Knoten als Ersatz für den Kreisel die künftige Verkehrsmenge bewältigt.

Die Bürgerbeteiligung anhand dieses Vorentwurfs fand am 13.09.1995 in Form einer Bürgerversammlung im Rathaus Offenbach statt.

Gleichzeitig sind die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.09.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Gesamtplanung aufgefordert worden.

Nach dieser Vorentwurfsphase stellen die Städte jeweils für Teilflächen Bebauungspläne auf.

Der Aufstellungsbeschluß zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 19.07.1997.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung der Blöcke 3 und 4 des städtebaulichen Vorentwurfs geschaffen werden. Der räumlichen Gestaltung von Straßen und Plätzen gilt dabei besondere Aufmerksamkeit.

2. Bestandsbeschreibung

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Offenbach. Es umfaßt den Bereich zwischen der Strahlenbergerstraße im Norden, dem Kaiserleikreisel im Osten, der Stadtgrenze zu Frankfurt im Süden und der südlichen Verlängerung der Kaiserleistraße im Westen. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches ist die zukünftige Stadtgrenze.

Das Gebiet hat eine Größe von 5,74 Hektar und ist nicht bebaut.

2.2 Umgebung

Von der Umgebung des Planungsgebietes geht wenig städtebauliche Prägung aus. Im Westen öffnen sich die Mainauen als grüner Erholungsraum. Im Norden finden sich unterschiedliche Bauten aus den letzten Jahrzehnten, die vereinzelt eine Höhe von etwa 50m erreichen. Im Osten dominieren die Gebäude von Siemens (ehem. KWU), die eine Höhe von ca. 70 m haben, sowie der Bürokomplex des Omega-Hauses nördlich der Strahlenbergerstraße.

Das Brückenbauwerk der A 661 ist 100 m östlich des Planungsgebietes in Nord-Süd-Richtung angeordnet. Der Bahndamm verläuft weiter südlich als Grenze gegenüber dem Oberräder Feld.

2.3 Verkehrliche Erschließung

2.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die S-Bahn-Station Kaiserlei hervorragend an das S-Bahn-Netz Hanau, Wiesbaden, Mainz, Frankfurt angeschlossen. Buslinienverbindungen bestehen nach Offenbach-Stadtmitte und Frankfurt am Main.

2.3.2 Straßen

Durch die Lage an der BAB A 661 mit Anschluß Kaiserlei ist der Geltungsbereich direkt an das überregionale Fernstraßennetz angebunden.

Der heutige Autobahnanschluß wird im Zuge der Auflösung der Kreisels zugunsten eines Kreuzungsbauwerkes verändert.

Die neue Anschlußstelle Kaiserlei der BAB A 661 und der Umbau der Strahlenbergerstraße sind Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens, das sich in Vorbereitung befindet.

Mit der Offenbacher Innenstadt ist das Planungsgebiet durch die Berliner Straße verbunden, zur Innenstadt von Frankfurt gelangt man über die B 43 (Strahlenbergerstraße).

2.4 Boden und Topographie

Die Baugrundverhältnisse sind als normal zu bezeichnen, die Bebaubarkeit ist gegeben.

Das Gelände ist im wesentlichen eben. Die vorhandene Geländehöhe schwankt zwischen 97.0 und 98.5 m über NN.

2.5 Wasserhaushalt

Die Grundwasseroberfläche liegt 2 bis 4 m unter Gelände. Der Grundwasserstrom ist im Untersuchungsgebiet im wesentlichen nach Nord-Nordwest gerichtet. Unebenheiten der tertiären Sohlschicht können aber kleinräumig lokale Strömungen bewirken.

Im Hinblick auf den Wasserhaushalt trägt das Planungsgebiet durch seine Fähigkeiten zur Niederschlagsretention und somit zur Vermeidung bzw. Verminderung von Main-

Hochwasserereignissen bei. Die auf die offenen Böden des Planungsgebietes fallenden Niederschläge werden erst mit etwa zwei- bis dreimonatiger Verzögerung an den Vorfluter abgegeben.

