

Stadt Offenbach am Main

Anlage 3

zur Mag.-Vorl. Nr.:

**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
„Bereich des Neuen Friedhofs an der Mühlheimer Straße“**

---

**Begründung  
(§ 34 Abs. 5 BauGB)**

12.10.2009



**INHALT**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Satzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Anwendung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB .....</b>	<b>4</b>
3.1	Prägung des Geltungsbereichs durch den angrenzenden Innenbereich .....	4
3.2	Weitere Aufstellungsvoraussetzungen .....	5
3.2.1	Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung .....	5
3.2.2	Ausschluss von UVP-pflichtigen Vorhaben .....	6
3.2.3	FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete.....	6
<b>4.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>7</b>
5.1	Rechtsgrundlagen .....	7
5.2	Planungsrechtliche Situation .....	8
5.2.1	Regionalplan .....	8
5.2.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	8
5.2.3	Regionaler Flächennutzungsplan .....	10
5.2.4	Schutzgebietausweisungen.....	11
<b>6.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation .....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen .....</b>	<b>12</b>
7.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebiets .....	12
7.2	Relief, Geologie und Boden .....	12
7.3	Grund- und Oberflächenwasser .....	12
7.4	Klima und Luft .....	12
7.5	Vegetation und Fauna.....	13
7.6	Landschaft, Freizeit und Erholung.....	13
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>14</b>
8.1	Straßenverkehrslärm.....	14
8.2	Fluglärm .....	15
8.3	Gewerbelärm .....	15
8.4	Schallschutzmaßnahmen .....	16
8.4.1	Planerische Maßnahmen .....	16
8.4.2	Passive Lärmschutzmaßnahmen .....	16
<b>9.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft .....</b>	<b>17</b>
9.1	Wasserversorgung.....	17
9.2	Löschwasserversorgung .....	17
9.3	Abwasserbeseitigung .....	17
9.4	Wassersparmaßnahmen und Versickerung von Niederschlagswasser .....	17

<b>10.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>Bau- und Nutzungskonzept</b> .....	<b>17</b>
<b>12.</b>	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>19</b>
12.1	Gewerbegebiet.....	19
12.2	Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Friedhofsgebäude.....	20
12.3	Maß der baulichen Nutzung .....	20
12.3.1	Zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet.....	20
12.3.2	Zulässige Grundfläche in der Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ .....	21
12.3.3	Zulässige Höhe baulicher Anlagen.....	21
12.3.4	Zahl der Vollgeschosse .....	21
12.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
12.5	Stellplätze, Garagen und Carports .....	22
12.6	Nebenanlagen.....	22
12.7	Oberflächenbefestigung .....	22
12.8	Nutzung erneuerbarer Energien .....	22
12.9	Verkehrsfläche „Öffentliche Parkfläche“ .....	23
12.10	Grünfläche „Öffentliche Parkanlage“ .....	23
12.11	Grundstücksbepflanzung .....	23
12.12	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen .....	23
<b>13.</b>	<b>Begründung der wasserrechtlichen Satzung</b> .....	<b>23</b>
<b>14.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Betrachtung</b> .....	<b>24</b>
14.1	Naturschutzrechtlicher Eingriff .....	24
14.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	24
14.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....	25
<b>15.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Betrachtung</b> .....	<b>26</b>
15.1	Artenvorkommen.....	26
15.2	Bewertung des Lebensraumpotenzials.....	27
15.3	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	27
<b>16.</b>	<b>Scoping-Termin und weitere Umweltaspekte</b> .....	<b>28</b>
<b>17.</b>	<b>Planstatistik</b> .....	<b>28</b>

## 1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Der Neue Friedhof der Stadt Offenbach liegt an der Mühlheimer Straße in der Gemarkung des Stadtteils Bürgel. In den 30er Jahren als Ersatz für den Alten Friedhof in der östlichen Innenstadt angelegt, erfüllt der Neue Friedhof bis heute seine Aufgabe als größte und wichtigste Begräbnisstätte in Offenbach. Der ESO Eigenbetrieb als städtische Friedhofsverwaltung beabsichtigt nun die Modernisierung des Neuen Friedhofs. Dazu soll die bestehende Gebäudegruppe mit Trauerhalle, Krematorium und Funktionsgebäuden im Westen des Friedhofsareals baulich verändert und weiterentwickelt werden. Die Ausweisung neuer Bau- und Nutzungsflächen für das Gebäudeensemble erfolgt auf Grundlage eines Bebauungskonzepts für diesen Bereich.

Die Modernisierung des Neuen Friedhofs dient der nachhaltigen Bestandssicherung dieser wichtigen Infrastruktureinrichtung der Daseinsvorsorge. Der Erhalt der städtischen Friedhöfe insgesamt und insbesondere des Neuen Friedhofs als allgemeine Begräbnisstätte ist wesentlich abhängig von der gesicherten Entwicklung eines wirtschaftlichen Betriebs und einer zukunftsfähigen Infrastrukturausstattung. Die bestehenden Gebäude sollen insbesondere um einen Blumenladen und ein Café im Bereich zwischen Friedhofseingang und Trauerhalle erweitert werden. Zugangsweg und Vorbereich der Trauerhalle sollen bei Anlage des Cafés neugestaltet werden. Zudem soll im nordöstlichen Teil der Gebäudegruppe ein Gebäude für die Trauerbegleitung umgenutzt werden. Für weitere Gebäude des Neuen Friedhofs werden maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Aufstellung der Satzung – als Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – ist erforderlich, um das Planungsrecht für die beabsichtigten baulichen Neu- und Umnutzungen zu schaffen. Der gesamte Neue Friedhof befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 116, der nur die umliegenden Verkehrsflächen festsetzt. Hinsichtlich der zulässigen Nutzung galt daher bisher die Darstellung des Flächennutzungsplans „Grünfläche Friedhof“, sodass sich mit dem gesamten Friedhofsareal auch die Friedhofsgebäude im planungsrechtlichen Außenbereich befunden haben und damit für diese lediglich ein sehr eng gefasster Nutzungskatalog zulässig gewesen ist. Mit der Satzung wird festgesetzt, dass das Ensemble der Friedhofsgebäude nunmehr zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil, d. h. zum planungsrechtlichen Innenbereich zählt. Standorte und zulässige Arten der baulichen Nutzung werden in dieser Satzung definiert, um der Gebäudegruppe des Neuen Friedhofs einen rechtlichen und gestalterischen Rahmen zur langfristigen, nachhaltigen Fortentwicklung zu geben.

