

Planzeichenerklärung

Flächen für den Gemeinbedarf:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Umgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf
- Überbaubare Fläche zum Zweck des Gemeinbedarfs
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Parkhaus Klinikum
- Plangebietsteil

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

- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrt

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

- Erhalt von Einzelbäumen, Baumstandort
- Anpflanzen von Einzelbäumen, Baumstandort
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächenkennzeichnung für Pflanzflächen, z. B. Pflanzfläche P 1

Sonstige Planzeichen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 und 24, Abs. 7)

- Flächen für Sport und Spielanlagen
- Bolzplatz
- Fluchtweg
- Gebäudefassaden an denen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten sind, siehe Hinweise unter Ziffer B 1 und B 2.1
- Lärmpegelbereich, siehe Hinweis unter Ziffer B 1
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bestandsangaben:

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Hausnummer
- Vorhandene Bebauung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.1 **Nutzungsschablone:**
(§ 16 Abs. 2 und § 22 Abs. 3 BauNVO)

Plangebietsteil	Höhe der baulichen Anlage ¹⁾ , maximal	Grundfläche, maximal	Bauweise
①	20 m	2.386 m²	g

Zeichenerklärung:

g = Geschlossene Bauweise

¹⁾ Bezugspunkt ist die im Mittel gemessene Höhe der vorgelagerten Erschließungsfläche.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die westliche Baugrenze darf durch ein vortretendes Nottreppenhaus um bis zu 2,00 m überschritten werden.

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

2.1 Die Ein- und Ausfahrt und die Deckenunterseiten der Parkdecks sind mit einer hochabsorbierenden Akustikdecke vollflächig auszustatten. Als bewerteter Absorptionsgrad des Dämmstoffes ist $\alpha_w = 0,90$ einzuhalten.

2.2 Die Stirnseiten des Parkhauses müssen geschlossen ausgeführt werden. Es sind Konstruktionen vorzusehen, die ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_w \geq 30$ dB aufweisen.

2.3 Die Fassaden des Parkhauses müssen insgesamt zu 2/3 der Fassadenfläche geschlossen ausgebildet werden. Für die geschlossenen Fassadenanteile sind Konstruktionen vorzusehen, die ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens $R_w \geq 30$ dB aufweisen.

3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.1 Dachbegrünung

Die Dachfläche des Parkhauses ist mit einem Flächenanteil von mindestens 80 % und einer Substrathöhe von mindestens 7 cm extensiv zu begrünen.

3.2 Fassadenbegrünung

Mindestens 30 % der Fassadenflächen des Parkhauses sind zu begrünen (Beispiele siehe Vorschlagsliste 3.1).

3.3 Anpflanzen von Einzelbäumen

3.3.1 Entlang der Sprendlinger Landstraße sind auf den durch Zeichnung festgesetzten Baumstandorten hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 25 – 30 cm zu pflanzen (Beispiele siehe Vorschlagsliste 3.2). Es ist eine offene Baumscheibe pro Baum von mindestens 8 m² vorzusehen.

3.3.2 Entlang der Zufahrt zum Parkhaus sind auf den durch Zeichnung festgesetzten Baumstandorten hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen (Beispiele siehe Vorschlagsliste 3.3).

3.4 Pflanzfläche P1

Auf der durch Zeichnung festgesetzten Fläche ist ein Baumhain von mindestens 11 hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen (Beispiele siehe Vorschlagsliste 3.4). Die Unterpflanzung ist als Wiese herzustellen.

3.5 Pflanzfläche P2

Auf der durch Zeichnung festgesetzten Fläche sind neben mindestens 6 hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm Sträucher mit einer Breite von 150 – 200 cm und 4 mal verpflanzten Heistern mit einer Breite von 150 – 200 cm als flächiges Gehölz anzupflanzen (Beispiele siehe Vorschlagsliste 3.5). Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Strauch je 5 m² Pflanzfläche.

4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Vorhandene Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

B Hinweise und Empfehlungen

1 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Tabelle 8

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau

Spalte	Raumarten				
	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Außenhallenräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büroräume ¹⁾ und ähnliche Räume
		dB(A)	erf. $R_{w,ext}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	> 80	60	55	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

2 Hinweise zum Denkmalschutz

2.1 Denkmalschutzrechtliche Genehmigung
(§ 16 HDSchG)

Die Baulichkeiten auf den Grundstücken Sprendlinger Landstraße 21, 23 und 25 bilden eine denkmalgeschützte Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG. Die Eigentümer eines Kulturdenkmals sind nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz verpflichtet, bei allen Umgestaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen. Umgestaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen sind beispielsweise Veränderungen von Dach und Dachdeckung, Wärmedämmungsmaßnahmen an der Fassade, Anbringen von Putzen und Anstrichen, Auswechseln von Fenstern bzw. Türen und die Behandlung von baukünstlerischen Details.

2.2 Mitteilungspflicht von Bodendenkmälern
(§ 20 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3 Vorschlagslisten für Anpflanzungen

3.1 Fassadenbegrünung

Baumwürger – Calceolaria orbiculata
Clematis – Clematis vitalba
Wisteria – Wisteria sinensis
Pfeifenwinde – Aristolochia durior

3.2 Sprendlinger Landstraße

Ahorn - Acer, schmalkronige Arten und Sorten
Gleditsie - Gleditsia, in Arten und Sorten
Platane - Platanus acerifolia
Eiche - Quercus, Arten und Sorten
Linde - Tilia, schmalkronige Arten und Sorten

3.3 Zufahrt Parkhaus

Feldahorn - Acer campestre
Birke - Betula in Arten
Hainbuche - Carpinus betulus / Sorten
Gleditsie - Gleditsia in Sorten
Zierkirsche - Prunus in Sorten und Arten
Eiche - Quercus robur
Linde - Tilia cordata in Sorten

3.4 Pflanzfläche P1

Hainbuche - Carpinus betulus
Linde - Tilia cordata
Stieleiche - Quercus robur

3.5 Pflanzfläche P2

Bäume:
Hainbuche - Carpinus betulus
Linde - Tilia cordata
Stieleiche - Quercus robur

Sträucher:
Feldahorn - acer campestre
Hasel - corylus avellana
Hartrieel - cornus sanguinea

4 Empfohlene bauliche Maßnahmen zur Gewinnung erneuerbarer Energien

Es wird empfohlen, die Dachfläche des Parkhauses zur Gewinnung von Solarenergie durch eine dort angebrachte Photovoltaikanlage zu nutzen.

5 Empfohlene Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es wird empfohlen, in Schlaf- und Kinderzimmern an den betroffenen Fassaden zur Sprendlinger Landstraße schalldämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen einzubauen.

<p>PLANUNTERLAGEN</p> <p>hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte ersandenen städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Offenbach a. M. (Vermessungsstelle nach § 15 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>Offenbach a. M., den 23.09.2005 Vermessungsamt Vermessungsleiter</p>	<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.11.2004 die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in der Öffentlichkeitsauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.</p> <p>Offenbach a. M., den 23.09.2005 Der Magistrat Dezernat I</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 04.05.2005 bis zum 04.05.2005 durchgeführt worden.</p> <p>Offenbach a. M., den 23.09.2005 Stadtplanung und Baumanagement Baumplaner</p>	<p>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</p> <p>Die von der Planung berichteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.03.2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB rechtzeitig unterrichtet und zur Ausübung aufzufordern.</p> <p>Offenbach a. M., den 23.09.2005 Stadtplanung und Baumanagement Baumplaner</p>
<p>Für den städtebaulichen Entwurf</p> <p>Offenbach a. M., den 23.09.2005 Baurechner</p>	<p>BILLIGUNG</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.07.2005 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung mit Umweltbericht zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.</p> <p>Offenbach a. M., den 23.09.2005 Der Magistrat Dezernat I</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</p> <p>Der gebilligte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung mit Umweltbericht, die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie weitere umweltbezogene Informationen haben nach öffentlicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 11.07.2005 in der Zeit vom 19.07.2005 bis einschließlich 18.08.2005 öffentlich ausliegen.</p> <p>Die von der Planung berichteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Offenbach a. M., den 23.09.2005 Vermessungsamt</p>	<p>ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am 18.09.2005 entschieden.</p> <p>Offenbach a. M., den 23.09.2005 Der Magistrat Dezernat I</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.09.2005 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.</p> <p>Offenbach a. M., den 23.09.2005 Der Magistrat Dezernat I</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>AUSFERTIGUNG</p> <p>Die Bebauungsplanung wird hiermit ausfertigt.</p> <p>Offenbach a. M., den 23.09.2005 Der Magistrat Dezernat I</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>INKRAFTTRETEN</p> <p>Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung gemäß § 14 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 04.10.2005 öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Offenbach a. M., den 04.10.2005 Vermessungsamt</p>	

Stadt Offenbach am Main

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 621

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Parkhaus Klinikum Offenbach, Sprendlinger Landstraße“

Für den Bereich des Klinikgeländes östlich der Sprendlinger Landstraße zwischen der psychiatrischen Klinik und den bebauten Grundstücken an der Frühlingsaustraße bzw. des Abschnittes der Sprendlinger Landstraße zwischen Rosenaustraße und Buchrainweg.

Maßstab: 1:500 Stand: 24.08.2005

Anlage 2

zur Mag. – Vorl. – Nr.:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 621
(Parkhaus Klinikum Offenbach, Sprendlinger Landstraße)

Begründung mit Umweltbericht

Teil I

Begründung

- 1. Planungsanlass und Ziel**
- 2. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
 - 2.1 Lage und Größe des Plangebietes
 - 2.2 Gebietsbegrenzung - Übersichtsplan
- 3. Planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Regionalplan Südhessen 2000
 - 3.2 Landschaftsrahmenplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Landschaftsplan
 - 3.5 Bebauungspläne
- 4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand**
 - 4.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet
 - 4.2 Vorhandene Nutzungen in der Umgebung
 - 4.3 Verkehr
- 5. Städtebauliche Zielsetzung, Untersuchung von Varianten**
 - 5.1 Städtebauliche Zielsetzung
 - 5.2 Untersuchung von Varianten
 - 5.3 Bewertung der Varianten
 - 5.4 Zukünftige Erweiterung im Süden des Klinikgeländes
 - 5.5 Notwendige Größe des Parkhauses, Verkehrsaufkommen
- 6. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
 - 6.1 Parkhaus mit Zufahrt
 - 6.2 Sprendlinger Landstraße
 - 6.3 Erschließungsstraße auf dem Klinikgelände

6.4 Bolzplatz, Spielplatz

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Flächen für den Gemeinbedarf

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

7.2.1 Maß der baulichen Nutzung

7.2.2 Bauweise

7.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

7.3 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

7.3.2 Fuß- und Radweg

7.4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche

7.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.6 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.7 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

8. Wasserwirtschaftliche Belange

9. Städtebauliche Daten

Anlage: Zusammenfassung integriertes Verkehrskonzept Neubau Klinikum Offenbach

Teil II

Umweltbericht

Teil I

Begründung

1. Planungsanlass und Ziel

Im Rahmen der baulichen Neustrukturierung des Klinikums Offenbach soll an der Stelle des vorhandenen Klinik Parkhauses und der benachbarten Freiflächen ein neues Klinikgebäude errichtet werden. Für die Stellplätze, die durch den Abriss des vorhandenen Parkhauses und die Bebauung der angrenzenden Freiflächen entfallen (452 im Parkhaus, 150 auf der Freifläche) sollen in einem neuen Parkhaus ca. 600 Ersatzstellplätze geschaffen werden. Der Standort des neuen Parkhauses ist Bestandteil des Masterplans für die weitere bauliche Entwicklung des Klinikgeländes. Die Erschließung des neuen Parkhauses erfolgt über die Sprendlinger Landstraße. Das Parkhaus liegt künftig unmittelbar an dem ebenfalls an der Sprendlinger Straße vorgesehenen Hauptzugang zum Klinikgelände.

2. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Offenbach, Flur 7. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Klinikums Offenbach, Flst. - Nr. 266/14 und zwei Teilflächen der Straßenflurstücke der Sprendlinger Landstraße, Flst. - Nr 531/2 und 526/1.

Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist umgrenzt:

im Norden: durch eine gedachte Linie in Länge von 85,09 m, gebildet durch die südliche Gebädefassade der psychiatrischen Klinik (Bauteil E) und deren geradlinige Verlängerung nach Westen bis zur Sprendlinger Landstraße,

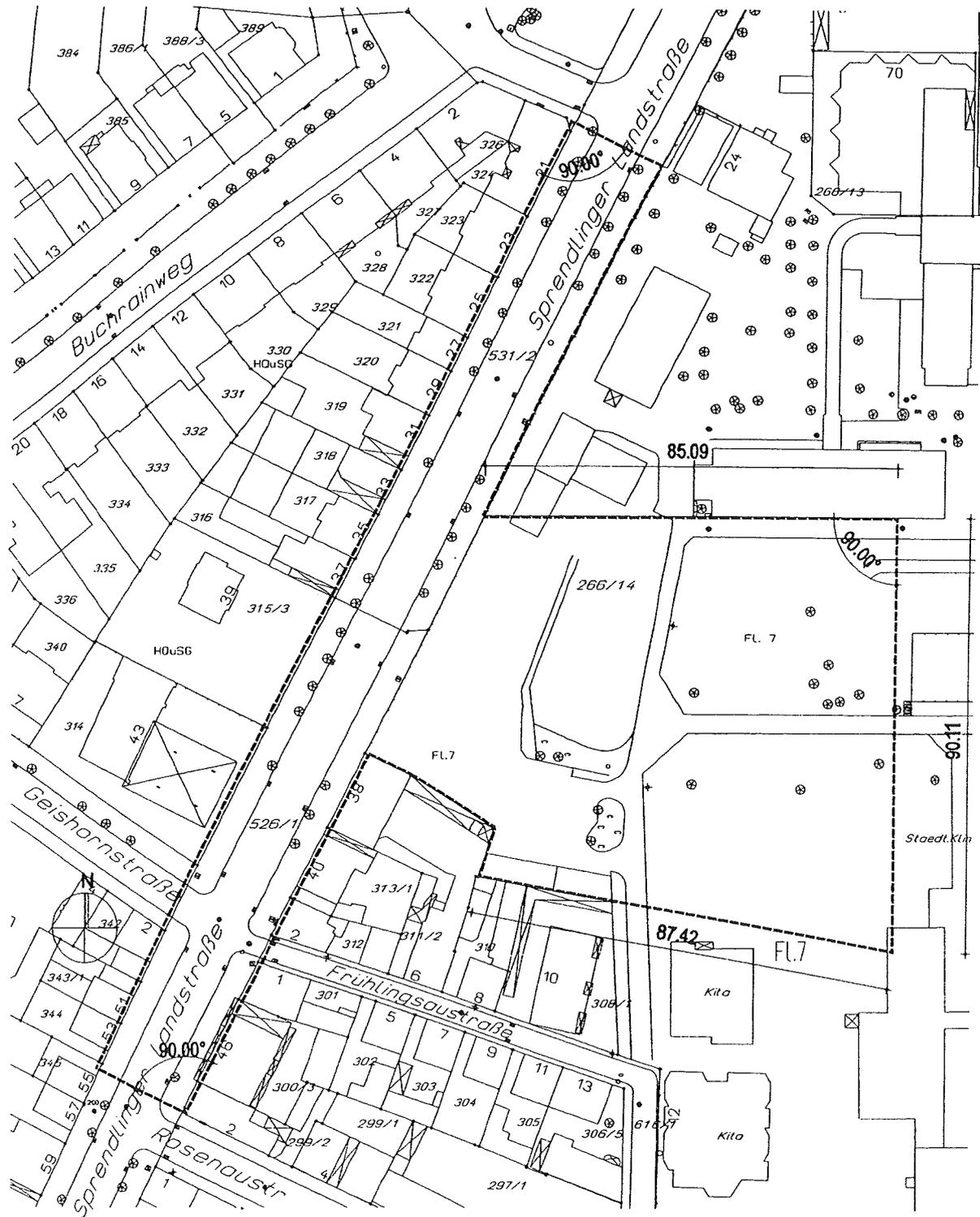
im Osten: durch eine gedachte Linie in einer Länge von 90,11 m, annähernd parallel zu dem nordwestlichen Abschluss des derzeitigen Klinikhauptgebäudes (Bauteil Z, Anbau Neurochirurgie) und deren Verlängerung nach Norden, bis zur südlichen Gebädefassade der psychiatrischen Klinik,

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Gem. Offenbach, Flur 7, Flst. – Nr. 311/2, Liegenschaft Sprendlinger Landstr. 38, Flst. - Nr. 310, Liegenschaft Frühlingsastr. 8 und Flst. – Nr. 308/1 Liegenschaft Frühlingsastr. 10 sowie der geradlinigen Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 308/1 nach Osten bis zum nordwestlichen Abschluss des derzeitigen Klinikhauptgebäudes (Bauteil Z, Anbau Neurochirurgie).