Mit der Verordnung vom 18.04.1978 wurde das Planungsgebiet als Schutzzone B für die staatlich anerkannte Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle AG ausgewiesen. Danach sind Eingriffe in den Untergrund ab 30 m Tiefe verboten.

2.6 Klima

Zur Bewertung des Planungsgebietes im Hinblick auf seine Funktionen für das lokale Klima werden die Aussagen des Umweltvorsorgeatlasses des UVF herangezogen. Danach ist das Planungsgebiet, das Bestandteil der großen Freifläche zwischen Sachsenhausen, Oberrad und Offenbach ist, als Kaltluftentstehungsgebiet zu bezeichnen.

2.7 Pflanzen- und Tierwelt

Zur Durchführung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß Ausgleichsabgabenverordnung wurde eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt.

Die Bestandsaufnahme hat folgende wesentliche Ergebnisse:

- Ca. 20% (ca. 11.600 qm) des Planungsgebietes sind heute versiegelt oder vegetationsfrei, sie besitzen keinen oder nur einen sehr geringen Wert für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Ca. 65% (ca. 37.100 qm) des Planungsgebietes sind als Flächen anzusehen, auf denen nach vorangegangenen Eingriffen bis heute eine mehr oder weniger ungestörte Entwicklung (Sukzession) abgelaufen ist. Diese Flächen (Gehölze, Ruderalfluren) sind von mittlerem bis hohem Wert für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Ca. 15% (ca. 8.600 qm) des Planungsgebietes ist nur von geringem Wert für die Tier- und Pflanzenwelt.

Der Struktur- und Nahrungsreichtum der ausgedehnten Brachflächen im Planungsgebiet mit ihren Gebüsch- und Ruderalfluren für Vögel, Geradflügler und Heuschrecken stellt einen wichtigen (Teil-)Lebensraum dar. Wertmindernd sind die hohen Schadstoff- und Lärmbelastungen und die erheblichen Trennwirkungen durch die umgebenden Verkehrsflächen. Das Planungsgebiet hat daher mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

2.8 Landschaftsbild

Dem Betrachter bietet sich das Bild einer von Stadtlandschaft umgebenen, ausgedehnten Freifläche, die von Verkehrsachsen durchschnitten wird. Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist von geringem Wert für die naturbezogene Erholung. Das Gelände bietet insgesamt das typische Bild einer städtischen Restfläche in gewerblich genutzter Stadtrandlage.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der am 09.03.1995 festgestellte und mit Erlaß vom 26.04.1995 bekanntgemachte Regionale Raumordnungsplan Südhessen stellt für das Planungsgebiet "Siedlungsfläche, Zuwachs" dar.

Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen des RROP 1995 überein.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gemischte Baufläche" (M) dar.

Das Planungsgebiet wird von folgenden Nutzungen eingerahmt bzw. berührt:

- Straßenverkehrsflächen bzw. gemischte Bauflächen im Norden
- Straßenverkehrsflächen bzw. Grünflächen, Verkehrsgrün im Osten
- Gemischte Bauflächen bzw. Bahnanlagen im Süden
- Gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen im Westen

Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes wird dazu ausgeführt, daß es sich beim Kaiserlei-Gebiet um ein überregional bedeutsames Dienstleistungszentrum mit Metropolfunktion in der Kernzone Frankfurt-Offenbach handelt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß angestrebter Nutzungsmischung und der Darstellung im Flächennutzungsplan werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Entsprechend den städtebaulichen Vorgaben sollen im neuen Stadtteil Kaiserlei insgesamt Wohneinheiten für 3000 Einwohner geschaffen werden. Zur Erreichung dieses Zieles sind daher in der südlichen und östlichen Randbebauung des Quartiersplatzes und entlang der verlängerten Berliner Straße oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Um das Mischungsverhältnis insgesamt zu wahren, müssen, sofern in den bezeichneten Bereichen oberhalb des Erdgeschosses ausnahmsweise keine Wohnungen realisiert werden, die dadurch wegfallenden Wohnungen an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschaffen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Größe der Grundfläche baulicher

Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse. Außerdem wird für die Gebäudehöhe eine Obergrenze festgesetzt.