Der Steinmetzbetrieb an der Ulmenstraße Nr. 6 steht in einem engen städtebaulichen Zusammenhang mit dem Neuen Friedhof und wird daher zur Bestandssicherung ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen. Ebenso ist der städtische Friedhofsparkplatz mit angrenzender Grünfläche Teil des Satzungsgebiets, da hier die städtebauliche Verknüpfung mit dem Neuen Friedhof offensichtlich ist.

## 2. Aufstellungsverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung der Satzung „Bereich des Neuen Friedhofs an der Mühlheimer Straße“ wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 03.09.2009 gefasst und am 07.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Eine Magistratsvorlage zur Billigung des Planentwurfs inklusive Begründung wird der Stadtverordnetenversammlung am 05.11.2009 zur Beschlussfassung vorgelegt werden, damit die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange veranlasst werden kann.

Die wichtigsten weiteren erforderlichen Schritte des Aufstellungsverfahrens bis zur Rechtsverbindlichkeit sind die Durchführung dieser Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, der Satzungsbeschluss und die Inkraftsetzung der Satzung.



Abbildung 1: Standort des Plangebiets, Neuer Friedhof und Umgebung

### 3. Anwendung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Durch die Satzung „Bereich des Neuen Friedhofs an der Mülheimer Straße“ wird der Bereich der Friedhofsgebäude inklusive Steinmetzbetrieb und Friedhofsparkplatz vom Außenbereich in den Innenbereich einbezogen. Die Anwendung dieser „Ergänzungssatzung“ oder „Einbeziehungssatzung“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist an gesetzliche Voraussetzungen geknüpft, welche die Satzung „Bereich des Neuen Friedhofs an der Mülheimer Straße“ sämtlich erfüllt. Diese Vorbedingungen werden im Folgenden dargestellt.

#### 3.1 Prägung des Geltungsbereichs durch den angrenzenden Innenbereich

„(4) Die Gemeinde kann durch Satzung (...) 3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“ (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Der Neue Friedhof der Stadt Offenbach liegt am östlichen Rand des Stadtgebiets südöstlich der Mülheimer Straße. Die Mülheimer Straße stellt die wichtigste östliche Ausfallstraße von Offenbach in Richtung Mühlheim und Hanau dar und ist bandartig an beiden Seiten fast durchgängig bebaut. Auf der Nordwestseite überwiegen Wohngebäude, während die Südostseite vor allem von Gewerbebauten eingenommen wird. Durch Umstrukturierungen bedingt sind einzelne Areale brach gefallen und stehen zeitnah wieder zur Bebauung an - z. B. OBI- und Edeka-Markt im mittleren Straßenabschnitt. Der Neue Friedhof stellt als Grünfläche die einzige wahrnehmbare Unterbrechung im durchgängig bebauten Straßenraum der Mülheimer Straße dar. Aus Richtung Westen treten auch die Friedhofsgebäude als Teil der Straßenrandbebauung in Erscheinung und bilden einen Übergang zur eigentlichen Grünanlage des Friedhofs. Jenseits der Stadtgrenze im Osten des Neuen Friedhofs setzt sich die beidseitige bandartige Straßenbebauung in Mühlheim an der hier „Offenbacher Straße“ genannten Straße wieder fort.

Der Geltungsbereich der Satzung grenzt an zwei Seiten - sowohl im Südwesten als auch im Nordwesten – an bebaute Gebiete. Im Südwesten entlang der Ulmenstraße liegt eine große Gewerbe- und Industrieanlage („MAN-Werk“/ manroland) mit umfangreichen Produktions-, Lager- und Verwaltungsbauten, die weiterhin in Betrieb ist. Im Nordwesten befindet sich ge-

genüber dem Neuen Friedhof entlang der Mühlheimer Straße das Stadtviertel Waldheim mit hier zwei- bis viergeschossigen Wohngebäuden, Läden, einem Gärtnereibetrieb und zwei Kirchen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits mehrere Gebäude vorhanden, die teilweise auf die Mühlheimer Straße ausgerichtet sind. Vor allem die Trauerhalle des Neuen Friedhofs (Baujahr 1966) als prägnantestes Bauwerk des Gebäudeensembles orientiert sich über Eingangsfassade und Vorbereich zur Mühlheimer Straße und korrespondiert mit der gegenüber in Waldheim stehenden Heilig-Kreuz-Kirche. Das Verwaltungsgebäude (erbaut Ende der 30er Jahre) des Neuen Friedhofs richtet sich entlang der Mühlheimer Straße aus und stellt gut erkennbar den linken Flügelbau des früheren Friedhofs-Haupteingangs dar. Die übrigen Friedhofsgebäude schließen sich diesem baulichen Nukleus nach Osten und Nordosten hin an. Die Steinmetzwerkstatt mit Laden im Südwesten des Geltungsbereichs orientiert sich mit ihrer Schauseite ebenfalls in Richtung Mühlheimer Straße.