Zum Plangebiet gehört ebenfalls ein Abschnitt der Sprendlinger Landstraße, begrenzt im Norden durch die südliche Einmündung des Isenburgringes in die Sprendlinger Landstraße und im Süden durch die nördlichen Begrenzung der Rosenaustraße mit rechtwinkligem Verlauf zur Sprendlinger Landstraße. Die an die Sprendlinger Landstraße angrenzenden Fassaden der Gebäude Sprendlinger Landstraße 21 – 37, 51 und 53, Sprendlinger Landstraße 38,40 und 46, Frühlingsaustraße 1 und 2, Geishornstraße 2 und Rosenaustraße 2 werden Teil des Geltungsbereiches.

Übersichtsplan:

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 621



3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan Südhessen 2000

Nach dem Regionalplan Südhessen 2000 befindet sich das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches.

3.2 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet als Teil einer größeren Fläche, für die der Begrünungsanteil erhöht werden soll, eingestuft.

3.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt ist der Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus ausgewiesen. Die Sprendlinger Landstraße ist als Teil des überörtlichen Straßennetzes definiert.

Die zu bebauende Fläche wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf – Klinikum Parkhaus festgesetzt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 621 ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die westlich und südlichwestlich an den Geltungsbereich anschließenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen, die im Süden und Südosten anschließenden Flächen als Wohnbauflächen und die nördlich und nordöstlich anschließenden Flächen als Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus ausgewiesen.

3.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist für den klinikeigenen Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Erhaltung der Durchgrünung (Bestand Juli 1991) innerhalb von Siedlungsflächen ausgewiesen, davon ausgenommen ist das Gelände der ehemaligen Krankenhaushausgärtnerei.

Die Sprendlinger Landstraße ist im Planungsgebiet als Biotopverbundgebiet mit Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen und als Biotopvernetzungselement eingestuft.

3.5 Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein gültiger Bebauungsplan. Es wird, wie auch das umgebende Gebiet, zurzeit entsprechend § 34 BauGB den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zugeordnet.

4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

4.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Der östliche Teil des Plangebietes (Flur 7, Teilbereich Flurstück 216/14) ist Teil des Klinikgeländes und wurde bis Herbst 2002 als Krankenhausgärtnerei genutzt. Ein noch bestehendes, aber nicht mehr genutztes ehemaliges Gärtnereigebäude ragt teilweise in dieses Gebiet hinein.

Weiterhin befinden sich zurzeit im Plangebiet ein Bolzplatz und ein Spielplatz. Beide Einrichtungen werden durch den südlich des Plangebietes gelegenen Kindergarten und Hort des Klinikums, der Bolzplatz auch durch eine südlich gelegene städtische Kindertagesstätte genutzt.

Das Plangebiet umfasst einen Teilabschnitt der Sprendlinger Landstraße (L 3001). Sie verfügt in diesem Bereich über zwei überbreite Fahrstreifen sowie über beidseitige Parkierungstreifen.

Die Sprendlinger Landstraße ist alleinartig bepflanzt, die Bepflanzung weist allerdings beidseitig größere Lücken auf.

4.2 Vorhandene Nutzungen in der Umgebung

Westlich an das Plangebiet grenzt eine überwiegend geschlossene, vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung mit mehrheitlich gewerblicher Nutzung im EG und Wohnnutzung in den Obergeschossen an.

Im Kreuzungsbereich Geishornstraße / Sprendlinger Landstraße befindet sich eine Tankstelle.

Im Süden schließen eine ebenfalls gemischt genutzte Bebauung mit Gewerbe und Wohnen, der oben erwähnte, zum Klinikum gehörende Kindergarten mit Hort sowie die städtische Kindertagesstätte an.

Nach Norden und Osten wird das Plangebiet von Klinikgebäuden und Freiflächen des Klinikums Offenbach umgeben. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich das Gebäude der psychiatrischen Klinik. Die psychiatrische Klinik wird mit Fertigstellung des Neubaus des Klinikums in die jetzige Kinderklinik im Rebentischzentrum umziehen.

4.3 Verkehr

MIV

Das zurzeit bestehende Parkhaus wird über den Starkenburgring erschlossen. Die Erschließung des neuen Parkhauses erfolgt über die Sprendlinger Landstraße. Bei der Sprendlinger Landstraße handelt es sich um eine stark befahrene Ausfallstraße nach Süden. Die Grundbelastung der Sprendlinger Landstraße hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ist im Verkehrsgutachten von VKT- Köhler und Taubmann GmbH vom 05.03.05 dargestellt.

Die aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen resultierende Lärmbelastung wird im Lärmschutzgutachten des Büros Fritz, Beratende Ingenieure VBI GmbH vom 09.03. 2005 als Prognose – Nullfall unter Anlage II. 3 aufgeführt.

Laut Klimafunktionskarte des Planungsverbandes Ballungsraum Rhein-Main wird die Belastung des Straßenraumes (Indikator Stickstoffdioxid - NO₂) als hoch angegeben. Die Belastung des Siedlungsraumes an der Sprendlinger Landstraße zwischen Isenburgring und Geishornstraße wird ebenfalls als hoch eingestuft.

Als Zusatzbelastung treten beidseitig der Sprendlinger Landstraße verkehrsbedingte NO₂-Immissionen auf.

Das Luftschadstoffgutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH Co. KG vom März 2005 beschreibt im Hinblick auf die verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen eine vorhandene geringfügige Überschreitung der NO₂ - Jahresmittelwerte und eine ebenfalls vorhandene deutliche Überschreitung der Feinstaub (PM 10) - Tageswerte.

Der Aussage sind die Beurteilungswerte der 22. Bundesimmissionschutz – Verordnung zugrunde gelegt.

ÖPNV

Die Busverbindungen zum Klinikum sind im Verkehrsgutachten von VKT- Köhler und Taubmann GmbH vom 05.03.05 dargestellt. Im Umfeld des Klinikums befinden sich mehrere Haltestellen des ÖPNV. Die zentralste ist die Haltestelle Klinikum Offenbach. Es besteht für den Zeitraum von 5.00 Uhr bis 1.00 Uhr eine Anbindung des Krankenhauses an die Verknüpfungspunkte Marktplatz und Hauptbahnhof. Die Fahrtzeit zum Marktplatz beträgt 6 Minuten. Im weiteren Umfeld des Klinikums liegen drei weitere Haltestellen.

4.4 Die landschaftsplanerische Bestandsaufnahme ist im Umweltbericht unter Punkt 1.4 aufgeführt.

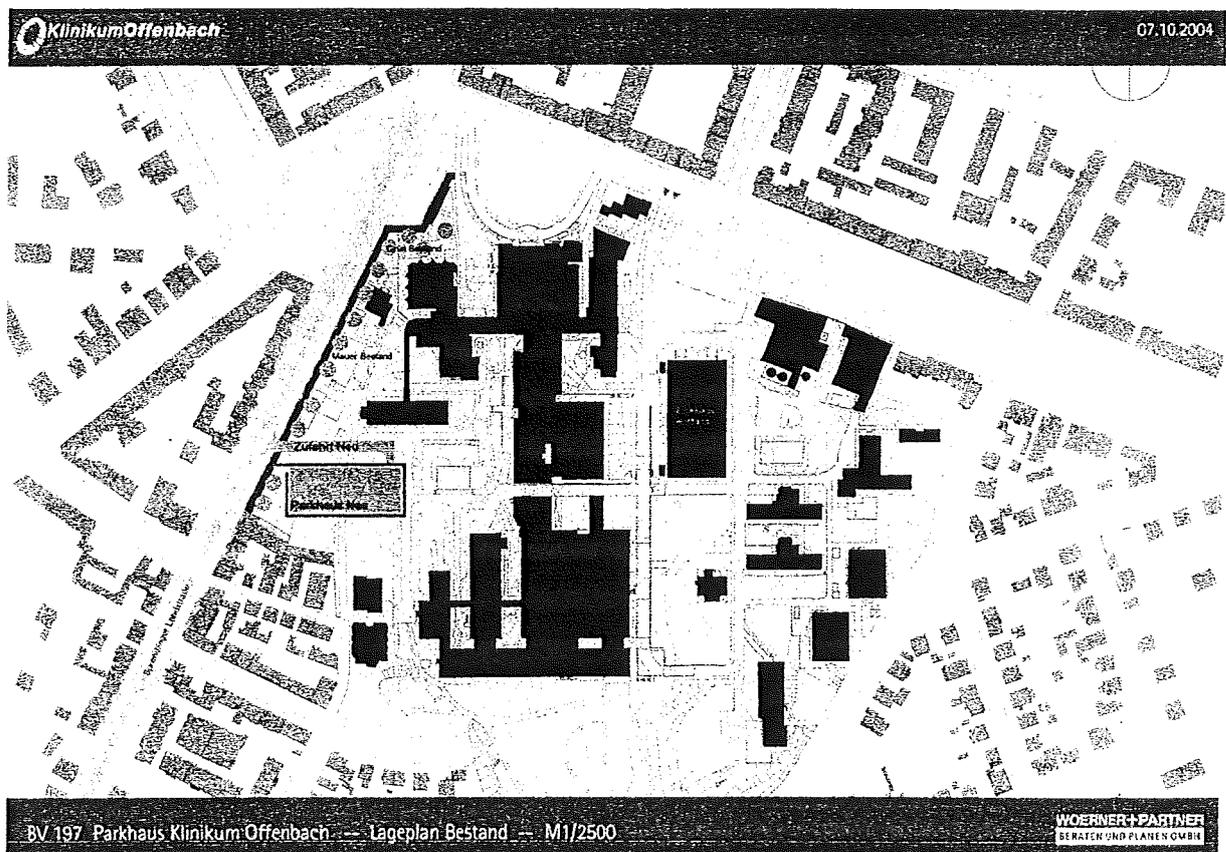
5. Städtebauliche Zielsetzung, Untersuchung von Varianten

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

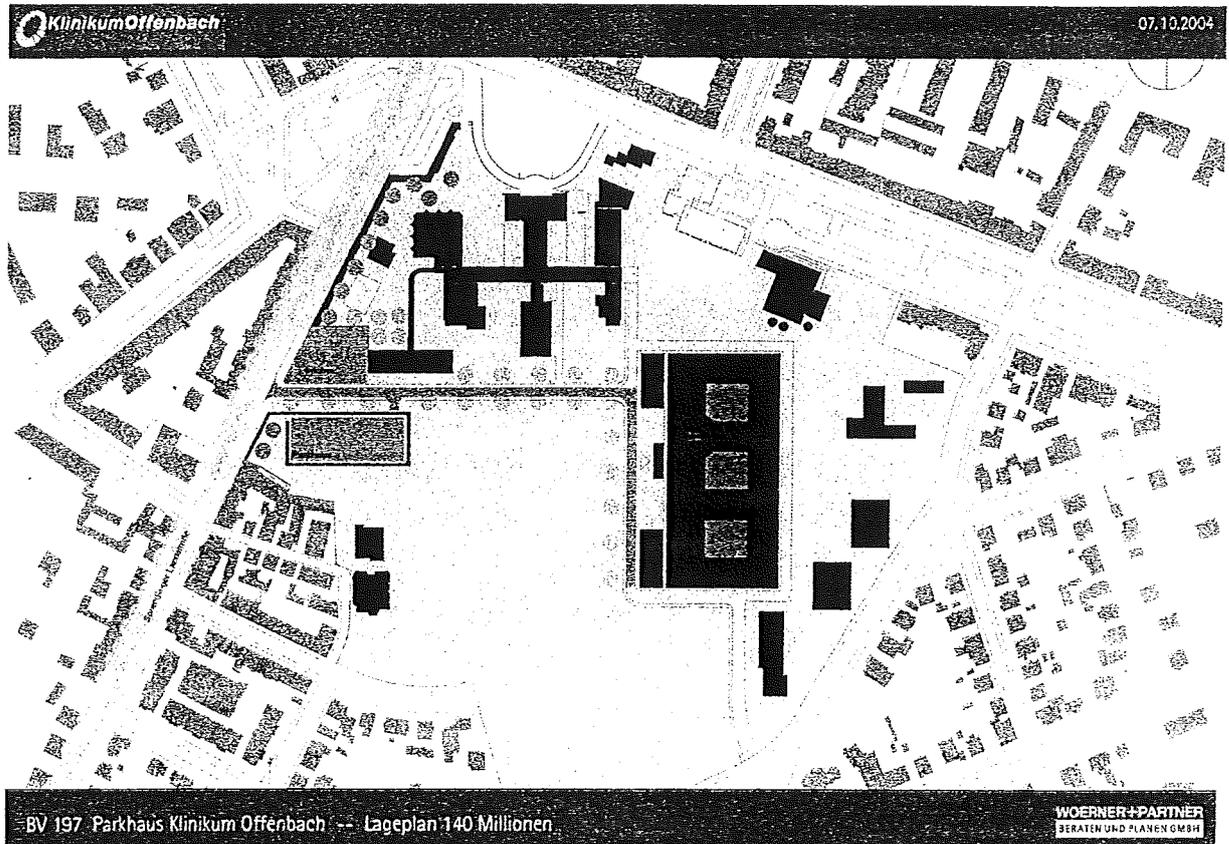
Der Standort des Parkhauses ergibt sich aus der Gesamtkonzeption (Masterplan) für das neue Klinikum Offenbach. Die im Masterplan definierte bauliche und funktionale Neuordnung des Klinikgeländes sieht die Haupteinschließung künftig von der Sprendlinger Landstraße aus vor. Das Plangebiet wird damit sowohl für Besucher als auch für das Personal zum Haupteingangsbereich in das neu geordnete Klinikgelände.

Grundlegende Voraussetzung zur Durchführung des Masterplanes ist der Abbruch des vorhandenen Parkhauses und weiterer Gebäude zur Errichtung des Klinikneubaus an deren Stelle. Durch den vorgezogenen Neubau des Parkhauses wird der Klinikneubau bei Parallelbetrieb des bestehenden Klinikums ermöglicht.

Die folgenden Planzeichnungen zeigen die Lage des neuen Parkhauses innerhalb der bestehenden Klinikbebauung und mit dem geplanten Neubau des Klinikhauptgebäudes. Die Pläne sind im Rahmen der Zielplanung für das Klinikum entstanden, die dargestellte Lage und die Zufahrt des Parkhauses zeigen einen Planstand von Oktober 2004. Die Planung für das Parkhaus wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben.



Lage des neuen Parkhauses innerhalb der bestehenden Klinikbebauung



Lage des neuen Parkhauses mit dem geplanten Neubau des Klinikhauptgebäudes

Aufgrund der durch den Masterplan definierten übergeordneten Zielsetzungen ist das städtebauliche Hauptanliegen der Planung, das Parkhaus und den künftigen Hauptzugangsbereich zum Klinikgelände funktional und räumlich-gestalterisch in die vorhandene Nutzungs- und Baustruktur zu integrieren. Dabei präsentiert sich die städtebauliche Situation entlang der Sprendlinger Landstraße relativ heterogen. Ansätze einer Blockrandbebauung unterschiedlicher Geschossigkeit werden abgelöst durch ein freistehendes Gebäude und eine nicht arrundierte Blockecke. Südlich der Geishornstraße herrscht eine zweigeschossige, straßenbegleitende Bebauung, unterbrochen durch seitliche Grundstückszugänge, vor. Einheitlichkeit besteht lediglich bei der Gebäudestellung parallel zur Sprendlinger Landstraße. Für alle Gebäude entlang der Landesstraße außerhalb des Klinikgeländes ist die Straßenflucht richtunggebend.

Im Gegensatz hierzu sind auf dem Klinikgelände alle vorhandenen Gebäude nach dem historischen Ursprungsbau ausgerichtet und um ca. 30° gegenüber der Straßenflucht versetzt.

Durch diesen Versatz entstanden in den Bereichen, in denen das Klinikum an die Sprendlinger Landstraße angrenzt, relativ große Grünflächen mit teilweise wertvollem Baumbestand.