Die Festsetzung einer absoluten Grundfläche dient dem Ziel der Entkopplung von überbaubarer Fläche und Grundstücksfläche.

Zur Erhöhung des Wohnanteils wird ein zusätzliches Staffelgeschoß zugelassen. Dabei darf das jeweils festgelegte Höchstmaß zur Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

Die Erdgeschosse fungieren als Sockelgeschosse mit besonderem Bezug zum öffentlichen Raum. Sie werden daher aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen mit 4 m Höhe festgesetzt.

Zur besseren Durchlüftung des Plangebietes ist die Blockrandbebauung zum Teil unterbrochen bzw. sind in ihr Öffnungen vorgesehen.

4.3 Bauweise und überbaubare Fläche

Zur Fassung des öffentlichen Straßenraumes werden eine geschlossene Bauweise sowie Baulinien festgesetzt. Davon wird im Mittelbereich des östlichen Blockes, gegenüber dem Quartiersplatz, abgewichen. Die in diesem Bereich festgesetzten Baugrenzen erlauben einen Rücksprung der Bebauung von der Straße und damit eine abwechslungsreichere räumliche Gliederung.

Zur Betonung wichtiger Raumkanten sind an der verlängerten Berliner Straße und der Strahlenbergerstraße in den Einmündungsbereichen künftiger Planstraßen Arkaden festgesetzt.

Die Tiefe der Blockrandbebauung beträgt im Regelfall 15 m. Bei diesem Maß sind An- und Vorbauten an den Gebäuderückseiten mit eingerechnet. Um entlang der verlängerten Berliner Straße größere Ladenflächen im Erdgeschoß zu ermöglichen, wird hier eine Überbauungstiefe von 20 m festgesetzt.

Die Geschoszahl ist so bestimmt worden, daß ein Stadtteil mit mittlerer Bauhöhe (unterhalb der Hochhausgrenze) entsteht.

4.4 Fläche für Gemeinbedarf

Für die künftige Bevölkerung des Plangebietes besteht ein Bedarf an wohnungsnahen Kinderbetreuungsplätzen. Daher ist eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) am Quartiersplatz vorgesehen.

4.5 Verkehrsflächen

Der städtebauliche Entwurf für das Gesamtgebiet sieht die Verlängerung der Berliner Straße, unter der A 661 kreuzungsfrei hindurch, nach Westen vor. Die hierfür im Geltungsbereich notwendigen Flächen sind als Verkehrsflächen festgesetzt.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt in Form von drei Planstraßen in Nord-Süd-Richtung jeweils senkrecht zur verlängerten Berliner Straße und zur Strahlenbergerstraße. Die Straßenquerschnitte variieren zwischen 15 und 20 m. Diese Querschnitte sind so dimensioniert, daß Parkstreifen für Besucher und Anwohner sowie Gehwege möglich sind.

Die Gesamtbreite der verlängerten Berliner Straße beträgt 46 m. Hiervon liegen 21 m im Geltungsbereich.

Die Strahlenbergerstraße ist durch einen baumbestandenen Grünstreifen gegliedert. Die Festsetzung unterstützt das Ziel, dieser Straße den Charakter einer Stadtstraße zu geben.

Der Quartiersplatz erstreckt sich quer zur verlängerten Kaiserleistraße zwischen den Blöcken 3a und 3b und soll unterschiedlichsten Nutzungen Raum bieten. Er hat einen vorwiegend nachbarschaftlichen Bezug. Kinder und Eltern finden hier einen Aufenthaltsort, der ausreichend geschützte Zonen bieten kann. Daher ist der Quartiersplatz als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - festgesetzt. Zur besseren Erreichbarkeit aus östlicher Richtung ist in der Mitte des Blockes 4 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen.