Mit einer Gesamtgröße von ca. 1,4 ha kann der Geltungsbereich der Satzung quantitativ als „einzelne Fläche“ des Außenbereichs gewertet werden. Im Vergleich zur Ausdehnung des Neuen Friedhofs mit ca. 12,5 ha ist das Plangebiet in der örtlichen Situation auch qualitativ als untergeordnete Fläche zu bewerten.

Somit ist der Geltungsbereich der Satzung in die bandartige Bebauung an der Mühlheimer Straße erkennbar integriert und durch die unmittelbar angrenzenden Innenbereichsgebiete im Südwesten und Nordwesten bereits vorgeprägt. Zudem ist das Satzungsgebiet durch das zum Teil optisch sehr wirksame Bauensemble der Friedhofsgebäude selbst mit umfangreichen baulichen Strukturen versehen. Es bestehen darüber hinaus enge optisch wahrnehmbare Bezüge zwischen mehreren Gebäuden im Satzungsgebiet, der Mühlheimer Straße und dem nordwestlich benachbarten Stadtviertel Waldheim. Das Plangebiet stellt größtmäßig eine „einzelne“ Außenbereichsfläche dar.

### **3.2 Weitere Aufstellungsvoraussetzungen**

„(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und 3. keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ (§ 34 Abs. 5 BauGB)

#### **3.2.1 Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Im Wesentlichen wird durch die Satzung der Gebäudebestand des Neuen Friedhofs gesichert und die Möglichkeit einer maßvollen Weiterentwicklung der Friedhofsfunktionen eröffnet. Der Neue Friedhof besteht seit den 30er Jahren und wurde durch die zeitlich parallele und nachfolgende Wohn- und Gewerbeentwicklung entlang der Mühlheimer Straße eng in das städtebauliche Gefüge der Stadt Offenbach integriert. Der Neue Friedhof ist sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans dargestellt. Die Friedhofsgebäude liegen in Nachbarschaft zu den Wohn- und Gewerbenutzungen an der Mühlheimer Straße, während das eigentliche Grünflächenareal des Neuen Friedhofs sich nach Osten hin ausdehnt und als Außenbereich weitestgehend unbebaut bleiben soll. Verkehrlich ist der Standort hervorragend durch die Mühlheimer Straße als bedeutendste Ost-Verbindung Offenbachs erschlossen. Auf der Mühlheimer Straße verkehren dabei auch drei wichtige Buslinien, welche die Haltestelle „Neuer Friedhof“ im Nahbereich von Friedhofshaupteingang und Trauerhalle frequentieren. Der vorhandene großzügige Parkplatz am Friedhof gewährleistet eine gute Abwicklung des Zu- und Abfahrt-Verkehrs. Im Vergleich zu den Vorbelastungen der stark befahrenen Mühlheimer Straße ist der Anteil des Friedhofsverkehrs sehr gering.

Durch die Satzung wird damit die geordnete städtebauliche Entwicklung sowohl innerhalb des Neuen Friedhofs rechtlich gesichert als auch in den umgebenden Stadtbereichen bewahrt und unterstützt.

### 3.2.2 Ausschluss von UVP-pflichtigen Vorhaben

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Vorhaben vorgesehen, deren Realisierung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anhang 1 des entsprechenden Bundesgesetzes bedarf. Die festgesetzte zulässige Grundfläche für Gebäude beträgt zusammengefasst 4.650 m<sup>2</sup>, wovon ein Großteil bereits durch die vorhandene Bebauung in Anspruch genommen wird. Damit liegt die Baufläche des Satzungsgebiets weit unterhalb des entsprechenden Schwellenwerts für Städtebauprojekte von 20.000 m<sup>2</sup> (UVPG Anhang 1 Nr. 18.7). Der festgesetzte Parkplatz stellt bereits eine durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 116 zulässige Bestandsanlage dar und keine neu zu errichtende Anlage. Ohnehin erreicht der Parkplatz mit einer Fläche von 3.778 m<sup>2</sup> nicht den entsprechenden Schwellenwert von 0,5 ha bzw. 5.000 m<sup>2</sup> (UVPG Anhang 1 Nr. 18.4). Die Festsetzungen der Satzung für das Gewerbegebiet mit dem Schwerpunkt auf nicht wesentlich störende Betriebe, dazugehörige Verkaufsstätten und Bürogebäude schließen die Realisierung UVP-pflichtiger Industrievorhaben aus. Ohnehin würde auch die geringe Grundstücksfläche des Gewerbegebiets mit ca. 1.020 m<sup>2</sup> einer Realisierung solcher in der Regel auf Großflächigkeit angewiesenen Vorhaben entgegenstehen.

Eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird daher durch die Satzung nicht begründet, sondern ist mittels Festsetzungen und dank vorhandener Rahmenbedingungen ausgeschlossen.

### 3.2.3 FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst keine als Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB zu beachtende Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (d. h. europäisch geschützte „Fauna-Flora-Habitat“-Gebiete/FFH-Gebiete) und Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Auch in der Umgebung und im potenziellen Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine solchen Schutzgebiete.

Somit bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete durch die Aufstellung der Satzung beeinträchtigt werden könnten.