Es besteht ein grüner Abstandstreifen zwischen Klinikum und Straßenverlauf. Auf diese Weise wird das Klinikgelände eindeutig im öffentlichen Raum ablesbar.

5.2 Untersuchung von Varianten

Im Rahmen des Masterplans für die Gesamtentwicklung des Klinikums Offenbach sind verschiedene Standortvarianten für das Parkhaus sowie den künftigen Hauptzugang zum Klinikum untersucht worden. Unter den Aspekten Verfügbarkeit des Grundstückes, verkehrliche Erschließung, Entwicklungspotentiale für das Gesamtgelände und Integration in die Masterplanung wurde die Variante an der Sprendlinger Landstraße zur Grundlage der weiteren Planung ausgewählt. Am Standort Sprendlinger Landstraße wurden zwei Alternativen zur Baukörperstellung untersucht:

Variante A – Parkhaus als Einzelbaukörper:

Diese Variante geht von einem unabhängig von der benachbarten Blockrandbebauung angeordnetem Baukörper aus.

Das Parkhaus ist ca. 14,5m an der engsten, bis ca. 26,5m an der weitesten Stelle von der Straßenkante zurückgesetzt und entsprechend der Klinikbauten, also abweichend vom Straßenverlauf, ausgerichtet.

Variante B – Parkhaus mit Gebäudeanbindung an die Blockrandbebauung der Sprendlinger Landstraße:

Die 3- 4-geschossige Blockrandbebauung wird im Neubau des Parkhauses aufgenommen und weitergeführt.

Es entsteht ein abgewinkelter, zweigeteilter Baukörper, der sich aus einem 3-4-geschossigen Bauteil zur Sprendlinger Landstraße und dem angrenzenden 6-geschossigen Parkhaus, mit Ausrichtung entsprechend der Klinikbauten, zusammensetzt.

5.3 Bewertung der Varianten

Die oben beschriebene städtebauliche Grundstruktur des Klinikums soll auch bei der Positionierung und architektonischen Behandlung des Parkhauses Anwendung finden. Die genannten Überlegungen führen zur Entscheidung für die Variante A – Parkhaus als Einzelbaukörper.

Die Entscheidung zu dieser Variante wurde aus folgenden Gründen getroffen:

- Eine Weiterführung der Blockrandbebauung ist aufgrund des Maßstabsprunges zwischen dem 7 - geschossigen Parkhaus und dem unmittelbar angrenzenden 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus nicht vermittelbar.

- Das unter Punkt 5.1 beschriebene städtebauliche Motiv des grünen Abstandstreifens zwischen den Klinikbauten und dem öffentlichen Straßenraum würde bei Weiterführung der Blockrandbebauung gestört.

- Es entstehen keine sinnvoll nutzbaren und belichtbaren Grundrisszuschnitte in einem dem Parkhaus angefügten Zwischenbau, der zur vorhandenen Blockrandbebauung überleiten könnte.

- Die in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Blockrandbebauung erhaltenswerte Kastanie müsste bei Umsetzung der Variante B gefällt werden.

Das Parkhaus selbst orientiert sich orthogonal an der Ausrichtung der vorhandenen Klinikgebäude.

Es wird analog zu den bestehenden Klinikgebäuden mit deutlichem Abstand zur Straße positioniert.

Innerhalb dieser Abstandsfläche befindet sich die oben erwähnte erhaltenswerte Kastanie. In der Fläche zwischen Straße und Parkhaus wird ein Baumhain, südlich des Parkhauses ein flächiges Gehölz mit Baumanteilen angepflanzt. Das vorhandene Fügungsprinzip, Anordnung der Klinikgebäude in Ost-West-Richtung und Zwischenflächen zur Straße als Grünflächen, wird so weitergeführt und neu interpretiert.

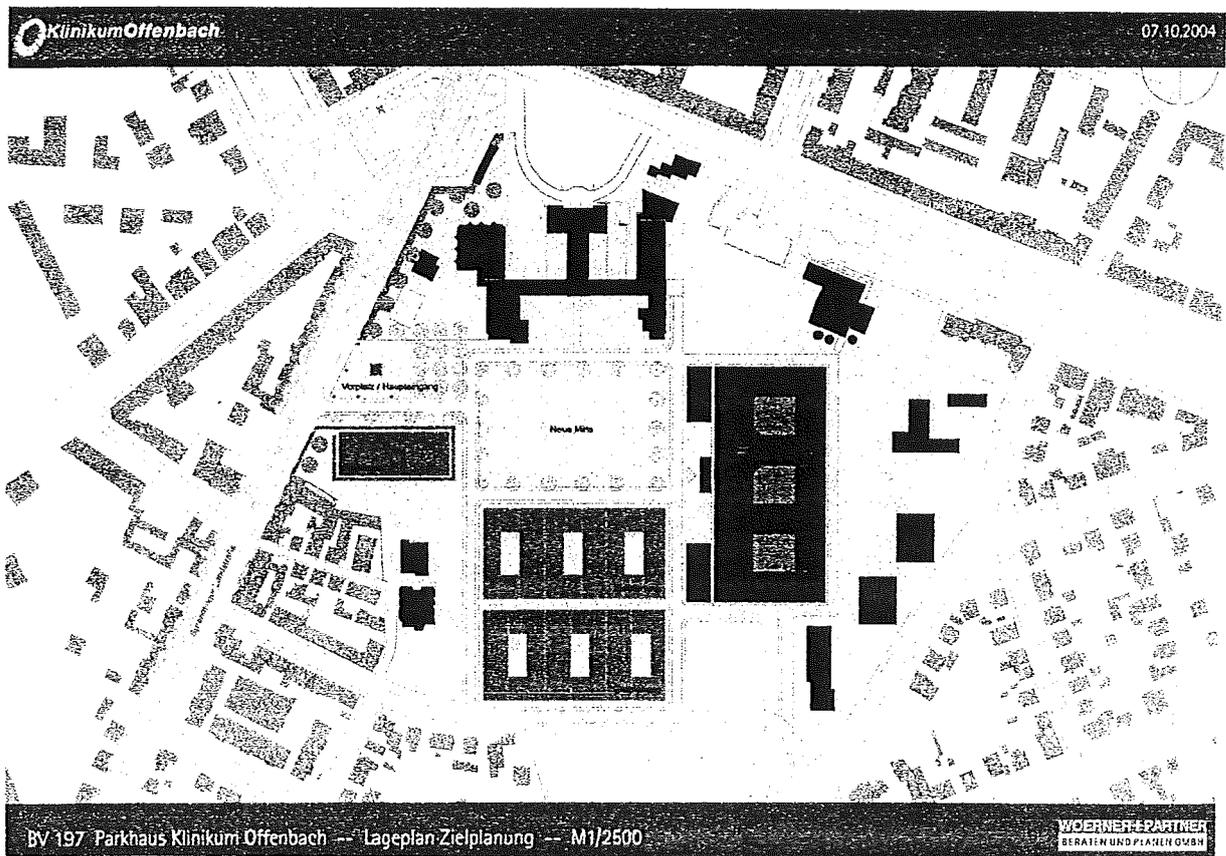
Das Parkhaus liegt an der Stelle des zukünftigen Haupteinganges zum Klinikum.

5.4 Zukünftige Erweiterung im Süden des Klinikgeländes

Bisher nicht konkretisierter Bestandteil des Masterplanes zum Klinikum Offenbach ist eine zukünftige Erweiterung nach Süden. Hier sollen Flächen für Ergänzungsnutzungen zum Klinikum bereitgehalten werden.

Die Erschließung für diese zukünftige Erweiterung wird, um eine Belastung der südlich des Klinikgeländes gelegene Wohnbebauung zu vermeiden, ebenfalls über den neuen Haupteingang des Klinikums erfolgen.

Die Erweiterung selbst ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.



Lageplan Zielplanung mit Erweiterungsflächen

5.5 Notwendige Größe des Parkhauses, Verkehrsaufkommen

Durch das Verkehrsgutachten von VKT- Köhler und Taubmann GmbH vom 05.03.05 wurde die notwendige Größe des Parkhauses ermittelt. Das Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte und Besucher wurde für den Neubau des Parkhauses bei Betrieb des bestehenden Klinikums berechnet (Zeitebene 1). Eine weitere Berechnung erfolgte für die Zeit, in welcher der Neubau des Klinikums durchgeführt ist und die Erweiterungsflächen im Süden des Klinikgeländes in Betrieb genommen sind (Zeitebene 2).

Die Berechnungsgrundlagen sind dem Verkehrsgutachten, Punkt 2, zu entnehmen.

Unter Punkt 5 wird der zukünftige Stellplatzbedarf am Klinikum Offenbach untersucht. Der Berechnung sind die veränderten Nutzungskonzepte zugrundegelegt, in Zeitebene 2 ist berücksichtigt, dass mit dem Neubau des Klinikums bestimmte Wirtschaftsbereiche (Küche, Sterilisation, Wäscherei etc.) in ein Logistikcenter außerhalb des Klinikgeländes ausgelagert werden. Durch ein Mobilitätsmanagement am Klinikum soll das Verkehrsaufkommen und der Stellplatzbedarf verringert werden. Der Rad- und Fußverkehr sowie der ÖPNV soll gegenüber der PKW-Nutzung gestärkt werden.

Das Verkehrsgutachten beschreibt drei Szenarien, zu denen jeweils der Stellplatzbedarf ermittelt wird. Sie beschreiben zum einen eine unveränderte Situation (Trendszenario), zum anderen den moderaten Rückgang (Szenario 1) und den verstärkten Rückgang (Szenario 2) des PKW-Verkehrs aufgrund einer veränderten Stellplatzbewirtschaftung und einer verbesserten Radverkehrsinfrastruktur.

Das Gutachten wählt zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes das Szenario 1, mit Rückgang des durch Klinikbeschäftigte verursachten PKW-Verkehrs um 10 % und des durch Besucher verursachten PKW-Verkehrs um 5 %. Unter der zusätzlichen Annahme, dass aufgrund der Bewirtschaftung des Parkhauses, ca. 10 % des Stellplatzbedarfes außerhalb des Klinikgeländes gedeckt werden, entsteht ein Bedarf von etwa 600 Stellplätzen. Das Parkhaus stellt diese Anzahl zur Verfügung.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde für das Klinikgelände ein integriertes Verkehrskonzept erarbeitet. Dieses integrierte Verkehrskonzept vom 18.08.2005 dient unter anderem der Umsetzung der beabsichtigten Reduzierung des PKW-Verkehrs. Eine Zusammenfassung der Inhalte des Verkehrskonzeptes ist der Begründung beigefügt.

6. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

6.1 Parkhaus mit Zufahrt

Das Parkhaus wird als siebengeschossiges Gebäude, mit halbgeschossig versetzten Parkebenen errichtet.

Der Baukörper misst in der Länge ca. 70,6m, in der Breite ca. 33,0m, und in der Höhe ca. 19,5m.

Das Parkhaus ist als ‚Offene Garage‘ konzipiert, durch Öffnungen in der Fassade kann das Parkhaus natürlich be- und entlüftet werden.

Die Erschließung für Kraftfahrzeuge erfolgt über Rampen mit einem Gefälle von 13,5%.

Die Fußgängererschließung erfolgt über ein Sicherheitstreppehaus mit Aufzugsanlage auf der, zur Klinik gewandten Stirnseite. An der gegenüberliegenden Stirnseite, zur Sprendlinger Landstraße, ist ein Fluchttreppehaus angeordnet.

Das Gelände für das Parkhaus ist weitgehend eben. Die Einfahrts- und Ausfahrtsebene ist auf der mittleren Geländehöhe von 106,30 über NN vorgesehen.

Ein – und Ausfahrt des Parkhauses liegen an der östlichen Gebäudeseite, direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche.

Das Einfahrtsgeschoss ist um eine halbe Geschosshöhe abgesenkt, der Höhenversprung wird durch eine Rampe im Einfahrtbereich überwunden, das Ausfahrtsgeschoss ist ebenerdig angeordnet.

Die Wegeführung innerhalb des Parkhauses ist als Einbahn-Straßensystem vorgesehen. Für Besucher werden ca. 300 Stellplätze angeboten, davon 6 Stellplätze für Behinderte, für das Personal des Krankenhauses bis zu 300 Stellplätze, davon 20 Stellplätze für Behinderte.

Das Parkhaus ist als Stahlkonstruktion geplant, Decken und Rampen werden als Beton-Fertigteilen ausgeführt. Zur Reduzierung des Schallpegels erhalten die Decken des Parkhauses eine hochschallabsorbierende Unterverkleidung.

Die Bodenplatte sowie die Wände der Ebene –0,5 werden als „Weiße Wanne“ aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt.

Der Anteil der offenen Fassadenfläche beträgt je Seite ca. 33 %, da die Fassade aus Schallschutzgründen möglichst bis auf das erforderliche Mindestmaß für eine natürliche

Be- und Entlüftung zu schließen ist. Die Fassade wird an den Stirnseiten geschlossen. Auf Punkt 1.7.1 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Die Fassade wird zu 30 % begrünt, die Begrünung erfolgt auf der Nord- und Südseite des Parkhauses. Als Rankhilfe werden Edelstahlseile und – halter eingesetzt. Auf der Südseite des Parkhauses wird bis zu einer Höhe von 1,80 ab mittlerer Geländehöhe die Fassade als geschlossene Fassade ausgebildet.

Dach

Die beiden oberen Parkebenen erhalten ein zur Gebäudemitte hin flach geneigtes Dach. Das Dach wird als Gründach mit einer extensiven Begrünung ausgebildet.

Weitere Angaben zur Vorhabenplanung sind dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

6.2 Anbindung an die Sprendlinger Landstraße

Die zentrale Erschließung des Klinikums für Besucher und Personal und die Anfahrt zu dem neuen Parkhaus erfolgt zukünftig über die Sprendlinger Landstraße.

Die Anfahrten zum Wirtschaftshof und der Notfallaufnahme liegen, im Sinne der räumlichen Trennung dieser Verkehre, im östlichen Bereich des Klinikgeländes.

An der Stelle der Einmündung in das Klinikgelände entsteht ein neuer Knoten an der Sprendlinger Landstraße.

In der Sprendlinger Landstraße ist eine Linksabbiegerspur von Norden mit offener Einleitung und einer Aufstelllänge von 60m für den aus der Sprendlinger Landstraße in das Klinikum abbiegenden Verkehr geplant.

Im Süden des Knotens wird durch eine auf den Straßenbelag aufgebrachte Leitlinie der Verengung der Fahrspur in Richtung Norden Rechnung getragen.

Die Umgestaltung der Fahrbahn lässt sich aufgrund der vorhandenen Fahrbahnbreiten ohne Eingriffe in den Straßenquerschnitt durchführen. Für den Gehweg an der Sprendlinger Landstraße wird die zurzeit bestehende Freigabe für Radfahrer beibehalten.

Im Bereich des neuen Knotens Sprendlinger Landstraße wird eine Signalanlage erforderlich, sie wird auch den Fußgängerverkehr am Knoten regeln.

Die Knotenbelastungen an der neuen Einmündung zum Klinikum und an dem Knoten Sprendlinger Landstraße / Starkenburgring wurden hinsichtlich der durch die sich ändernde Verkehrsführung zu erwartenden Knotenstrombelastung untersucht. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit erfolgte sowohl zunächst ohne, in einer zweiten Zeitebene auch mit den Ergänzungsnutzungen im Süden des Klinikgeländes. Die Leistungsfähigkeit der Knoten ist nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens von VKT- Köhler und Taubmann GmbH vom 05.03.05 bei der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenbelastung gegeben.

Die unter Punkt 4.3 erwähnten Bushaltestellen bleiben bestehen, für ÖPNV – Nutzer und Fußgänger behält der Zugang von der Starkenburgstraße zum Klinikum seine zentrale Bedeutung.

6.3 Erschließungsstraße auf dem Klinikgelände

Die Zufahrt von der Sprendlinger Landstraße ist einspurig geplant. Die Ausfahrt erhält zusätzlich eine Linksabbiegespur in Richtung Süden.

Da die Erschließungsstraße zum Parkhaus im Falle der Erstellung der unter Punkt 5.4 erwähnten Erweiterung nach Süden die Erschließung dieser Flächen gewährleisten muss, wird sie als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie wird zunächst bis zur Ausfahrt des Parkhauses geplant.

Ein – und Ausfahrt liegen auf der Ostseite des Parkhauses.