Für die Unterbringung der privaten PKW sind Tiefgaragen festgesetzt. Hierdurch soll eine weitgehende Begrünung der Grundstücke ermöglicht werden. Zur besseren Verkehrsabwicklung in der Strahlenbergerstraße und der verlängerten Berliner Straße sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Entsprechend der Verkehrsuntersuchung Kaiserlei sind zur Verminderung der Verkehrsmengen, abweichend von der Stellplatzsatzung, reduzierte Werte für den ruhenden Verkehr festgesetzt.

4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist das ökologische Wasserkonzept, in dem alternative Lösungen zum ökologischen Umgang mit Wasser vorgeschlagen werden.

Die Festsetzung von Dachbegrünung in Verbindung mit Regenwasserversickerung entspricht einer der Lösungsvarianten. Da keine zentrale Versickerungsanlage geplant ist, ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagwassers festgesetzt.

Eine punktuelle Versickerung (z. B. Schluckbrunnen) ist ausgeschlossen, um den Eintrag eventuell vorhandener Schadstoffe in das Grundwasser zu verhindern.

Zur Vermeidung eines Überschwemmungsrisikos im Gebiet bei hohen Niederschlagsmengen sind notwendige Regenwasserspeicher zulässig.

Der Ausschluß von Gebäudedrängen ist darin begründet, daß eine indirekte Einleitung des Niederschlagwassers über die Dränage in das Kanalnetz unterbunden werden soll. Wegen eventuell vorhandener Bodenschadstoffe aufgrund aufgefüllter Bombentrichter muß im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Schadstofffreiheit vom Antragsteller nachgewiesen werden.

Um die flächenhafte Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen über den prozentualen Anteil der Grünflächen, getrennt nach Grünflächen mit Bodenanschluß und unterbaubaren Grünflächen.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Die Blöcke 3 und 4 werden die ersten sein, die innerhalb des Kaiserleigebietes realisiert

werden können. Somit entfällt vorerst die Schallabschirmung durch die übrige geplante Bebauung gegenüber den bestehenden Verkehrsstrassen, der A 661 im Osten und der Bahnlinie im Süden. Für diese Situation wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung Verkehrslärmeinwirkungen prognostiziert. Diese Prognosewerte sind die Bezugsgrößen für die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen. Die Festsetzungen dienen zur Erfüllung der Anforderungen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)

4.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Rückhaltung des Niederschlagwassers und damit zur Reduzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist eine Dachbegrünung mit mindestens 12 cm Vegetationssubstratschicht festgesetzt.

Bei dieser Substratdicke beträgt das Speicherungsvermögen für Niederschlagswasser ca. 40 - 45 mm. Dies entspricht etwa der durchschnittlichen dreiwöchigen Niederschlagsmenge im Rhein-Main-Gebiet. Dadurch besteht die Möglichkeit, daß die begrünten Dächer auch ausgesprochene Trockenperioden (> 10 Tage) überdauern können.

Zusätzlich wird festgesetzt, mindestens 20% der Fassadenflächen mit Rankpflanzen zu begrünen. Fassadenbegrünungen haben neben der klimatologischen Wirkung den Vorteil, das Aufheizen der Gebäudewände im Sommer zu reduzieren.

Mit insgesamt ca. 11.475 qm haben die privaten Grundstücksfreiflächen den größten Anteil der Grünflächen im Planungsgebiet. Diese Flächen dienen der wohnungsnahen Freiraumerholung und Wohnumfeldgestaltung. Der Bebauungsplan enthält hierfür entsprechende Begrünungsvorschriften.

In den Nebenstraßen und östlich des Quartiersplatzes sind Vorgärten für private Nutzungen anzulegen. Sie dienen vor allem der gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes und nehmen ein Gestaltungsmotiv des Offenbacher Westends auf.

Die auf den Verkehrsflächen festgesetzten Bäume dienen dem Ziel der Gestaltung des Straßenraumes sowie der ökologischen Aufwertung des Plangebietes.

Die Festlegungen über Art, Größe, Anzahl und Standort der Bäume orientieren sich an der Proportion der jeweiligen Straßen.

4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung einer Dachneigung von max. 10 Grad ist getroffen worden, um eine Dachbegrünung zu ermöglichen.