## 4. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten des Offenbacher Stadtgebiets auf der Südostseite der Mühlheimer Straße zwischen dem Stadtviertel Waldheim, der Industrieanlage „MAN-Werk“ und der eigentlichen Grünanlage des Neuen Friedhofs.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung liegt in der Gemarkung Bürgel, Flur 14, und wird umgrenzt:

Im Nordwesten

- von den Nordwestgrenzen der Grundstücke 42/15 und 42/17 entlang der Mühlheimer Straße.

Im Nordosten

- von einer Linie, die nordöstlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes im Nordosten verläuft, dann entlang der Südostgrenze des Betriebsparkplatzes bis zu den Betriebsgaragen zurückspringt und schließlich bis zur Nordostecke des Krematoriums reicht.

Im Südosten

- vom Hauptweg des Neuen Friedhofs zwischen Krematorium und Friedhofseingang, dann von der Südostgrenze des öffentlichen Friedhofsparkplatzes und schließlich von den Nordost- und Südostgrenzen der Grundstücke 42/11, 42/13 und 42/16 des Steinmetzbetriebs Ulmenstraße Nr. 6.

Im Südwesten

- von der Grenze zwischen den Grundstücken 42/11, 42/13, 42/15 und 42/16 und der Ulmenstraße.



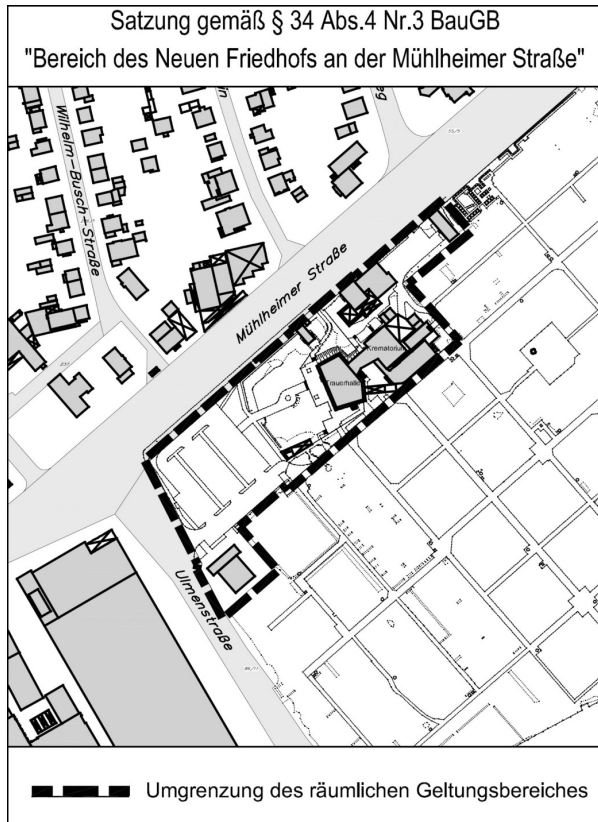


Abbildung 2: Geltungsbereich der Satzung „Bereich des Neuen Friedhofs an der Mühlheimer Straße“

## 5. Rechtsgrundlagen und Planungsrechtliche Situation

### 5.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548 u. 560)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i. d. F. vom 25.02.1952 (GVBl. I, S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

## 5.2 Planungsrechtliche Situation

### 5.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) ist das Plangebiet mit dem gesamten neuen Friedhof als „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ dargestellt. Diese Flächenkategorie ist für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zugänglich. Gemäß Kapitel 3.5-2 des RPS dürfen diese Bereiche in geringem Umfang (< 5 ha) am Rande von Ortlagen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Der Neue Friedhof ist nicht dem regionalen Grünzug zugeordnet. Nordwestlich der Mühlheimer Straße befindet sich der als „Siedlungsbereich, Bestand“ gekennzeichnete Stadtteil Waldheim. Auch das geplante Wohngebiet „An den Eichen“ südlich des Neuen Friedhofs ist bereits „Siedlungsbereich, Bestand“. Südwestlich und nordöstlich des Neuen Friedhofs schließen sich „Bereiche für Industrie und Gewerbe“ entlang der Mühlheimer Straße an: Das „MAN-Werk“ im Westen und Gewerbebetriebe in Mühlheim im Osten. Das Plangebiet befindet sich in einem Winkel zwischen „Siedlungsbereich, Bestand“ und „Bereich für Industrie und Gewerbe“ und damit am Rand einer Ortslage. Das Plangebiet umfasst ca. 1,4 ha und unterschreitet deutlich den o. g. Schwellenwert von < 5 ha.

Da durch die Satzung lediglich eine Fläche des Außenbereichs in den Innenbereich einbezogen wird, ist ein regionalplanerisches Zielabweichungsverfahren formell und inhaltlich nicht erforderlich. Der davon unberührte Nachweis der erforderlichen Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist in Kapitel 3. dargelegt.