Die Erschließungsstraße wird in Richtung Süden als Fuß- und Radweg weitergeführt. Im südöstlich des Plangebietes liegenden Klinikgebäude Bauteil Z befindet sich das Druckkammerzentrum des Klinikums, das bis zum Umzug in den Neubau für Fahrzeuge zugänglich sein muss.

Aus diesem Grund wird die befahrbare Straße temporär (bis zum Abbruch Bauteil Z) bis zum Druckkammerzentrum weitergeführt. Der Fuß- und Radweg wird in diesem Straßenbereich nach dem Abbruch des Bauteiles Z angelegt.

Dieser Fuß- und Radweg wird Teil eines noch zu erstellenden Fuß- und Radwegekonzeptes innerhalb des Klinikgeländes.

Im Norden und Osten der Zufahrt sind Fußgängerwege geplant. Sie dienen der Verbindung von Sprendlinger Landstraße und Klinikgebäuden und der fußläufigen Anbindung des Parkhauses.

Die im Süden des Plangebietes liegende Sauerstoffstation des Klinikums verbleibt bis 2010 an diesem Standort. Die Sauerstoffversorgung wird über ein Tanklastfahrzeug durchgeführt, die entsprechende Zufahrt wird bis zum Abbau der Station vorgehalten. Nach dem Abbau der Sauerstoffstation wird die Fläche entsprechend den B-Plan Festsetzungen begrünt.

6.4 Bolzplatz

Der Bolzplatz liegt zurzeit auf der für das Parkhaus vorgesehenen Fläche. Da er weiterhin in unmittelbarer Nähe des Kindergartens und des Hortes liegen soll, erfolgt eine Verlegung in den Grünbereich südlich des Parkhauses.

Der zurzeit vorhandene Spielplatz wird aufgegeben. Südlich der Kindertagesstätte wird außerhalb des Plangebietes eine Spielfläche für Hort und Kindertagesstätte neu geschaffen.

Zwischen Parkhaus und Bolzplatz wird durch Baumpflanzungen, die mit einer flächigen Gehölzpflanzung kombiniert werden, eine Pufferzone zwischen der Bolzplatzfläche und dem Parkhaus entstehen.

6.5 Das Grünordnungskonzept mit landschaftsplanerischen Zielaussagen ist im Umweltbericht unter Punkt 1.9 aufgeführt.

Die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, vor allem in Hinsicht auf Bepflanzung, Versiegelung, Lärm und Luft erfolgt im Umweltbericht.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB

7.1 Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Gemäß den Einzeichnungen im Plan wird die Baufläche als Fläche für den Gemeinbedarf für gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen, hier Parkhaus Klinikum ausgewiesen.

Parkhauspezifische Nebenräume sind zulässig.

Begründung:

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Nutzung Parken für den Teilbereich des Plangebietes auf dem jetzigen Klinikgelände festgeschrieben werden.

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient ausschließlich der Stellplatzversorgung des Klinikums.

Eigentümer des Planungsgebietes, das innerhalb des Klinikgeländes liegt, ist die Klinikum Offenbach gGmbH.

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr.2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 22 Abs. 3 BauNVO

7.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 BauNVO erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximalen Größe der Grundflächen der baulichen Anlage und durch die maximale Höhe der baulichen Anlage nach §18 BauNVO.

Die maximale Größe der Grundfläche beträgt 2.386m². Sie wird bestimmt durch die im Plan dargestellte überbaubare Fläche zum Zweck des Gemeinbedarfs.

Die maximale Höhe beträgt 20,00 m bis OK Attika.

Bezugspunkt ist die im Mittel gemessene Höhe der vorgelagerten Erschließungsfläche.

Die Bezugshöhe liegt bei 106,30 m über NN.

Begründung:

Die überbaubare Grundfläche sowie die Höhe der baulichen Anlage sind abgeleitet aus der Parkhausgröße, die notwendig ist, den Ersatz für die in Zukunft entfallenden Stellplätze auf dem Klinikgelände zu schaffen. Die Größe des Parkhauses ist unter Punkt 6.1 beschrieben.

Die Größe der Grundfläche und die festgesetzte Höhe ordnen sich städtebaulich, wie unter Punkt 5.3 beschrieben, in die Bebauung auf dem Klinikgelände ein.

Die Höhe des Neubaus Klinikum Offenbach beträgt bis OK Attika ca. 25,75m, damit liegt die Höhe des Parkhauses unter der Höhe des geplanten Klinikneubaus.

Die gegenüber der Nachbarbebauung an der Sprendlinger Landstraße vorhandene Höhenüberschreitung wird durch die Anordnung des Parkhauses, mit einem Abstand von ca. 14.5 m bis ca. 26.5 m von der Straßenkante, gemildert.

7.2.2 Bauweise

Es wird geschlossene Bauweise festgelegt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO durch die Festlegung von Baugrenzen. Die Baugrenzen werden baukörperbezogen fixiert. Sie beschreiben ein Rechteck von 33,6m x 71,0m.

Begründung:

Geschlossenen Bauweise wird festgesetzt, da die für offene Bauweise geltende max. Baukörperlänge von 50 m überschritten wird.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Die Lage des Parkhauses ist entsprechend dem Vorhabenplan verbindlich fixiert.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksfläche definiert die Lage des Parkhauses am zukünftigen Hauptzugang des Klinikums unter Beachtung der Abstandsflächen zur umgebenden vorhandenen und zukünftigen Bebauung.

7.3 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der Einzeichnungen im Plan festgesetzt.

Begründung:

Der im B-Plangebiet liegende Abschnitt der Sprendlinger Landstraße ist als Landesstraße eine öffentliche Verkehrsfläche.

Die Erschließungsstraße zum Parkhaus auf dem Klinikgelände wird, da über sie zukünftig auch klinikexterne Nutzungen auf der südlichen Erweiterungsfläche angebinden werden sollen, ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie verbleibt im Eigentum der Klinik Offenbach gGmbH, Errichtung, Unterhaltung etc. werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

7.3.2 Fuß – und Radweg

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Fuß- und Radwege entsprechend den Einzeichnungen im Plan festgesetzt.

Begründung:

Der festgesetzte Fuß- und Radweg wird Bestandteil eines für das Gesamtklinikareal zu entwickelnden Fuß- und Radwegkonzeptes. Außerdem wird damit deutlich gemacht, dass eine spätere verkehrliche Weiterführung der Erschließungsstraße bis zur Rosenaustraße für den motorisierten Verkehr nicht geplant ist.

7.4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen, hier Bolzplatz, wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Die Fläche ist dem südlich des Plangebietes liegenden Kindergarten und Hort zugeordnet.

Begründung:

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Kindergarten mit Hort ist Eigentum des Klinikums, ebenso der dazugehörige, im Plangebiet liegende, Bolzplatz.

Durch die Festsetzung wird die geänderte Lage des bestehenden, zum Kindergarten und Hort des Klinikums gehörenden Bolzplatzes gesichert.

Der in der Planzeichnung festgesetzte Abstand zwischen dem Parkhaus und der Spielfläche ist Ergebnis der Bewertungen zum Luftschadstoffanfall aus dem Umweltbericht.

Durch einen ausreichenden Abstand des Bolzplatzes zum Parkhaus wird vermieden, dass grenzwertüberschreitende Belastungen aus Luftschadstoffen auf dem Bolzplatz entstehen, siehe dazu auch Umweltbericht Seite 12.

7.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach §9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Vorkehrungen gegen Lärmbelastung

Am Parkhaus

- Ein- und Ausfahrt und Deckenunterseiten der Parkdecks sind mit einer hochabsorbierenden Akustikdecke vollflächig auszustatten.

Als bewerteter Absorptionsgrad des Dämmstoffes ist $\alpha_w = 0,90$ vorzusehen.

- Die Stirnseiten des Parkhauses müssen geschlossen ausgeführt werden. Es sind Konstruktionen vorzusehen, die ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 30$ dB aufweisen.

- Die Längsfassaden des Parkhauses müssen zu 2/3 der Fassadenfläche geschlossen ausgebildet werden. Für die geschlossenen Fassadenanteile sind Konstruktionen vorzusehen, die ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens $R'_w \geq 30$ dB aufweisen.

An der Sprendlinger Landstraße

An den gekennzeichneten Gebäudefassaden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten, siehe Hinweise unter Ziffer B1 und B 2.1.

Die in der Zeichnung angegebenen Lärmpegelbereiche je Gebäudefassade sind der Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen zugrunde zu legen.

Begründung:

Am Parkhaus:

Durch die Schallschutzmaßnahmen am Parkhaus wird bewirkt, dass Geräuschimmissionen aus dem Betrieb des Parkhauses nachts nur als Unterschreitungen und tags nur als geringfügige und kleinräumige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte aus der TA – Lärm auftreten. Diese geringfügigen Überschreitungen am Tage werden durch Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Verkehrsnetz überdeckt.

An der Sprendlinger Landstraße:

Das schallschutztechnische Gutachten des Büro Fritz, beratende Ingenieure vom 09.03.2005 untersucht u. a. den durch die vorliegende Planung prognostizierten Gesamtverkehrslärm aus Betrieb des Parkhauses und dem öffentlichen Verkehrsnetz. Durch die Durchführung des Vorhabens ergibt sich danach eine Gesamtlärmerhöhung um mehr als 1 dB(A) im Bereich der Sprendlinger Landstraße, gleichzeitig überschreitet die Summe der Verkehrslärmimmissionen am Tag 70 dB(A).

Aus der Erhöhung um mehr als 1 dB(A) und der Überschreitung der 70 dB(A) am Tag entsteht der Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese werden, entsprechend der unter Hinweise und Empfehlungen aufgeführten Tabelle aus der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, durch die in der Planzeichnung angeführten Lärmpegelbereiche definiert.

Mit dem Hinweis auf die denkmalgeschützte Gesamtanlage Sprendlinger Landstraße 21, 23, 25 wird dem Denkmalschutz Rechnung getragen, da bei Änderungen an der Fassade, hier bei Austausch der Fenster, die untere Denkmalbehörde gehört werden muss.

7.6 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Extensive Dachbegrünung:

Die Dachfläche des Parkhauses ist mit einem Flächenanteil von mindestens 80 % extensiv zu begrünen.

Die Substrathöhe beträgt mindestens 7cm.

Fassadenbegrünung:

Mindestens 30 % der Fassadenflächen des Parkhauses sind zu begrünen.

(Beispiele siehe Vorschlagsliste 3.1).

Anpflanzen von Einzelbäumen:

Entlang der Sprendlinger Landstraße sind an den durch Zeichnung festgesetzten Baumstandorten hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 25- 30 cm zu pflanzen (Beispiele siehe Vorschlagsliste 3.2).

Es ist eine offene Baumscheibe pro Baum von mindestens 8 m² vorzusehen.

Entlang der Zufahrt zum Parkhaus sind auf den durch Zeichnung festgesetzten Baumstandorten hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen (Beispiele siehe Vorschlagsliste 3.3).

Pflanzfläche P1

Auf der durch Zeichnung festgesetzten Fläche ist ein Baumhain von mindestens 11 hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen (Beispiele siehe Vorschlagsliste 3.4). Die Unterpflanzung ist als Wiese herzustellen.

Pflanzfläche P2

Auf der durch Zeichnung festgesetzten Fläche sind neben mindestens 6 hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm Sträucher mit einer Breite von

150 – 200 cm und 4 mal verpflanzte Heister mit einer Breite von 150 – 200 cm als flächiges Gehölz anzupflanzen (Beispiele siehe Vorschlagsliste 3.5). Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Strauch je 5 m² Pflanzfläche.

Begründung:

Dachbegrünung:

Die extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstrathöhe von 7 cm wirkt ausgleichend auf das Kleinklima und mindert damit die Eingriffe der Bebauung in den Klimahaushalt. Sie dient wesentlich der Wasserretention und mindert die Eingriffe der Bebauung in den Wasserhaushalt.

Fassadenbegrünung:

Die Fassadenbegrünung dient der Gestaltung des Baukörpers und wirkt sich damit positiv auf die Einbindung in das Ortsbild aus. Gleichzeitig übernimmt sie kleinklimatische Ausgleichsfunktion, da Temperaturschwankungen an der Fassade gemindert werden.

Anpflanzen von Einzelbäumen:

Entlang der Sprendlinger Landstraße stellt die Pflanzung von 7 Laubbäumen einen Teilausgleich für den Verlust von drei vorhandenen Großbäumen (Platanen) an der Sprendlinger Landstraße dar.

Entlang der Zufahrt zum Parkhaus betonen und gestalten die Baumpflanzungen die Zufahrt. Gleichzeitig dienen sie zur Einbindung und Gestaltung des neuen Baukörpers. Sie stellen einen Teilausgleich für den Verlust von Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches dar.

Die Baumpflanzungen nördlich der Zufahrt trennen das vorübergehend noch bestehende Psychiatriegebäude optisch von der Zufahrt, sie werden zukünftig Teil der landschaftsplanerischen Gesamtanlage in diesem Bereich.

Pflanzfläche P1:

Gestalterisch weist der Baumhain am Eingangsbereich auf die Gesamtgestaltung der ‚Klinik im Park‘ hin. Die Baumpflanzungen sind geeignet das Ortsbild neu zu gestalten. Sie stellen einen Teilausgleich für den Verlust von Bäumen im Geltungsbereich dar und wirken positiv auf das Kleinklima.

Pflanzfläche P2:

Die flächige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Arten ist in der Lage Eingriffe in die Vegetation und die Fauna in wesentlichen Teilen zu kompensieren. Sie dient der Einbindung des Baukörpers und der Neugestaltung des Ortsbildes.

Durch die flächige Ausbildung wird der Bolzplatz vom benachbarten Parkhaus abgeschirmt.

7.7 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen nach § 9, Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Vorhandene Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Der Schutz und Erhalt vorhandener Bäume dient der Vermeidung von Eingriffen sowie dem dauerhaften Erhalt der günstigen Wirkungen von Bäumen auf die Umwelt.

8. Wasserwirtschaftliche Belange

Im Plangebiet fällt Niederschlagswasser durch die Entwässerung der Dachfläche des Parkhauses und durch die Entwässerung der Verkehrsflächen an.

Das Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Menge wurde überschlägig berechnet und kann nach Auskunft der zuständigen Dienstleistungs - GmbH für Entwässerung (ESO) durch den in der Sprendlinger Landstraße vorhandenen Kanal aufgenommen werden.

Bei der Ermittlung des Niederschlagswassers für das Dach wurde ein der extensiven Dachbegrünung entsprechender Abflussbeiwert angesetzt.

Das im Parkhaus anfallende Schmutzwasser durch Personalraum und zugeordneten Sanitärraum kann wegen der geringen Menge im Verhältnis zur Niederschlagsmenge vernachlässigt werden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers wurde geprüft, sie kann aber wegen der geringen zur Verfügung stehenden Fläche und der laut Bodengutachten ab ca. 2.30m Tiefe anstehenden undurchlässigen Lehmschicht mit einer darüber liegenden, ebenfalls nicht durchlässigen, schluffigen Schicht, nicht durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Klinikhauptgebäudes wird der Bau einer Zisterne erwogen, dieses Niederschlagswasser soll zur Bewässerung der Grünflächen herangezogen werden.

Die erforderliche Bereitstellung von Löschwasser wird durch zwei Unterflurhydranten an der nordöstlichen und nordwestlichen Gebäudeecke des Parkhauses gewährleistet.