Zur horizontalen Gliederung der Fassaden sind Festsetzungen für die räumliche Ablesbarkeit zurückgesetzter Staffelgeschosse und zur Strukturierung der Fassaden in den Bebauungsplan aufgenommen. Festsetzungen zur teilweisen Überschreitung der überbaubaren Flächen dienen dem gleichen Ziel.

Um ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten, sind Festsetzungen über Art und Ausbildung der Einfriedungen in den Vorgartenbereichen im Bebauungsplan enthalten.

5. Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Abwasserbeseitigung

Der Nachweis der gesicherten Abwasserbeseitigung ist im Generalentwässerungsplan für das Gesamtgebiet der Stadt Offenbach am Main geführt. Er liegt der Aufsichtsbehörde seit November 1998 vor.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Offenbach erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Für die Verteilung innerhalb des Stadtgebietes ist die Energieversorgung Offenbach AG (EVO) zuständig. Die Gesamtförderung des ZWO sowie die Verteilung der geförderten Wassermenge auf die Verbandsgemeinden von 1987 bis 1993 ist in einer Liste des ZWO dargestellt, die in der Broschüre "Stadtplanung/Bauleitplanung/Wasserversorgung" vom September 1996 aufgenommen ist. Die Broschüre liegt den zuständigen Fachbehörden vor.

5.3 Altlasten

Im Geltungsbereich finden sich vereinzelte Bombentrichter, die später verfüllt worden sind. Die Verwendung von schadstoffhaltigen Füll-Materialien ist nicht gänzlich ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich gilt nicht als Altlastenstandort.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Eingriffe

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf

- den Wasserhaushalt,
- das Klima und
- die Tier- und Pflanzenwelt

zu erwarten.

Im Plangebiet werden 38.600 qm überbaut, unterbaut oder versiegelt. Ohne Maßnahmen zur Regenwasserversickerung würde die jährliche Grundwasserneubildung um maximal 5.700 cbm zurückgehen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung des Regenwassers lassen sich die Eingriffe in den Wasserhaushalt jedoch vollständig vermeiden. Eine Einriffskompensation durch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Der Deutsche Wetterdienst (DWD) hat in seinem amtlichen Gutachten zur Bebauung des Kaiserleigebietes von April 1990 folgende Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Belüftungsverhältnisse der angrenzenden Gebiete und Minimierung des Wärmeinseleffektes vorgeschlagen:

- Verzicht auf große ebenerdige Parkplätze zugunsten von Grünflächen und begrünten Tiefgaragen
- Begrünung der Dachflächen

- Durchgrünung der Hauptverkehrsadern
- Großzügig angelegte Grünflächen zwischen den Gebäuden und keine Versiegelung der Innenhöfe
- Vermeidung von Totlufträumen im Blockinnenbereich

Diese Maßnahmen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt. Trotz dieser Regelungen werden im Planungsgebiet ca. 25.100 qm klimawirksame Vegetationsoberflächen entfallen. Eine Eingriffskompensation durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ist daher erforderlich.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Planungsgebiet Vegetationsflächen (Hausgärten, Grünflächen, begrünte Tiefgaragen, extensiv begrünte Dachflächen) mit einer Gesamtfläche von ca. 27.200 qm (47% des Planungsgebietes) neu angelegt. Hiervon entfallen ca. 7.100 qm auf Grünflächen mit Bodenanschluß, ca. 20.100 qm werden auf über- oder unterbauten Flächen angelegt.

Die neu angelegten Vegetationsflächen reichen nicht aus, eine vollständige Kompensation des Eingriffes herbeizuführen. Es sind daher außerhalb des Geltungsbereiches Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Als externe Ausgleichsfläche wird das Grundstück Gemarkung Rumpenheim, Flur 4, Flurstück 11 herangezogen. Das Grundstück ist 41.048 qm groß und befindet sich im Eigentum der Stadt Offenbach am Main. Es wird zur Zeit ackerbaulich genutzt und soll in Auwald und extensives Grünland umgewandelt werden.