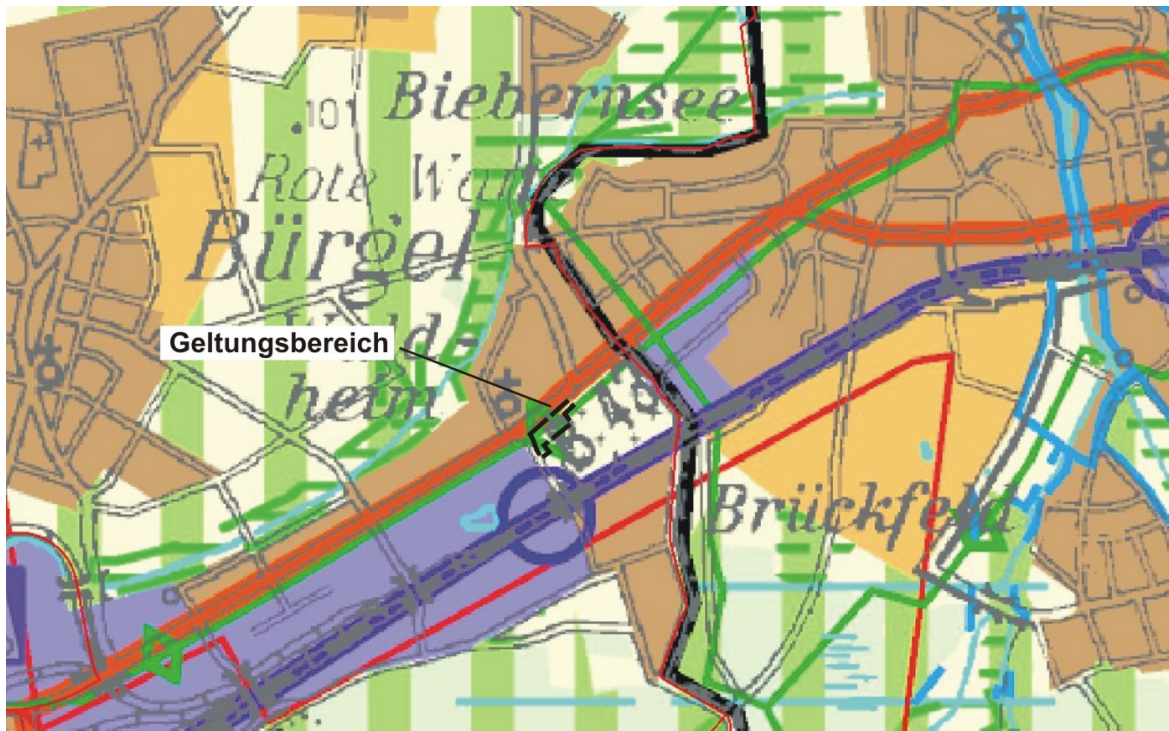


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen (Quelle: Planungsverband Frankfurt/Rhein-Main)

### 5.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der vom Umlandverband Frankfurt (UVF, heute: Planungsverband Frankfurt/Rhein-Main) erstellte rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Grünfläche Friedhof“ dar. Die o. g. Wohnquartiere Waldheims und das Gebiet „An den Eichen“ sind als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen. Die dem Neuen Friedhof benachbarten Gewerbebetriebe im Südwesten und Nordosten sind als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Friedhofsnutzung wird durch die Satzung gewahrt, da lediglich die Konkretisierung des bebauten Westteils des Neuen Friedhofs von „Grünfläche Friedhof“ zu einer Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ vorgenommen wird.

Da durch die Satzung lediglich eine Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen wird, ist ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans formell und inhaltlich nicht erforderlich. In Kapitel 3. wurde beschrieben, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung der Satzung gewahrt bleibt.

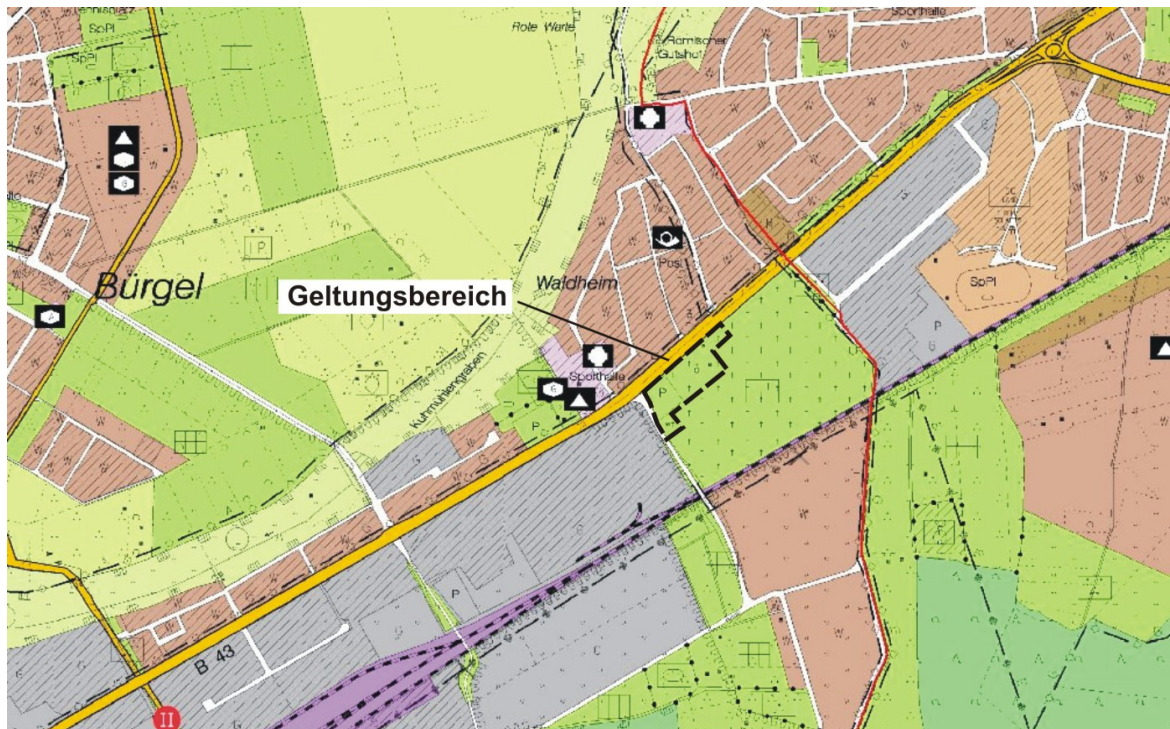


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Planungsverband Frankfurt/Rhein-Main)