9. Städtebauliche Daten

Fläche des Bebauungsplangebietes (ohne Einbeziehung der Fassaden)	12.139m ²
bebaubare Fläche:	2.386 m ²
nichtüberbaubare Grundstücksfläche	1.385 m ²
Pflanzflächen P1 und P2:	2.032 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	5.750 m ²
Fuß- und Radweg:	262 m ²
Bolzplatz:	324 m ²

Teil II

Umweltbericht

- 1. Einleitung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Methodik/ Verfahren der Umweltprüfung**
- 4. Beschreibung und Bewertung der Umwelt**
(Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme)
 - 4.1 Biotoptypen/ Nutzungskartierung (vgl. auch Karte M 1:500)
 1. Straße mit Begleitgrün
 2. Klinikgärtnerei
 3. Lagerflächen
 4. Erschließung/ Parkplätze
 5. Parkähnliche Flächen
 6. Kindertagesstätte
 - 4.2 Schutzgüter
 1. Pflanzen
 2. Tiere
 3. Wasser / Boden
 4. Klima / Luftreinheit
 5. Biologische Vielfalt
 6. Orts- und Landschaftsbild
 7. Baukultur / Kulturgüter
- 5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**
- 6. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**
 1. Pflanzen
 2. Tiere
 3. Wasser / Boden
 4. Klima / Luftreinheit / Lärm
 5. Biologische Vielfalt
 6. Orts- und Landschaftsbild
 7. Nutzungen

7. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen der Baumaßnahme

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltauswirkungen

1. Pflanzen
2. Wasser/ Boden
3. Klima/ Luft / Lärm

7.2 Maßnahmen zur Minderung von Umweltauswirkungen

1. Wasser/ Boden
2. Klima/ Luft / Lärm

7.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

1. Pflanzen
2. Tiere
3. Wasser/ Boden
4. Klima/ Luft / Lärm
5. Biologische Vielfalt
6. Orts- und Landschaftsbild

8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

9. Grünordnungskonzept / Landschaftsplanerische Zielaussagen

10. Vorschläge für zeichnerische und textliche Festsetzungen

11. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

12. Zusammenfassung

1. Einleitung

Der Neubau des Klinikums Offenbach und der sich daraus ergebenden Abbruch des bestehenden Parkhauses machen den Neubau eines Parkhauses für ca. 600 Stellplätze notwendig. Zur Lage und Größe des Plangebietes vgl. Begründung zum Bebauungsplan Punkt 2.1. und 9.. Die Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes sind unter Punkt 5. der Begründung dargestellt.

Die Untersuchung der Varianten für das neue Parkhaus, im Rahmen der Planung für die Gesamtentwicklung des Klinikums Offenbach brachte das folgende Ergebnis: Zur Ausführung empfohlen wird Variante A – Parkhaus als Einzelbaukörper an der Sprendlinger Landstraße. (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5.2)

Im Rahmen des Vorverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 621 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Im Folgenden werden die im BauGB in §1(6) Nr.7 und in §1a aufgeführten, planungsrelevanten Umweltbelange/ Schutzgüter im Bestand beschrieben und bewertet sowie die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus Planung, Bau und Betrieb des Parkhauses ergeben beurteilt. Maßgaben aus den Gutachten zum Schallschutz und dem Luftschadstoffgutachten werden im Umweltbericht beschrieben. Es werden gemäß den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes dargestellt und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Grünordnerische Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung der Schutzgüter werden abschließend dargestellt.

2. Übergeordnete Planungen/ vorbereitende Bauleitplanung

- Regionalplan Südhessen 2000

Gemäß Regionalplan Südhessen 2000 liegt das Planungsgebiet innerhalb des Siedlungsbestandes.

- Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000

Das Planungsgebiet ist Teil der größeren innerstädtischen Siedlungsfläche Offenbachs für die eine Erhöhung des Durchgrünungsgrades festgelegt ist. Der Landschaftsrahmenplan weist auf die bereits sehr hohe lufthygienische Belastung im Untermaingebiet hin und verweist darauf, daß insbesondere dort vertiefende Klimauntersuchungen erforderlich sind, wo die Berücksichtigung der klimatischen Aspekte aufgrund dichter Besiedlung besonders wichtig ist. Eine Grundlage der Umweltprüfung ist das Luftschadstoffgutachten dessen Aussagen in die Planung eingeflossen sind.

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main sind die Flächen als Gemeinbedarfsfläche ‚Stadtkrankenhaus‘ dargestellt. Die angrenzende Bebauung an der Sprendlinger Landstraße ist Gemischte Baufläche, die dahinterliegenden Bauflächen sind Wohnbauflächen.

- Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan wird für die Fläche die Aussage zur Erhaltung der Durchgrünung (Bestand Juli 1991) bestimmt. Ausgenommen hiervon ist die Fläche der ehemaligen Gärtnerei.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Belange wie folgt:

Es muß auf die Gesamtplanung zur Umstrukturierung und zum Neubau der Klinik verwiesen werden. Die vorliegende geplante Bebauung erfolgt wesentlich im Bereich der vorhandenen ehemaligen Gärtnerei und in Teilen der dahinter liegenden Grünfläche. Gemäß Gesamtplanung der Neuordnung des Klinikums wird sich an das Parkhaus östlich eine große zentrale Grünfläche anschließen. Damit verschieben sich die stark durchgrüneten Bereiche gegenüber dem heutigen Bestand, bleiben jedoch inhaltlich vergleichbar. Vgl. Plandarstellung Begründung zum Bebauungsplan unter 5.1 und 5.4.

Die Sprendlinger Landstraße wird als Landschaftsbestandteil gem. § 23 (1) HENatG mit erforderlicher Einzelfallprüfung durch die Naturschutzbehörden dargestellt. Ihr wird außerdem die Funktion eines Biotopvernetzungselementes zugeordnet. Mit dieser Planungsaussage wird die Bedeutung des Baumbestandes in der Sprendlinger Landstraße unterstrichen.

3. Methodik/ Verfahren der Umweltprüfung

Für die vorliegende Umweltprüfung wurde eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der Biotoptypen/ Nutzungen und der Pflanzen durchgeführt. Als Grundlage diente der Plan des Vermessungsbüro Bernd Heinen vom Juli 2004. Im Anschluß an die umfassende Bestandsaufnahme von Natur / Landschaft und Schutzgütern erfolgt eine Konfliktanalyse d.h. Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung und der zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Ergebnisse des Luftschadstoffgutachtens und des Lärmgutachtens werden eingearbeitet.

Grundlagen der Umweltprüfung sind das Baugesetzbuch, das Hessische Naturschutzgesetz, das Bundesnaturschutzgesetz, die 16. und 22. BImSchV, die TA-Lärm.

4. Beschreibung und Bewertung der Umwelt:

Für das Planungsgebiet wird eine Bestandsaufnahme mit Beschreibung und Bewertung der Landschaft, der Schutzgüter und Wechselwirkungen durchgeführt.

In den räumlichen Grenzen weicht dieser Bestandsplan vom Bebauungsplan im Bereich der Sprendlinger Landstraße ab. Dies ist ursächlich auf die erforderlich Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen zurückzuführen und hat keine inhaltlichen Auswirkungen.

4.1 Biotoptypen/ Nutzungskartierung:

(vgl. auch Karte M 1:500)

1. Straße mit Begleitgrün

Entlang der Sprendlinger Landstraße im Bereich des Planungsgebietes befindet sich eine lückige Platanenallee (*Platanus acerifolia*). Sie stehen in 3 – 10 m langen und ca. 1,6 m breiten Pflanzstreifen, die zum größten Teil eine Unterpflanzung aus Purpurbeeren (*Symphoricarpos chenaultii* „Hancock“) besitzen. Die Platanen selbst sind zwischen 10 und 15 m hoch und breit, wesentliche Beeinträchtigungen sind nach einer Sichtkontrolle nicht festzustellen, ihr Allgemeinzustand ist gut.

2. Klinikgärtnerei

Im westlichen Bereich befinden sich Flächen im Unterglasanbau (Gewächshäuser, Frühbeete) sowie Bewegungs- und Lagerflächen, die fast vollständig mit einem nicht gemähten, extensiven Rasen bedeckt sind. Hier stehen einzelne Ziersträucher wie z.B. Flieder (*Syringa vulgaris*), Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*), ca. 5 – 9 m hohe Kleinbäume wie z.B. Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),

Eß-Kastanie (*Castanea sativa*). Daneben ein ca. 15 m langes und ca. 1,80 m hohes Gebüsch bestehend aus Purpurbeere (*Symphoricarpos chenaultii* „Hancock“). Zwei Spitz-Ahorne (*Acer platanoides*), eine Eß-Kastanie (*Castanea sativa*) und zwei Winter-Linden (*Tilia cordata*), ca. 6 - 11 m hoch stehen um kleines Versorgungsgebäude. Das Gelände wird geringfügig auch als Lager für Metallschrott, Holzstämme, Steine, Paletten und Maschinen genutzt.

Die gärtnerische Nutzung des Geländes wurde aufgegeben.

Die Fläche wird am östlichen Rand von einer niedrigen, geschnittenen Hecke aus Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*) sowie einem Zaun begrenzt.

3. Lagerflächen

Südlich anschließend an das Gelände der Klinikgärtnerei befinden sich diverse Lagerflächen.

Eine Fläche mit ca. 1,00 – 1,70 m hohen Oberboden-/ Kompostmieten, auf denen sich Ruderalfluren nährstoffreicher Standorte angesiedelt haben. Sie bestehen im Wesentlichen aus krautigem Aufwuchs wie Brennessel (*Urtica dioica*), Goldrute (*Solidago canadensis*), Gräsern und 1 – 3 m hohem Gehölzaufwuchs von Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Die Fläche ist z.T. vermüllt.

Eine Lagerfläche für Laubabfälle, ein gepflasterter Bereich, ein größerer geschotterter Bereich, der z.T. mit Gräsern bewachsen ist bzw. als Lagerfläche für Baumaschinen und Bauschutt dient und ein Schuppen schließen sich an. Hier befinden sich auch drei asphaltierte Stellplätze und ca. 3 x 3 m großes Nebengebäude.

Die Fläche wird am östlichen Rand von einem Zaun begrenzt.

4. Erschließung/ Parkplätze

Östlich angrenzend an Klinikgärtnerei und Lagerflächen befindet sich ein asphaltierter Geh- und Fahrweg der das Planungsgebiet in Nord-Süd-Richtung erschließt. Weitere befestigte Weg aus Asphalt- und Pflasterbelägen erschließen den östlichen Bereich des Planungsgebietes.

Im Südosten befinden sich ca. 17 Stellplätze, die mit einem wasserdurchlässigen Belag aus Pflaster mit Splittfugen befestigt sind.

5. Parkähnliche Flächen

Im nordöstlichen und östlichen Bereich des Planungsgebietes liegen parkähnliche Flächen. Auf großflächigen Rasenflächen befinden sich ein Altbaumbestand aus heimischen Bäumen wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Exoten wie Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Hänge-Weide (*Salix alba* „Tristis“) sowie jüngere ca. 6 – 20 m hohe, fremdländische Gehölze wie Atlas –Zeder (*Cedrus atlantica*), Kalifornischer Mammutbaum (*Sequoiadendron giganteum*), Eß-Kastanie (*Castanea sativa*), Robinien in Reihe (*Robinia pseudoacacia*), Gleditschie (*Gleditsia triacanthos*). Daneben zwei kleinere, niedrige Strauchpflanzungen aus nicht heimischen Gehölzen wie Purpurbeere (*Symphoricarpos chenaultii*), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*) und Felsenmispel (*Cotoneaster*).

6. Kindertagesstätte

Die im Planungsgebiet befindlichen Freiflächen der Kindertagesstätte bestehen aus versickerungsfähigen Belägen wie Wassergebundener Wegedecke (Bolzplatz) und Sand / Erde (Spielbereich).

Das Gelände wird durch einen ca. 2,50 m hohen Stabgitterzaun begrenzt. An der Westseite liegt eine ca. 2,50 m breite, 2 – 6 m hohe Heckenpflanzung aus Ziergehölzen und heimischen Gehölzen wie z.B. Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Scheinzypresse (*Chamaecyparis lawsoniana*), Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Forsythie (*Forsythia intermedia*), Flieder (*Syringa vulgaris*) Silber-Weide (*Salix alba*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*).

An der Ostseite liegt ein ca. 30 m langer Erdhügel der mit einer Pflanzung aus einheimischen Gehölzen wie Silber-Weide (*Salix alba*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Wild-Kirsche (*Prunus avium*).

Die Spielflächen der Kindertagesstätte werden innerhalb des Klinikgeländes in den Bereich südlich des KITA-Gebäudes verlegt. Sie befinden sich dann außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Bolzplatz verbleibt nördlich des Hortes des Klinikums, rückt jedoch näher an das Gebäude heran.

4.2 Schutzgüter

1. Pflanzen

siehe Biotoptypen/ Nutzungskartierung

2. Tiere

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen/Nutzungsstrukturen und der innerstädtischen Lage des Planungsgebietes sind abgesehen von den üblichen Kulturfolgern/Ubiquisten keine wertvollen und geschützten Arten zu erwarten. Eine umfassende Ermittlung des Tierbestandes im Plangebiet ist daher nicht erforderlich.

3. Wasser/ Boden

Der Boden im Planungsgebiet ist zu ca. 50 % durch Gebäude, Gewächshäuser, Straßen und Erschließungswege versiegelt. Die Erschließungswege entwässern z.T. in die wasserdurchlässigen angrenzenden Rasenflächen, z.T. in Straßenabläufe. Diese Flächen sind u.a. durch Schotter-, Kies-, Sand- und Pflasterbeläge mit Splittfuge zwar wasserdurchlässig aber in ihrem Aufbau gegenüber dem Ursprungszustand nachhaltig verändert. Ursprüngliche Bodenverhältnisse, insbesondere in den biologisch aktiven obersten 30 – 40 cm liegen nicht mehr vor.

4. Klima / Luftreinheit

Die Platanenallee der Sprendlinger Landstraße, die von Südwesten nach Nordosten verläuft, besitzt wichtige Funktionen zur Beschattung und zur Filterung von Schadstoffen.

Die Allee und die Flächen der Klinikgärtnerei, der Kindertagesstätte und der parkähnlichen Anlagen wirken aufgrund der Baumbestände und des zum großen Teil offenen Bodens mit Pflanzendecke kleinklimatisch ausgleichend. Hier entsteht im kleinen Rahmen Frisch- und Kaltluft.

Die Sprendlinger Landstraße ist eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Der Verkehr emittiert hier ein hohes Maß an Schadstoffen. Im Schadstoffgutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer werden die Schadstoffe NO₂, Benzol und Feinstaub (PM 10) untersucht. Die Beurteilung erfolgt im Vergleich mit geltenden Grenzwerten der 22.BImSchV.

Die Immissionsberechnungen zeigen, dass im Bereich der Sprendlinger Landstraße heute teilweise deutliche Luftschadstoffbelastungen vorherrschen. Das betrifft den NO₂ Jahresmittelwert sowie den PM10-Tageswert. An der nächstgelegenen Wohnbebauung bzw. Straßenrandbebauung der Sprendlinger Landstraße wird der geltende Grenzwert

der 22. BImSchV für NO₂ geringfügig und der PM 10- Tageswert deutliche überschritten. Der Beurteilungswert für Benzol wird deutlich unterschritten.

Im Bereich der Psychiatrie und des Hortes des Klinikums werden heute die geltenden Grenz- und Beurteilungswerte eingehalten.

Der Luftreinhalteplan Rhein Main liegt im Entwurf vor. Er enthält eine Dokumentation der derzeitigen Belastungssituation, Ursachenanalysen für Standorte mit hohen Immissionsbelastungen und einen Maßnahmenplan, der aufzeigt wie zu hohe Belastungen gesenkt werden können. In seiner Zusammenfassung weist er darauf hin, daß die Verkehrsemissionen weitgehend ursächlich für die hohen Belastungen sind. Der Luftreinhalteplan kann deshalb vorwiegend nur die Verbesserungen im Verkehrsbereich als zielführend betrachten. Genannt werden Maßnahmen bei den technischen Ausrüstungen für Fahrzeuge sowie verkehrliche Maßnahmen.

5. Biologische Vielfalt

Aufgrund der anthropogenen Nutzung und der Struktur des Planungsgebietes, ca. 50 % versiegelte Flächen, offene Flächen überwiegend gärtnerisch gepflegt bzw. stark frequentiert durch Fahrzeuge und spielende Kinder, ist die biologische Vielfalt beschränkt auf die bereits in Abschnitt 12.4.1 beschriebenen ubiquitären, stadtklimaverträglichen, gärtnerisch einsetzbaren Pflanzenarten. Sie bestehen zum Großteil aus nicht einheimischen Bäumen und Ziergehölzen.

6. Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet wird von zwei Teilräumen gebildet. Es sind dies

- a) die beidseits von großen Laubbäumen flankierte Sprendlinger Landstraße
- b) das ehemalige Gärtneriegelände des Klinikum Offenbach und angrenzende Grünflächen.

Eine Mauer grenzt das Gärtneriegelände zur Straße hin ab.