Die Aufforstung (18.048 qm) soll als Hartholzauwald (Stieleiche und Hainbuche mit Beimengungen von Esche und Flatterulme) erfolgen. Bei der Neuanlage von extensivem Grünland (23.000 qm) sind krautreiche Wiesen-Saatgutmischungen zu verwenden, die durch eine Heumulchsaat aus lokal gewonnenem Mähgut ergänzt werden.

6.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Wertpkte. je qm	Flächenanteil (qm)		Biotopwert (Punkte)	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
02.200 B	Gebüsche,Hecken,Säume: trocken bis frisch, basenreich	41	3074		126034	
02.600	Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend, etc.)	20	714		14280	
04.110	Einzelbaum (heimisch, standortgerecht, Obstbaum)	31	453	560	14043	17360
	Flächenkorrektur		-453	-560		
04.120	Einzelbaum (nicht heimisch, nicht standortgerecht,Exot)	26	168		4368	
	Flächenkorrektur		-168			
09.120	Kurzlebige Ruderalfluren	23	25140		578220	
09.220 B	Wärmeliebende ausdauernde Ruderalflur trockener Standorte	36	8854		318744	
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	10470	5847	31410	17541
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3		2946		8838
10.530	Schotter-, Kies-, u. Sandflächen, -wege, -plätze, wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluß versickert wird	6	1094	21288	6564	127728
10.710	Dachflächen nicht begrünt	3	43		129	
10.720	Dachflächen, extensiv begrünt	19		13246		251674
10.730	Dachflächen, intensiv begrünt	13		6846		88998
11.211	Grabeland, Einzelgärten in der freien Landschaft	14	2141		29974	
11.221	Arten- und strukturarme Hausgärten und Grünanlagen	14	5755	7112	80570	99568
	SUMME		57285	57285	1204336	611707
	DIFFERENZ (DEFIZIT)					-592629

Tab. 1: Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Rumpenheim, Flur 4, Flurstück 11

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Wertpkte. je qm	Flächenanteil (qm)		Biotopwert (Punkte)	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
01.137	Neuanlage von Auwald	36		18048		649728
06.930	Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)	21		23000		483000
11.191	Acker, intensiv genutzt	13	41048		533624	
	SUMME		41048	41048	533624	1132728
	DIFFERENZ (ÜBERSCHUSS)					599104

7. Flächenbilanz

7.1 Grundstücksflächen

Fläche des Planungsgebietes:	5,73 ha	100 %
Block 3a:	0,58 ha	
Block 3b:	0,66 ha	
Block 4:	<u>1,63 ha</u>	
Nettobauland:	2,87 ha	50,1 %
Gemeinbedarfsfläche:	0,14 ha	2,4 %
Verkehrsflächen:	2,72 ha	47,5 %

7.2 Bruttogeschoßflächen (BGF) und Einwohner

Aufgrund der Planung entstehen Wohnungen in einer Größenordnung von 40.000 qm BGF und gewerbliche Nutzflächen in Höhe von 60.000 qm BGF.

Bei einem Durchschnittswert von 2,3 Einwohnern je 100 qm Wohnfläche ergibt sich eine Einwohnerzahl von 920 (400 Wohneinheiten). Dies entspricht einer Dichte von 320 Einwohner/ha bezogen auf das Nettobauland. Die Nettowohnungsdichte beträgt somit 139 Wohneinheiten/ha.

8. Bodenordnung und Erschließung

Das zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderliche Umlegungsverfahren ist eingeleitet.

Zur Erschließung des Baugebietes wird das Instrumentarium des städtebaulichen Vertrages angewendet. Zunächst beauftragen und bevollmächtigen die beteiligten Grundstückseigentümer in einem privatrechtlichen Vertrag einen Maßnahmeträger mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen. In diesem Vertrag verpflichten sich die Bauwilligen, Kosten und Aufwendungen zu übernehmen, die dem Maßnahmeträger durch die Erschließung entstehen. Anschließend überträgt die Stadt Offenbach in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB den durch die Maßnahmeträger vertretenen Grundstückseigentümern die Erschließung des Baugebietes.

Auf die Stadt kommen keine Kosten zu.