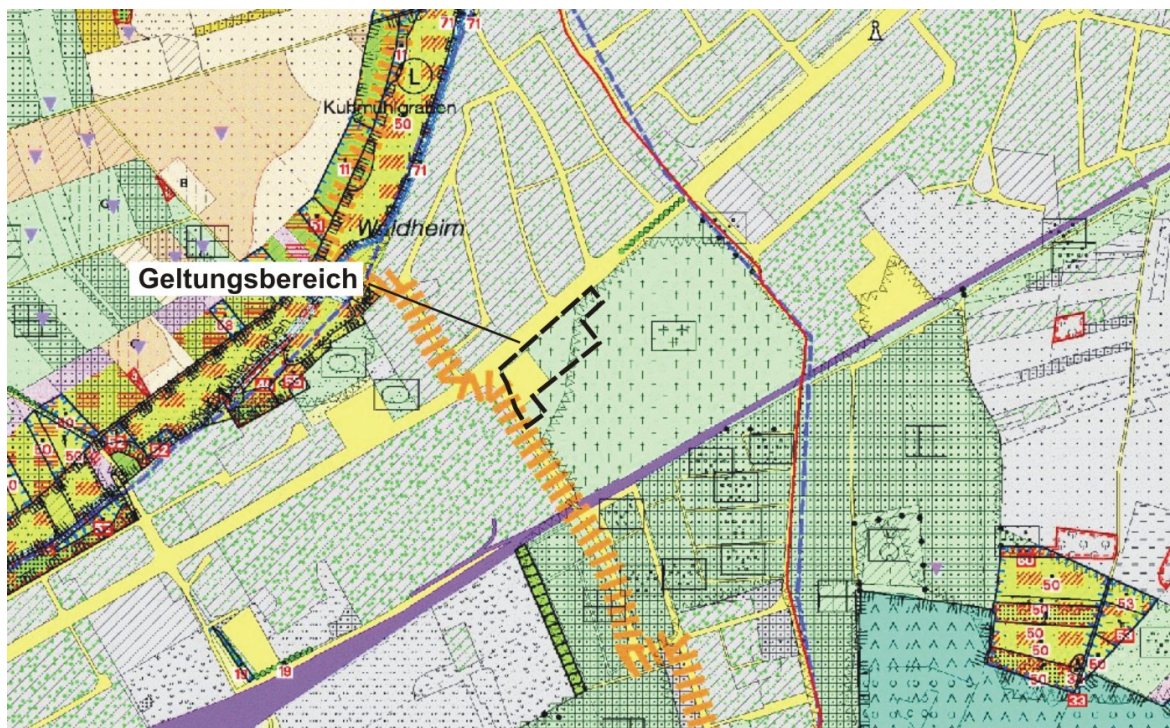


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans (Quelle: Planungsverband Frankfurt/Rhein-Main)

Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan des Umlandverbandes (2001) stellt das Plangebiet weitgehend als „Flächen, die in besonderem Maß der Erholung dienen oder die für diese Zwecke entwickelt werden sollen“ mit der näheren Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Die ei-

gentlichen Grünflächen des Neuen Friedhofs und (bereits bebaute) Randbereiche des Geltungsbereichs sind als „Flächen aus klimatischen Gründen freizuhalten“ gekennzeichnet. Der bestehende Parkplatz ist mit der Angabe „Verkehrsgrün“ versehen. Entlang der Ulmenstraße verläuft der „Regionalpark-Korridor“. Die benachbarten Wohn- und Gewerbebereiche werden als Siedlungsflächen dargestellt. Im Gebiet „An den Eichen“ sind die inzwischen nicht mehr vorhandenen Kleingärten ausgewiesen. Als Maßnahme ist die Erhaltung der Grünfläche unter Berücksichtigung der „ausstattungsreichen“ intensiven Friedhofsnutzung vorgesehen. Dem wird durch eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit des vorhandenen Gebäudeensembles Rechnung getragen. Der als klimatisch relevant eingestufte Teil des Neuen Friedhofs spart den westlichen Bereich und damit den Geltungsbereich weitgehend aus. Die Klimafunktion des Neuen Friedhofs insgesamt wird nicht durch die geplante Entwicklungsoption der Friedhofsgebäude beeinträchtigt. Näheres zum Klimasituation ist in Kapitel 7.4 ausgeführt. Im Bereich des „Regionalpark-Korridors“ sind durch die Aufstellung der Satzung keine relevanten Änderungen des Bestands beabsichtigt.

### 5.2.3 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) mit Stand zur 2. Offenlage im Herbst 2009 werden die zurzeit geltenden Darstellungen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans zusammengeführt. Für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung ergeben sich dabei inhaltlich keine wesentlichen Veränderungen. Das Plangebiet ist hier wie der gesamte Neue Friedhof als Grünfläche „Friedhof“ dargestellt. Zudem soll künftig die gesamte Fläche pauschal als „Vorbehaltsfläche für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen werden. Der „Regionale Grünzug“ spart den Neuen Friedhof aus. Die benachbarten Gebiete werden auch in diesem RegFNP-Entwurf als Wohnbauflächen (Waldheim, An den Eichen) bzw. als gewerbliche Bauflächen („MAN-Werk“, Betriebe in Mühlheim) bezeichnet. Entlang der Ulmenstraße verläuft der „Regionalpark-Korridor“. Die Satzung geht mit diesen Darstellungen des noch nicht rechtsverbindlichen RegFNP-Entwurfs weitestgehend konform, wie in den vorangegangenen Kapiteln 5.2.1 und 5.2.2 zu Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan erörtert wurde.