Die Sprendlinger Landstraße mit der Platanenallee ist neben ihrer verkehrstechnischen Bedeutung auch eine grüne Gliederungsachse für die Stadt Offenbach. Die Fläche hinter der strassenbegleitenden Mauer weist eine heterogene Struktur, mit einem hohen Grünanteil auf. Neben Flächen mit parkähnlichem Charakter sind Flächen des Gartenbaues mit Gewächshäusern und Freiflächen, ein eingegrünter Spielplatz mit kleinem Bolzplatz und Lagerplätze unterschiedlicher Ausprägung zu finden. Eine Erschließung mit Parkplätzen gliedert das Grundstück.

Die Fläche hat einen weitgehend uneinheitlichen, anthropogen überformten, städtischen Charakter, der durch den Baumbestand und die ausgedehnten

Rasenflächen pflanzlich geprägt wird. Die umliegende Bebauung wird überwiegend von vier- bis fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser gebildet.

7. Baukultur/Kulturgüter

Im Planungsgebiet liegen keine kulturell bzw. baukulturell bedeutenden Güter bzw. Gebäude.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wird das Parkhaus nicht an dieser Stelle errichtet, so bleiben die parkähnlichen Flächen sowie die Spielflächen der Kita durch anhaltende Pflegemaßnahmen im Bestand weitgehend unverändert. Für die offenen Bodenstrukturen der aufgelassenen Gärtnerei wird eine rasche Sukzession mit zunächst einjährigen Blütenpflanzen (überwiegend Neophyten) einsetzen. Für diese Fläche wird eine rasche Entwicklung zum Gehölzstadium prognostiziert.

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung:

1. Pflanzen

Entlang der Sprendlinger Landstraße befindet sich ein eingewachsener, wüchsiger Platanenbestand. Beim derzeitigen Planungsstand müssen drei Bäume, die im neuen Hauptzufahrtbereich und den freizuhaltenden Sichtfeldern stehen, entfernt werden. Zur Errichtung des neuen Parkhauses und der Erschließungsstraßen muß nahezu der gesamte Gehölzbestand auf dem Grundstück gerodet werden. Ein Großbaum, eine Kastanie, kann erhalten werden. Daneben werden auch die Rasen-/ Extensivrasenflächen verschwinden, können jedoch in einem vergleichsweise kurzen Zeitraum wieder hergestellt werden.

2. Tiere

Für die Tierwelt im Planungsgebiet kommt es durch den Neubau des Parkhauses incl. Erschließung zu einem (Teil-) Lebensraumverlust, hauptsächlich bedingt durch die Rodung des Gehölzbestandes und dem Verlust der Rasen-/ Extensivrasenflächen. Der Eingriff im Straßenraum der Sprendlinger Landstraße – die Rodung von drei Platanen – ist für die Tierwelt wenig problematisch. Platanen dienen nur eingeschränkt als Lebensraum für die Fauna. Sie können mittelfristig durch Neupflanzung ersetzt werden kann.

3. Wasser/ Boden

Der Boden im Planungsgebiet wird durch die Baumaßnahme weiter versiegelt, versickerungsfähige Flächen gehen verloren.

Die Bodenverhältnisse werden, insbesondere durch den Bau des Parkhauses (Abgrabung, Fundamente) weiter gestört.

4. Klima/ Luft/ Lärm

Klima

Die kleinklimatische Ausgleichsfunktion der Platanen an der Sprendlinger Landstraße wird durch die Baumaßnahme mit der Rodung von drei Platanen beeinträchtigt.

Die klimatische ausgleichend wirkende Funktion der Klinikgärtnerei und der parkähnlichen Bereiche mit Baumbestand gehen verloren. Die Frischluftentstehung wird weitgehend eingeschränkt.

Luftschadstoffe

Der Fahrzeugverkehr von und zum Parkhaus sowie auch im Parkhaus selbst verursacht einen Schadstoffausstoß. Im Schadstoffgutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer wurden folgende Parameter untersucht:

NO₂, Benzol und Feinstaub (PM 10).

Für alle Parameter wurde der Ist-Zustand sowie der Planfall ermittelt. Das Ergebnis des Ist- Zustandes wird unter Punkt 4.2.4 dargestellt

Die zukünftige Schadstoffbelastung- nach Inbetriebnahme des Parkhauses- wurde auf Grundlage der im Verkehrsgutachten von VKT prognostizierten Verkehrsmengen ermittelt.

Dabei wurde folgendes festgestellt:

Sprendlinger Landstraße

Gegenüber dem Ist- Zustand sind im Planfall aufgrund wenig veränderter Verkehrsbelegungen nur geringe Änderungen der Luftschadstoffbelastungen bei den untersuchten Parametern zu erwarten.

Psychiatrie

Am Psychiatriegebäude nördlich des geplanten Parkhauses werden die Immissionen gegenüber dem Ist-Zustand bei den untersuchten Parametern erhöht. Eine Überschreitung der heutigen und der für 2006 und 2010 geplanten Grenz- und Beurteilungswerten erfolgt jedoch nicht... In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Psychiatrie ca. 2010 verlagert und das Gebäude beseitigt werden soll.

Hort des Klinikums und KITA 20

Am Hort des Klinikums und der Kindertagesstätte 20 südlich des geplanten Parkhauses werden die heutigen und für 2006 bzw. 2010 geplanten Beurteilungs- und Grenzwerten bei den untersuchten Parametern eingehalten.

Bolz- und Spielplatz

Aus dem Luftschadstoff- Gutachten ergibt sich, dass im Nahbereich des Parkhauses erhöhte Belastungen für die Parameter NO² und Benzol auftreten. Nach dem Gutachten soll daher ein Abstand von mind. 10 m zwischen Parkhaus und den Frei- und Spielflächen des Hortes und der Kindertagesstätte eingehalten werden. Bei einer Unterschreitung dieses Abstandes wären teilweise Überschreitungen der ab 2010 geltenden Jahresmittel- Grenzwerten für NO² und Benzol zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, den ursprünglich in einem Abstand von 10 m vom Parkhaus geplanten Spielplatz an einen neuen Standort südlich der Kindertagesstätte 20 zu verlegen. Damit liegt der Spielplatz außerhalb des Einwirkungsbereiches des Parkhauses.

Der verlagerte Bolzplatz befindet sich mit einem Abstand von ca. 13,0 m vom Parkhaus außerhalb des Bereiches mit einer grenzwertüberschreitenden Belastung. Dichte Gehölzpflanzungen bilden außerdem einen Puffer zwischen Parkhaus und Bolzplatz.

Lärm

Vom Betrieb und der Erschließung des Parkhauses geht Lärm aus.

a) Betrieb des Parkhauses

Ziel ist die Erstellung eines sogenannten ‚Offenen‘ Parkhauses. Das bedeutet ein Parkhaus, das durch eine offene Fassade teils natürlich beleuchtet sowie natürlich be- und entlüftet wird und den BesucherInnen das Gefühl von Sicherheit vermittelt.

Im Planungsprozess wurde deutlich, dass ein völlig offenes Parkhaus zuviel Lärm nach Außen abgibt. Deshalb wird das Gebäude so ausgerichtet, das 2/3 der Fassade geschlossen werden und 1/3 offen bleibt. Damit werden die vorgenannten technischen Ansprüche erfüllt und die erforderliche Benutzerfreundlichkeit erreicht. Die Zu- und Ausfahrt befinden sich auf der Ostseite des Parkhauses um die Lärmbelastung der Anwohner Sprendlinger Straße zu reduzieren.

Die Decken und Teile der geschlossenen Fassade der Parkhausebenen werden schallabsorbierend ausgebildet.

Ein Parkhaus ist als Anlage im Sinne der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) einzustufen. Dieser Lärm darf die Grenzwerte der TA-Lärm nicht überschreiten.

Die Untersuchungen des Schallgutachtens von FRITZ GmbH beratende Ingenieure ergab, dass während des Beurteilungszeitraumes nachts ausschließlich Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte an den vorhandenen und geplanten Gebäuden zu verzeichnen sind.

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Größenordnung von 2,3 dB(A) erfolgt am Tage an den Immissionsaufpunkten IP07 und IP08 (bestehende und verbleibende Klinikbereiche). Das Schallschutzgutachten geht bei dieser kleinräumigen und geringfügigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte davon aus, dass es nicht zu schädlichen Umweltauswirkungen kommt. Begründet wird dies damit, dass diese Überschreitungen am Tage durch Verkehrslärmimmissionen aus der Sprendlinger Landstraße überdeckt werden.

b) Erschließung

Bei der Beurteilung der durch den neuen Verkehrsweg hervorgerufenen Schallimmissionen im Umfeld ist die Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV – heranzuziehen.

Das Parkhaus wird durch eine öffentliche Straße erschlossen. Das Schallgutachten beruht auf den Angaben des Verkehrsgutachtens. Es kommt zu folgendem Ergebnis: Der An- und Abfahrtsverkehr auf der neuen Erschließungsstraße führt nicht zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung. Aufgrund der hohen Frequentierung der Sprendlinger Landstraße ist davon auszugehen, dass eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt, so dass keine Schallschutzmaßnahmen organisatorischer Art im Sinne der TA-Lärm 7.4 erforderlich sind.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich Verkehrslärmerhöhungen durch den induzierten Verkehr auf der Sprendlinger Landstraße. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel an den entlang der Sprendlinger Landstraße direkt befindlichen Wohngebäuden in Höhe der dem Verkehrsweg zugewandten Fassaden 70 dB(A) überschreiten. Sofern an diesen Immissionsorten gleichzeitig eine Verkehrslärmerhöhung von mindestens 1 dB(A) gegeben ist- dies ist der Fall-, sind Lärmvorsorgemaßnahmen vorzusehen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand o.ä.) nicht möglich sind, verbleibt ausschließlich als Lärmschutzvorsorgemaßnahme die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. (Schallschutzfenster).

Maßnahmen am Gebäude der heutigen Psychiatrie sind laut schalltechnischer Untersuchung Pkt. 4.3 nicht notwendig. Es ist jedoch zu gewährleisten, dass die Fenster weitestgehend geschlossen sind.

5. Biologische Vielfalt

Die bereits stark eingeschränkte biologische Vielfalt im Planungsgebiet geht durch die Baumaßnahme, insbesondere durch den damit verbundenen nahezu Totalverlust der Flora und in Folge auch der Fauna stark zurück. Der Artenverlust der Flora kann quantitativ zumindest teilweise durch entsprechende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen kurz- bis mittelfristig ausgeglichen werden, in qualitativer Hinsicht nur langfristig. In Bezug auf die Fauna können sich nur die anspruchslosesten, ubiquitären, Kulturfolger mit geringen Lebensraumansprüchen hier halten. Insbesondere während der Bauphase ist mit einem Totalrückgang der Fauna zu rechnen. Eine Wiederbesiedlung ist durch die bereits erwähnten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen wie z.B. Pflanzung einheimischer, standortgerechter Bäume mittel- bis langfristig wahrscheinlich.

6. Orts- und Landschaftsbild

Die Sprendlinger Landstraße mit ihrer Platanenallee bleibt als wichtige grüne Gliederungsachse für die Stadt Offenbach erhalten.

Die übrigen Flächen werden durch die Baumaßnahme in ihrem Charakter verändert. Das Parkhaus wirkt aufgrund seiner Größe stark prägend. Die heterogene Struktur mit dem hohen Grünanteil und den alten Bäumen weicht einem funktional geprägten Gebäude mit Erschließung.

Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Fassadenbegrünung sind geeignet, das Gebäude in die Umgebung einzubinden und das Ortsbild neu zu gestalten.

7. Nutzungen

Das Parkhaus grenzt unmittelbar an die Freiflächen der Kindertagesstätte an. Der vorhandene Bolzplatz wird überbaut. Er muß an anderer Stelle neu errichtet werden.

Die Bautätigkeit zur Errichtung des Parkhauses beeinträchtigt auch die Frei- und Spielflächen an der Kindertagesstätte. Die Spielflächen der Kindertagesstätte werden innerhalb des Klinikgeländes in den Bereich südlich des Gebäudes verlegt. Sie befinden sich dann außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Bolzplatz verbleibt nördlich des Gebäudes, rückt jedoch an das Gebäude heran.

7. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Umweltauswirkungen der Baumaßnahme

Im Rahmen der Zielplanung für die Gesamtentwicklung des Klinikums Offenbach sind Varianten für das Parkhaus untersucht worden. Das freistehende Parkhaus als Einzelbaukörper (Variante A) auf der Fläche an der Sprendlinger Landstrasse wurde dabei zur Ausführung empfohlen. Die Prüfung von anderweitigen Alternativstandorten ist abgeschlossen und nicht mehr Gegenstand der Umweltprüfung.

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltauswirkungen

1. Pflanzen

Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zum Erhalt der Kastanie während der Bauzeit.

2. Wasser/Boden

Eine Versickerung von Dachflächenwasser ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich. In einer Tiefe von ca. 2.40 m steht Ton an.

(vgl. Baugrund- und Gründungsgutachten von CDM).

3. Klima/ Luft/ Lärm

Luft

- Das Parkhaus wird auf seiner gesamten Südfassade in einer Höhe bis 1,80 m gegenüber dem Gelände des Bolzplatzes mit einer geschlossenen Fassade versehen. Damit wird eine Verringerung der Schadstoffbelastung im Nahbereich des Parkhauses erreicht.
- Anlage einer dichten Gehölzpflanzung mit einer Breite von mind. 13 m zwischen Parkhaus und Bolzplatz des Hortes mit der Funktion als Puffer und Filter in der Vegetationsperiode..
- Der Spielplatz der Kindertagesstätte wird auf die Südseite des Gebäudes (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) verlagert.

Lärm

- 2/3 der Fassade werden geschlossen gestaltet
- Decken und Teile der geschlossenen Fassade werden lärmabsorbierend gestaltet
- Zu und Ausfahrt auf der Ostseite des Parkhauses um erhöhten Lärm an Wohnbebauung zu vermeiden
- Die Lichtsignalanlage in der Spremlinger Landstraße wird in der Zeit zwischen 20 Uhr am Abend und 6 Uhr morgens abgeschaltet.

7.2 Maßnahmen zur Minderung von Umweltauswirkungen

1. Wasser/ Boden

Die Extensivbegrünung auf dem Dach des Parkhauses dient der Wasser-Retention.

Damit werden ca. 60 % des Niederschlagswassers wieder verdunstet.

Die weitere Minderung der Auswirkungen durch die Anlage von Zisternen kommt nicht zum tragen. Im Zuge des Klinikneubaus sollen Zisternen zur Retention des Regenwassers und zur Bewässerung der Freiflächen hergestellt werden.

2. Klima/ Luft/ Lärm

Klima

- Die Extensivbegrünung auf dem Dach mindert die Erwärmung des Gebäudes und mindert damit die nachteiligen Auswirkungen von Bebauung auf das Stadtklima.
- Die Südfassade wird bis in eine Höhe von 1,80 m geschlossen ausgebildet um die Schadstoffbelastung im angrenzenden Freiraum zu mindern.

Lärm

- Schallschutzfenster

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand o.ä.) nicht möglich sind, verbleibt ausschließlich als Lärmschutzvorsorgemaßnahme die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. (Schallschutzfenster).

Schallschutzfenster werden für folgende Gebäude erforderlich:

Sprendlinger Landstraße: Haus Nr 21, 23 25, 27, 29, 31, 33, 35 , 37, 38, 40, 46, 51 und 53

Geishornstraße 2

Frühlingsaustraße 1 und 2

Rosenustraße 2

- Die Fenster am Psychiatriegebäude werden weitgehend geschlossen gehalten. Diese Maßnahme stellt keine Beeinträchtigung dar, da diese Fenster aus Gründen der Sicherheit für die Patienten bereits heute überwiegend geschlossen sind. Eine Vereinbarung hierzu wird im Durchführungsvertrag der Stadt Offenbach und dem Klinikum geregelt.
- Unabhängig davon wurde in der schalltechnischen Untersuchung Pkt. 4.3 festgestellt, dass auf Grund der Qualität der vorhandenen Fenster keine weiteren baulichen Maßnahmen erforderlich sind.

7.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

1. Pflanzen

- Ersatzpflanzungen für die entfernten Gehölze im Planungsgebiet sowohl an der Sprendlinger Landstraße als auch entlang der Erschließungsstraßen bzw. auf den Flächen um das Parkhaus.
- Begrünung aller nicht für die Erschließung benötigten Freiflächen.
- Extensive Begrünung des Parkhausdaches.
- Entwicklung einer Wiese mit Baumhain an der Sprendlinger Landstraße
- Entwicklung einer flächigen Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen vor der Südfassade des Parkhauses als Puffer zur Kindertagesstätte
- Vertikale Begrünung des Parkhauses.

2. Tiere

- Ersatzpflanzungen für die entfernten Gehölze im Planungsgebiet sowohl an der Sprendlinger Landstraße als auch entlang der Erschließungsstraßen bzw. auf den Flächen um das Parkhaus.
- Entwicklung einer Wiese mit Baumhain an der Sprendlinger Landstraße
- Entwicklung einer Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen vor der Südfassade des Parkhauses als Puffer zur Kindertagesstätte
- Standortgerechte Begrünung (Extensiwiese) aller nicht für die Erschließung benötigten Freiflächen

3. Wasser/ Boden

- Entsiegelung aller nicht für die Erschließung benötigten Flächen.

4. Klima/ Luft

- Ersatzpflanzung von Bäumen entlang der Sprendlinger Landstraße.
- Ersatzpflanzung von Gehölzen entlang der Erschließungsstraßen und auf den Flächen um das Parkhaus.
- Entsiegelung und standortgerechte Begrünung aller nicht für die Erschließung benötigten Flächen.
- Vertikale Begrünung des Parkhauses.

5. Biologische Vielfalt

- Ersatzpflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen und auf den Flächen um das Parkhaus.
- Entwicklung einer Wiese mit Baumhain an der Sprendlinger Landstraße
- Entwicklung einer flächigen Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen vor der Südfassade des Parkhauses als Puffer zur Kindertagesstätte
- Standortgerechte Begrünung (Extensivwiese) aller nicht für die Erschließung benötigten Freiflächen

6. Orts- und Landschaftsbild

- Entwicklung einer Baumreihe entlang der Erschließungsstraße und vor der Fassade des Parkhauses.
- Entwicklung einer Baumreihe vor dem Gebäude der Psychiatrie
- Entwicklung einer Wiese mit Baumhain an der Sprendlinger Landstraße
- Entwicklung einer flächigen Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen vor der Südfassade des Parkhauses als Puffer zur Kindertagesstätte
- Standortgerechte Begrünung (Extensivwiese) aller nicht für die Erschließung benötigten Freiflächen
- Standortgerechte Begrünung mit Extensivrasen aller nicht für die Erschließung benötigten Flächen.
- Vertikale Begrünung des Parkhauses.

8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Differenzbildung der beiden getrennt bilanzierten Teilbereiche „Sprendlinger Landstraße“ und „Ehemalige Klinikgärtnerei“ ergibt folgendes Gesamtergebnis. (vgl. Anlage 1 - Bilanzierung)

Für das Gelände mit Parkhaus ergibt sich ein Defizit von 18.229 Punkten.

Für die Sprendlinger Landstraße verbleibt ein Defizit von 5.501 Punkten.

Gesamtdefizit 23.730 Punkte

Der Bestand (beide Bereiche) erreicht eine Gesamtpunktzahl von 197.703

Für die den Planungsfall (beide Bereiche) werden Punkte erreicht 173.973

Damit können die geplanten Maßnahmen den Eingriff nicht vollständig, jedoch in einer Größenordnung von ca. 85 % kompensieren.

9. Grünordnungskonzept / landschaftsplanerische Zielaussagen

Mit den beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen sollen folgende grünordnerischen Ziele erreicht werden:

- Minderung der Eingriffe in den Wasserhaushalt im Planungsgebiet mittels Schaffung neuer Retentionsflächen durch eine extensive Begrünung auf dem Parkhausdach .
- Wiederherstellung einer durch Vegetation geprägten Grünfläche auf dem Gelände am Parkhaus als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als kleinklimatisch wirksames Element der Stadtlandschaft.
- Erhaltung bzw. Weiterentwicklung des Baumbestandes an der Sprendlinger Landstraße in Bezug auf seine Bedeutung als stadtgliederndes Element.
- Neugestaltung des Ortsbildes und Einbindung des Parkhauses durch Baumpflanzungen
- Minderung nicht vermeidbarer Auswirkungen auf den Menschen in Bezug auf Schadstoffbelastungen durch Pufferung und Filterung mittels Baum- und Gehölzpflanzungen

10. Vorschläge für textliche Festsetzungen gem § 9(1) Nr. 25 a

Extensive Dachbegrünung

Die Dachfläche des Parkhauses ist mit einem Flächenanteil von mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Substrathöhe: mindestens 7 cm.

Wandbegrünung

Mindestens 30 % der Wandflächen sind großflächig zu begrünen.

Pflanzungen

1. Sprendlinger Landstraße

Vorgeschlagene Artenauswahl Baumpflanzungen:

Ahorn - Acer schmalkronige, Arten und Sorten

Gleditsie - Gleditsie, in Arten und Sorten

Platane - Platanus acerifolia

Eiche - Quercus, Arten und Sorten

Linde - Tilia, schmalkronige Arten und Sorten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Solitär Stammumfang 25 - 30 cm
offene Baumscheibe pro Baum: Mindestgröße 8 m²

2. Zufahrt Parkhaus

Vorgeschlagene Artenauswahl Baumpflanzungen:

Feldahorn - Acer campestre
Birke - Betula in Arten
Hainbuche - Carpinus betulus /Sorten
Gleditschie - Gleditsia in Sorten
Zierkirsche - Prunus in Arten und Sorten
Eiche – Quercus robur
Linde - Tilia cordata in Sorten

Mindestqualität: Hochstamm, Solitär Stammumfang 20-25 cm
offene Baumscheibe pro Baum: Mindestgröße 8 m²

3. Baumhain mit Unterpflanzung Wiese P 1

Anteil der Bäume mind. 11 Stück

Vorgeschlagene Artenauswahl:
Hainbuche – Carpinus betulus
Linde – Tilia cordata
Eiche – Quercus robur

Mindestqualität:
Hochstamm, Solitär Stammumfang 20-25 cm

4. Solitärbäume mit flächiger Gehölzpflanzung P 2

Anzahl der Bäume mind. 6 Stück

Vorgeschlagene Artenauswahl:
Bäume
Hainbuche – Carpinus betulus
Linde – Tilia cordata
Eiche – Quercus robur

Sträucher
Feldahorn - Acer campestre
Hasel - Corylus avellana
Hartriegel - Cornus sanguinea

Mindestqualität:
Hochstamm, Solitär Stammumfang 20-25 cm
Heister: Sol. 4xv. Breite 150-200
Sträucher: Sol. 150-200
Pflanzdichte mind. 1 Stück / 5 m²

Vorschläge für textliche Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 25 b

Vorhandene Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

11. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Die Qualität und das Anwachsen der Gehölzpflanzungen werden im Rahmen der Freiraumplanung mittels Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege geprüft und überwacht. Anschließend erfolgt die weitere gärtnerische Pflege im Rahmen der Grünpflege durch den Eigentümer. Ein Pflegeplan soll hier die Ziele der Grünplanung beschreiben und die hierfür erforderlichen Pflegemaßnahmen darstellen.

In einem Zeitraum von bis zu drei Jahren nach Fertigstellung des Parkhauses soll geprüft und dokumentiert werden, ob sich die Schadstoffbelastungen innerhalb der prognostizierten Werte bewegen.

12. Zusammenfassung

Der Neubau des Parkhauses stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Das Ortsbild wird verändert und muß neu gestaltet werden.

Belastungen für den Menschen ergeben sich aus der Lärmbelastung die vom Betrieb und der Erschließung des Parkhauses verursacht werden. Eine weitere Belastung stellt der durch den Verkehr erzeugte Schadstoffausstoß dar.

Im Laufe des Planungsprozesses wurden Maßnahmen entwickelt, die geeignet sind den Eingriff verträglich zu gestalten. Diese Maßnahmen gestalten sich wie folgt:

- Die Ausbildung eines zu 2/3 geschlossenen Parkhauses reduziert die Geräusche (Lärm) die vom Parkhaus abgegeben werden. Zugleich kann mit einer natürlichen Be- und Entlüftung des Parkhauses im Gegensatz zu einer mechanischen Be- und Entlüftung der Energieverbrauch gemindert werden.
- Schalldämmende Decken und schalldämmende geschlossenen Fassadenteile reduzieren die Geräusche (Lärm) die vom Parkhaus abgegeben werden.
- Durch die Anlage von Zu- und Ausfahrt auf der Ostseite des Parkhauses wird die Geräuschentwicklung im Bereich der Wohngebäude an der Sprendlinger Landstraße vermieden.
- Für Wohngebäude an denen trotz der beschriebenen Maßnahmen eine Erhöhung des Lärmpegels auftritt, werden Schallschutzfenster vorgesehen.
- Die Spielplatzflächen der Kindertagesstätte werden auf die Südseite der KITA verlegt. Der Abstand des Bolzplatzes zum Parkhaus beträgt ca. 13 m. Unzulässige Luftschadstoffkonzentrationen werden damit im Bereich der Ballspielfläche und der Spielflächen vermieden.
- Die extensive Dachbegrünung wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima aus.

- Die Anlage eines Baumhaines und einer flächigen Gehölzpflanzung bieten neuen Lebensraum für Kleintiere und stellen den Ersatz für Verluste von Bäumen und Sträuchern dar.
- Die Baumpflanzungen gestalten den Freiraum neu und stellen den Ersatz für den Verlust von Bäumen dar.
- Die Fassadenbegrünung trägt zur Gestaltung des Parkhauses bei.

Aufgestellt: 14. März 2005 / Juni 2005 **Bearbeitet:** U. Stockert



ULRIKE STOCKERT
ANNETTE ESCHKE
LANDSCHAFTSARCHITEKTINNEN BDLA
Gutenbergstraße 24 63165 Mühlheim am Main
Tel. 06108 99 00 90 Fax 06108 99 00 91

Anlage 1
Bilanzierung

Blatt Nr.: 1 Ermittlung auf der Berechnungsgrundlage der Ausgleichabgabenverordnung (AAV)
Maßnahme: Parkhaus Klinikum Offenbach, Bebauungsplan Nr. 621, „Ehemalige Klinikgärtnerei“

Typ	Nutzungstyp	BWP/qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
			vorher	Nachher	vorher	Nachher	
02.400	Hecke, heimisch standortgerecht	27	270 m ²	1.232 m ²	7.290	33.264	
02.500	Hecke, Ziergehölze standortfremd	23	130 m ²	60 m ²	2.990	1.380	
03.211	Unterglasanbau	3	630 m ²	---	1.890	---	
09.120	Nährstoffreiche Ruderalfluren im Siedlungsbereich	23	280 m ²	---	6.440	---	
10.510	Asphalt, Beton, Erschließung	3	647 m ²	1.200 m ²	1.941	3.600	
10.520	Pflaster, Platten Erschließung	3	606 m ²	550 m ²	1.818	1.650	
10.530	Bessunger Kies, Sand, Pflaster mit Splittfuge	6	1.470 m ²	204 m ²	8.820	1.224	
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	188 m ²	460 m ²	564	1.380	
10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19	---	1.850 m ²	---	35.150	
11.221	Zierpflanzungen, Begleitgrün	14	240 m ²	---	3.360		
	Übertrag/Summe		4.461 m²	5.556 m²	35.113	77.648	

Blatt Nr.: 2

Ermittlung auf der Berechnungsgrundlage der Ausgleichabgabenverordnung (AAV)
Maßnahme: Parkhaus Klinikum Offenbach, Bebauungsplan Nr. 621, „Ehemalige Klinikgärtnerei“

Typ-Nr.	Nutzungstyp	BWP/qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
			vorher	Nachher	vorher	Nachher	
	Übertrag/Summe		4.461 m ²	5.556 m ²	35.113	77.648	
11.224	Intensivrasen	10	2.343 m ²	2294 m ²	23.430	22.940	
11.225 B	Extensivrasen	21	1.046 m ²	2.147 m ²	21.966	---	
10.743	Fassadenbegrünung Neuanlage	13	---	(30 m ²)	---	390	
04.110°	Einzelbaum heimisch, standortgerecht neu	31	(792 m ²)	(62 m ²) 17 +12 Stück Eichen +Hainb.	24.552	1.922	
04.120°	Einzelbaum, Exot	26	(722 m ²)	(78 +26 m ²) Kastanie + Säuleneichen	18.772	2.704	
	Summe		7.850 m ²	7.850 m ²	123.833	105.604	- 18.229

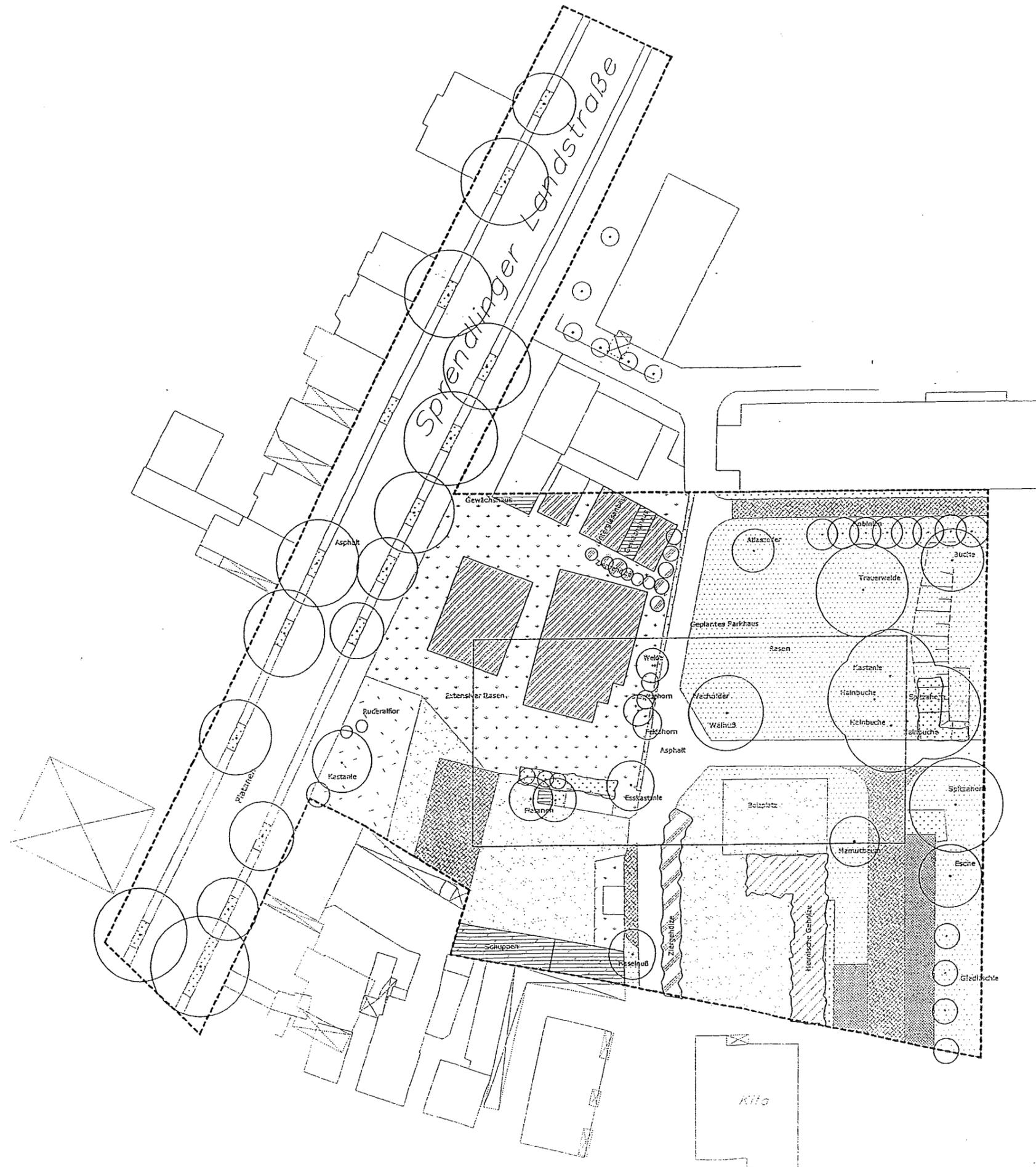
U. Stockert
Mühlheim am Main Juni 2005

Blatt Nr.: 3
Ermittlung auf der Berechnungsgrundlage der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV)
Maßnahme: Parkhaus Klinikum Offenbach, Bebauungsplan Nr. 621, „Sprendlinger Landstraße“

Nutzungstyp		BWP/qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
Typ-Nr.	Bezeichnung		Vorher	Nachher	Vorher	Nachher	
10.510	Asphalt, öffentliche Erschließung	3	2.534 m ²	2.614 m ²	7.602	7.842	
10.520	Plattenbelag Gehweg	3	1.622 m ²	1.483 m ²	4.866	4.449	
11.221	Straßenbegleitgrün	14	133 m ²	152 m ²	1.862	2.128	
04.320	Allee, Exoten	26	(2.290 m ²)	(2.035 m ²)	59.540	52.910	
04.320	Alleebaum, Exot	26	---	40 8 Stück	---	1.040	
	Übertrag/Summe		4.289 m²	4.289 m²	73.870	68.369	- 5.501

Stockert+Eschke
Mühlheim am Main Juni 2005

Anlage 2
Bestandsplan



- Versiegelte Fläche (Betonpflaster)
- Rasen
- Wasserdurchlässige Flächenbefestigung
- Teilversiegelte Fläche (Drainfugenpflaster)
- Innerstädtisches Straßenbegleitgrün
- Extensivrasen
- Kurzlebige Ruderalfluren in Siedlungen und Kulturland
- Heckenpflanzung heimisch, standortgerecht
- Heckenpflanzung standortfremd, Ziergehölz
- Dachflächen nicht begrünt
- Erwerbsgartenbau, Unterglasanbau
- Asphalt
- Grenze der Bestandsaufnahme
- Baum: Bestand mit Artenangabe
- Geplantes Parkhaus

PROJEKT
 Umweltprüfung
 Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 621
 "Parkhaus Klinikum Offenbach, Sprendlinger Landstraße"

PLANUNG

Ulrike Stockert Annette Eschke
 Landschaftsarchitekten B D L A

Tel. 0 61 08 - 99 00 90 • Fax 0 61 08 - 99 00 91
 Gutenbergstraße 24 • 63165 Mühlheim am Main

PLANBEZEICHNUNG
 Bestandsplan

FATUM 1:1000 | MASSSTAB 1 : 500

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 621
Parkhaus Klinikum Offenbach, Sprendlinger Landsstraße**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Gründe für die Planentscheidung und Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten
2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan
3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
 - 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
 - 3.2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 - 3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
 - 3.4 Einholung von Stellungnahmen der berührten Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zusammenfassende Erklärung

1. Gründe für die Planentscheidung und Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Aufstellung des Bebauungsplanes 621 ging die Entscheidung voraus, auf dem Gelände des heutigen Klinikums einen Klinikneubau zu errichten.