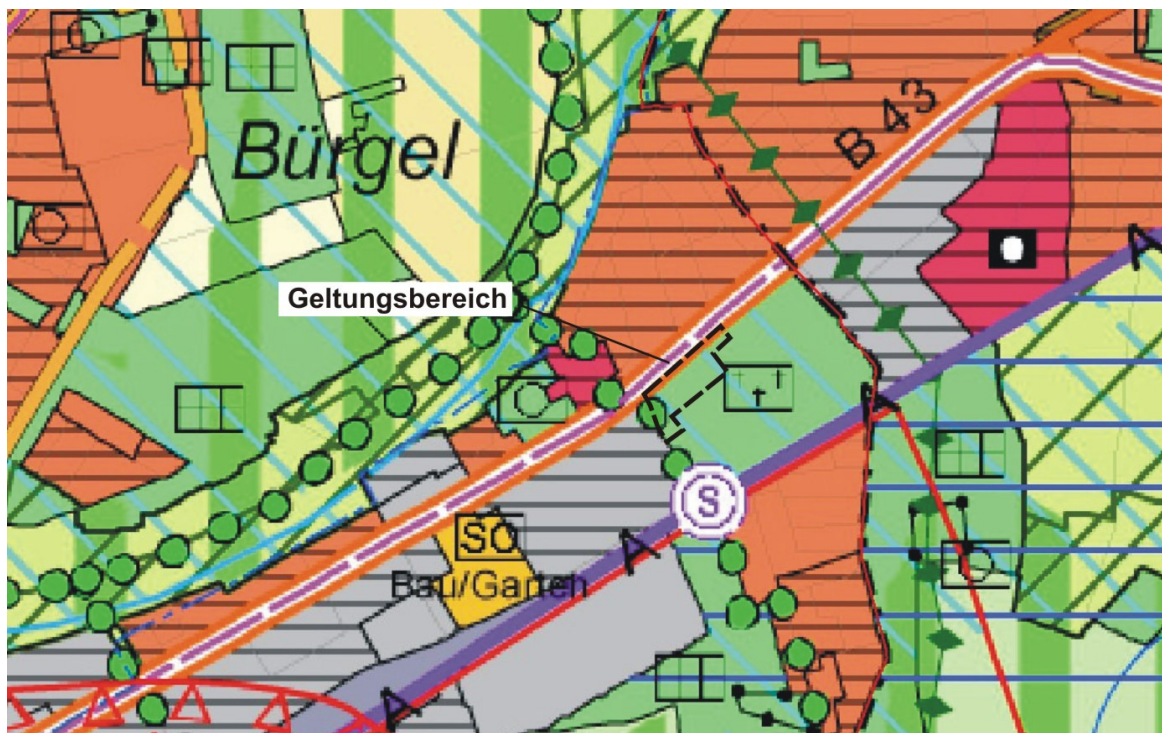


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans, Stand 2. Offenlage (Quelle: Planungsverband Frankfurt/Rhein-Main)

#### 5.2.4 Schutzgebietausweisungen

Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht liegen im Plangebiet und in planungsrelevanter Umgebung nicht vor.

### 6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Im Geltungsbereich der Satzung „Bereich des Neuen Friedhofs an der Mühlheimer Straße“ befindet sich das Ensemble der Friedhofsgebäude, das von der ca. 14 m hohen Trauerhalle aus dem Jahr 1966 beherrscht wird. Nach Nordosten hin schließen sich daran mit ein bis zwei Geschossen das Verwaltungsgebäude aus den 30er Jahren mit Garagen, das Krematorium und mehrere Bauten an, die vorwiegend der Vorbereitung von Bestattungen und der gärtnerischen Unterhaltung des Friedhofsareals dienen. Separiert von diesem Hauptensemble liegt im Nordosten ein eingeschossiger ehemaliger Verwaltungsbau, der künftig für die Trauerbegleitung umgenutzt werden soll. Im Südwesten befindet sich eine private eingeschossige Steinmetzwerkstatt mit Verkaufsstätte.

Die Haupteinschließung der Friedhofsgebäude und des Friedhofsareals führt über den baumbestandenen öffentlichen Parkplatz im Westen des Geltungsbereichs. Von hier gelangt man direkt zur Trauerhalle zum Haupteingang des Friedhofs. Die PKW-Zufahrt und -Abfahrt erfolgt über die Ulmenstraße in ausreichendem Abstand zum Knotenpunkt zwischen der Mühlheimer Straße und der Ulmenstraße. Radfahrer/-innen können den entlang der Mühlheimer Straße verlaufenden Radweg nutzen. Fußgänger/-innen erreichen den Neuen Friedhof vor allem über die Bushaltestelle „Neuer Friedhof“ unmittelbar nördlich der Trauerhalle. Die ÖPNV-Anbindung wird dort über drei Buslinien hergestellt: der Neue Friedhof ist mit zwei Linien von der Innenstadt aus und mit einer Linie von Bürgel, Rumpenheim und Waldheim aus gut erreichbar. Zwei Betriebszufahrten für Beschäftigte und zur Anlieferung sind entlang der Mühlheimer Straße westlich und östlich des Verwaltungsgebäudes angeordnet. Die Steinmetzwerkstatt wird über eine Betriebszufahrt vom öffentlichen Friedhofsparkplatz aus erschlossen.