Ziel dieser bedeutenden, kommunalen Entscheidung war es, die Funktion eines Klinikums der Maximalversorgung in Offenbach a.M. langfristig zu erhalten. Diese Entscheidung ist zugleich ein Beitrag, die regionalplanerische Bedeutung von Offenbach a.M. als eines der wichtigen Oberzentren im Rhein-Main-Gebiet zu sichern und auszubauen.

Die Standortentscheidung zum Neubau des Klinikums auf dem heutigen Klinikgelände wurde getragen von der Zielsetzung, die auf diesem Standort in den letzten Jahren getätigten Investitionen in Einrichtungen einer modernen medizinischen Versorgung (Rebentischzentrum) mit dem Neubauprojekt im Sinne eines Synergieeffektes zusammenzuführen. Damit lag bereits eine grundsätzliche Standortentscheidung für die notwendigen Stellplätze vor, die funktional nur innerhalb oder im Umfeld des heutigen Klinikgeländes liegen konnten.

Die Realisierungskonzeption des Klinikums sieht vor, das vorhandene Klinikgebäude bis zur Inbetriebnahme des Neubaus zu nutzen und erst danach abzubauen. Gleiches gilt für das bestehende Parkhaus, das erst nach Fertigstellung des Parkhausneubaus abgebrochen werden soll. Aus der Gesamtkonzeption für das neue Klinikum ergab sich außerdem, dass die notwendigen Stellplätze in einem Parkhaus unterzubringen sind. Die vorgenannten zeitlichen Abhängigkeiten der Bauphasen reduzierten die Standortvarianten für den Parkhausneubau.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen einer Gesamtplanung (Masterplan) für das neue Klinikum Offenbach Standortvarianten für das Parkhaus sowie den künftigen Hauptzugang zum Klinikum untersucht.

Unter den Aspekten verkehrliche Erschließung, städtebaulicher Einbindung, Entwicklungspotentiale für das Gesamtgelände, Verfügbarkeit des Grundstückes und Integration in die Masterplanung wurde die Variante an der Sprendlinger Landstraße zur Grundlage der weiteren Planung ausgewählt.

Der Masterplan sieht die Haupterschließung des Klinikgeländes zukünftig von der Sprendlinger Landstraße vor.

Die axiale Ausrichtung des Parkhauses orientiert sich an der Stellung der Gebäude des Klinikums.

Das Parkhaus wird abgerückt von der Sprendlinger Landstraße als Einzelbaukörper errichtet. Durch die vorgelagerte Grünfläche zur Sprendlinger Landstraße (Baumhain/Wiese) ist diese Lösung gestalterisch, schalltechnisch (Reflexion) und lufthygienisch (Filterwirkung) gegenüber der ebenfalls untersuchten Lösung eines Parkhauses auf der Gebäudefluchtlinie der Sprendlinger Straße für die Umgebung vorteilhafter.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Durch den Bau- und Betrieb des Parkhauses werden Umweltbelange berührt.

Diese Umweltbelange wurden ermittelt und im Umweltbericht dargestellt.

Die Schwerpunkte liegen beim Lärmschutz, der Lufthygiene und den Eingriffen in Natur und Landschaft. Zu diesen Themenfeldern liegen Gutachten und Fachplanungen vor.

Die Fachbehörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit wurden im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes beteiligt.

Zusammenfassende Erklärung

Es werden insbesondere folgende Festlegungen für Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt getroffen:

<p>1. Biologische Vielfalt</p>	<p>a) Baumpflanzungen entlang der Sprendlinger Landstraße und der geplanten Erschließungsstraßen des Parkhauses.</p> <p>b) Entwicklung eines Baumhaines vor der Westfassade des Parkhauses und der Sprendlinger Landstraße sowie Schutz und Erhalt der dortigen Kastanie</p> <p>c) Entwicklung einer dichten Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen vor der Südfassade des Parkhauses.</p> <p>d) Standortgerechte Begrünung aller nicht für die Erschließung und Bebauung benötigten Flächen als Extensivwiese in Kombination mit o.g. Baum- und Gehölzpflanzungen</p>
<p>2. Schutz vor Luftschadstoffen</p>	<p>a) Verlegung des vorhandenen Spielplatzes der Kindertagesstätte auf einen Standort innerhalb des Klinikgeländes südlich der KITA.</p> <p>b) Anlage einer dichten Gehölzpflanzung mit einer Breite von mind. 13 m als Puffer und Filter zwischen Parkhaus und verlagertem Bolzplatz des Hortes.</p> <p>c) Durchgängige geschlossene Brüstung von mind. 1,80 m Höhe über Gelände auf der Südseite des Parkhauses.</p>
<p>3. Schutz vor Lärm</p> <p>3.1 aktive Maßnahmen</p>	<p>a) 2/3 der Parkhaus- Fassade werden geschlossen gestaltet</p> <p>b) Ein- und Ausfahrt sowie die Deckenunterseiten des Parkhauses werden mit hochabsorbierenden Dämmstoffen ausgekleidet.</p>

Zusammenfassende Erklärung

<p>3.2 passive Maßnahmen</p>	<p>c) Die Lage der Zu- und Ausfahrt des Parkhauses ist auf der von der Bebauung an der Sprendlinger Landstraße abgewandten Ostseite angeordnet.</p> <p>d) Die Lichtsignalanlage in der Sprendlinger Landstraße wird in der Zeit zwischen 20 Uhr am Abend und 6 Uhr morgens abgeschaltet.</p> <p>a) Straßenseitiger Einbau- soweit nicht vorhanden- von Schallschutzfenster entlang der Sprendlinger Landstraße zwischen Rosenaustraße und Buchrainweg gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend DIN 4109.</p> <p>b) Regelung im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan, dass die Fenster auf der Südseite des Psychiatriegebäudes geschlossen zu halten sind.</p>
<p>4. Schutz des Wasserhaushaltes</p>	<p>Anlage einer Extensivbegrünung auf dem Dach des Parkhauses. Damit werden ca. 60 % des Niederschlagswassers wieder verdunstet.</p> <p>Anmerkung: Im Zuge des Klinikneubaus sollen Zisternen zur Retention des Regenwassers und zur Bewässerung der Freiflächen hergestellt werden.</p>
<p>5. Schutz des Bodens</p>	<p>Standortgerechte Begrünung aller nicht für die Erschließung und Bebauung benötigten Flächen.</p>
<p>6. Erhalt der Klimafunktionen</p>	<p>a) Pflanzung von Bäumen entlang der Sprendlinger Landstraße, b) Pflanzung von Bäumen und Büschen entlang der Erschließungsstraßen und auf den Flächen um das Parkhaus,</p>

Zusammenfassende Erklärung

	<p>c) Anlage von extensiven Wiesen in Kombination mit Baum und Gehölzpflanzungen auf allen nicht für die Erschließung und Bebauung benötigten Flächen</p> <p>d) Extensivbegrünung des Parkhausdaches</p> <p>e) 30 % ige Begrünung der Parkhaus-Fassade.</p>
<p>7. Orts-und Landschaftsbild</p>	<p>a) Entwicklung einer Baumreihe beidseitig der Erschließungsstraße</p> <p>b) Entwicklung einer Wiese mit Baumhain an der Spremlinger Landstraße</p> <p>c) Entwicklung einer flächigen Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen vor der Südfassade des Parkhauses als Puffer zur Kindertagesstätte</p> <p>d) Standortgerechte Begrünung (Extensivwiese) aller nicht für die Erschließung benötigten Freiflächen</p> <p>e) Begrünung der Fassade des Parkhauses.</p>

Zusammenfassende Erklärung

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 621 hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die vorgeschriebene zweifache Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange durchlaufen.

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 02.05.2005 in Offenbach, im Seniorentreff der Ev. Paul-Gerhardt-Gemeinde, Lortzingstraße 10, statt. Ergänzend wurde die Planung vom 04.04. bis 04.05.2005 im Amt für Stadtplanung und Baumanagement zur Einsichtnahme öffentlich ausgestellt. Art und Weise der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Offenbach Post am 31.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Bürgerversammlung wurde der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 621 „Parkhaus Klinikum Offenbach, Sprendlinger Landstraße“ sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan erläutert. Es erfolgte auch eine Darstellung, wie das geplante Parkhaus in die Gesamtkonzeption des Neuen Klinikums Offenbach räumlich eingebunden ist. Anschließend wurden die Fragen der Bürger beantwortet. Über die Bürgerversammlung liegt ein Protokoll vor.

Während der Bürgerversammlung wurden insbesondere folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht (gekürzte Wiedergabe):

a) Parkplatzsituation

Von mehreren Besuchern wird die Parkplatzsituation um das Klinikum angesprochen. Die öffentlichen Parkflächen würden von Gebietsfremden (z.B. Klinikpersonal, Schulmitarbeitern) belegt. Das Parkproblem habe sich mit der Einführung von Parkgebühren für das Klinikpersonal im Klinikparkhaus verschärft. Um Parkgebühren zu sparen würden Parkplätze im Umfeld genutzt. Dadurch entfielen Parkmöglichkeiten für Anwohner. Es bestehe nicht die Erwartung, dass sich diesbezüglich durch die Inbetriebnahme des neuen Parkhauses etwas ändere. Es wird daher angeregt, Einwohnerparken um das Klinikareal einzuführen.

Diese Problematik steht nicht ursächlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 621 im Zusammenhang. Die städtischen Vertreter erklärten, dass für die angrenzenden Wohnbereiche das Konzept des anwohnerberechtigten Parkens vorgesehen ist. Außerdem sei ein Mobilitätsmanagement mit dem Ziel geplant, dass zukünftig mehr Klinikpersonal, z. B. durch Einführung des Jobtickets, öffentliche Verkehrsmittel benutzen.

b) Lärmschutz für das Gebäude der Psychiatrie

Es bestehen Bedenken bezüglich des Lärmschutzes für das Gebäude der Psychiatrie, insbesondere auch während der Bauphase. Das Gebäude liegt dem Parkhaus gegenüber.

Zusammenfassende Erklärung

Das Psychiatrie-Gebäude wird nur noch für einen begrenzten Zeitraum bestehen. Ab ca. 2010 soll im Zuge des neuen Klinikums Offenbach eine Verlagerung erfolgen und das Gebäude niedergelegt werden. Seitens des Klinikums wurde außerdem die Erklärung abgegeben, dass die Fenster des Psychiatrie-Gebäudes zum geplanten Parkhaus weitgehend geschlossen blieben. Es erfolgte auch der Nachweis, dass die Schalldämmmaße der vorhandenen Fenster die erforderlichen Schallinnenraumpegel der DIN 4109 gewährleisten. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hierzu eine verbindliche Regelung aufgenommen.

3.2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Planentwurf und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht, die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und weitere umweltbezogene Informationen (Verkehrsgutachten, schalltechnisches Gutachten und Luftschadstoffgutachten) lagen in der Zeit vom 19.07.2005 bis einschließlich 18.08.2005 öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgegeben.

3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.03.2005 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes bis zum 06.05.2005 abzugeben, damit die von ihnen zu vertretenden Belange entsprechend im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden können. 55 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahme mit Anregungen (sind verkürzt wiedergegeben) zur Planung abgegeben:

a) Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV)

Es wurde angeregt, die Anbindung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Dieser Anregung wurde im weiteren Planverfahren entsprochen.

b) Landesamt für Denkmalpflege

Es wurde angeregt, im Bebauungsplan auf die Anzeigepflicht bei Funden von Bodendenkmälern hinzuweisen. Dieser Anregung wurde im weiteren Planverfahren entsprochen.

c) Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Es wird angeregt, zur sicheren Führung des Radverkehrs entlang der Sprendlinger Landstraße einen Radfahrstreifen vorzusehen. Ferner stellt der Planungsverband fest, dass die Einhaltung der Grenzwerte für Luftschadstoffe (Benzol, NO²) nicht im vollen Umfang sichergestellt sei. Er schlägt daher vor, insbesondere im Hinblick auf die benachbarten empfindlichen Nutzungen entsprechende weitergehende Maßnahmen zu planen.

Zusammenfassende Erklärung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 621 nur einen kleinen Abschnitt der Spremlinger Landstraße erfasst, ist eine Änderung der bestehenden Lösung, die auf dem Gehweg auch das Radfahren zulässt, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nicht möglich.

Bezüglich der Einhaltung von Grenzwerten für Schadstoffe wird darauf verwiesen, dass entlang der Spremlinger Landstraße bereits heute eine hohe Luftschadstoffkonzentration besteht. Diese wird durch das geplante Vorhaben nicht signifikant verändert. Eine günstige Wirkung ist durch die geplanten Ersatz- und Ergänzungspflanzungen entlang der Straße zu erwarten. Außerdem wird der südlich des projektierten Parkhauses liegende Spielplatz an einen geschützteren Standort verlegt. Im Bereich der Kindertagesstätten werden auch die strengeren, ab 2010 geltenden Grenzwerte für Benzol und NO² unterschritten. Am Psychiatriegebäude werden die Grenzwerte eingehalten bzw. nicht überschritten. Das Gebäude soll ca. 2010 niedergelegt werden. Der Luftschadstoff-Gutachter sieht aus lufthygienischer Sicht keinen Grund, das geplante Vorhaben abzulehnen.

d) Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Die UNB regt an, die Vorschläge aus der Schalltechnischen Untersuchung und dem Luftschadstoffgutachten umzusetzen, für die Energieversorgung des neuen Klinikums Offenbach den Bau eines Blockheizkraftwerkes zu prüfen und auf den Dachflächen Solarmodule aufzustellen.

Die Vorschläge der Gutachten sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt. Für das Parkhaus ist keine Beheizung vorgesehen. Der Neubau des Klinikums ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. In der textlichen Festsetzung Ziffer B.4 wird die Installation von Solaranlagen empfohlen.

3.4 Einholung von Stellungnahmen der berührten Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die von der Planung in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2005 von der öffentlichen Auslegung (Kapitel 3.2) benachrichtigt. Gleichzeitig erhielten sie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit bis zum Ende der Offenlegungsfrist (18.08.2005) eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden bzw. der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine Anregungen oder Bedenken zur Planung.