Insbesondere der Vorbereich der nach Westen ausgerichteten Trauerhalle ist parkartig mit Baumgruppen gestaltet. Die Bereiche zwischen den einzelnen Friedhofsgebäuden sind dagegen vorrangig nach funktionalen Gesichtspunkten angelegt und z. B. als Zufahrten und Betriebsstellplätze ausgebildet. Das nähere Umfeld des Steinmetzbetriebs wird ebenfalls für betriebliche Zwecke verwendet.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Nordwesten gekennzeichnet durch die zwei- bis viergeschossige Wohnbebauung mit Läden, Gärtnereibetrieb und zwei Kirchen jenseits der Mühlheimer Straße in Waldheim. Im Südwesten befindet sich die Industrieanlage des „MAN-Werks“ mit Produktion, Lager und Verwaltung. Nach Osten schließt sich an das Satzungsgebiet das Areal des eigentlichen Neuen Friedhofs mit den baumbestandenen, intensiv begrüntem Gräberfeldern an.

Der Geltungsbereich der Satzung „Bereich des Neuen Friedhofs an der Mühlheimer Straße“ liegt im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 116 aus dem Jahr 1975. Der Bebauungsplan Nr. 116 umfasst den Neuen Friedhof und südlich davon die Nordhälfte des künftigen Wohngebiets „An den Eichen“. Der Friedhofsparkplatz ist als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen. Da ansonsten lediglich Straßenverkehrsflächen und die südlich des Neuen Friedhofs verlaufende Bahnlinie festgesetzt werden, stellt dieser Plan einen „einfachen“ Bebauungsplan dar. Für den Neuen Friedhof insgesamt und den Geltungsbereich der Satzung „Bereich des Neuen Friedhofs an der Mühlheimer Straße“ wurde daher die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen nach § 35 BauGB – „Vorhaben im Außenbereich“ bestimmt.

In der westlichen und südlichen Nachbarschaft des Plangebiets bestehen mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne, die die dynamische bauliche Entwicklung entlang der Mühlheimer Straße widerspiegeln. Westlich der Ulmenstraße sind die Bebauungspläne Nr. 521, Nr. 521b, Nr. 521c („Edeka/Obi“) sowie südwestlich der Bahnlinie der Plan Nr. 564 („MAN-Südwerk“) aufgestellt worden. Südlich des Neuen Friedhofs wird das Wohngebiet „An den Eichen“ über den beschlossenen Bebauungsplan Nr. 618a und künftig den Bebauungsplan Nr. 618b reali-

siert. Das Stadtviertel Waldheim nördlich der Mühlheimer Straße ist „unbeplanter Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB. Für das östlich an den Neuen Friedhof anschließende Stadtgebiet Mühlheims sind ebenfalls keine Bebauungspläne aufgestellt worden.

Die Satzung „Bereich des Neuen Friedhofs an der Mühlheimer Straße“ formuliert den bestehenden Stadtbaustein „Neuer Friedhof“ weiter aus und steht dabei diesen Bebauungsplänen nicht entgegen: es werden keine Nutzungskonflikte geschaffen und die jeweiligen Planungskonzeptionen werden durch die Satzung für den Neuen Friedhof nicht beeinträchtigt.

## **7. Naturräumliche Grundlagen**

### **7.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebiets**

Das Plangebiet ist dem Landschaftsraum „Kern des Verdichtungsraumes Frankfurt-Offenbach“ zuzuordnen. Dieser charakterisiert, unabhängig von der naturräumlichen Gliederung, den städtisch geprägten und stark versiegelten Bereich des Ballungsraumes Frankfurt-Offenbach.

### **7.2 Relief, Geologie und Boden**

Die Böden im Plangebiet sind als Böden der Siedlungsbereiche anzusprechen, da hier bereits seit den 30er Jahren und in mehreren späteren Bauphasen Friedhofsgebäude sowie Außenanlagen entstanden sind. Für besiedelte Gebiete sind in der Bodenkarte keine Bodentypen ausgewiesen. Böden in diesen Bereichen sind durch Versiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Umlagerungen und Bodenverbesserungsmaßnahmen stark anthropogen überformt.

### **7.3 Grund- und Oberflächenwasser**

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Tertiär und Quartär des Unterraingebietes“. Die Grundwasser leitenden Gesteine sind verkarstungsanfällige Sande des Tertiär. Das nutzbare Grundwasserdargebot wird gewonnen, Fremdbezug ist im Ballungsraum Unterraum seit langem erforderlich. Die Grundwasserbeschaffenheit im Plangebiet ist hart bis ziemlich hart. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist groß. Der gut durchlässige Grundwasserleiter weist keine bzw. unbedeutende Deckschichten auf (Hessisches Landesamt für Bodenforschung HLB 1991). Weitere Aussagen zum Grundwasser, z.B. Flurabstand, liegen nicht vor. Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen des Wasserpotenzials zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### **7.4 Klima und Luft**

Offenbach ist klimatisch dem Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen. Typische Merkmale sind relativ hohe Lufttemperaturen, geringe Niederschlagshöhen und niedrige Windgeschwindigkeiten. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt um 650 mm, die Sommerniederschläge um 350 mm. Vorherrschende Windrichtungen sind Nordost- und Südwestwinde.

Der Verdichtungsraum Frankfurt-Offenbach ist aus klimaökologischer und lufthygienischer Sicht als hoch vorbelastet einzustufen. Dieses resultiert aus dem hohen Verkehrsaufkommen und der dichten Bebauung, verbunden mit der räumlich bedingten hohen Inversionshäufigkeit. Der Anteil an Kaltluft produzierenden Flächen ist gering.

Das Plangebiet liegt im Randbereich der für Kaltluft- und Frischluftentstehung wichtigen Grünflächen des Neuen Friedhofs. Das Plangebiet selbst ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung durch Parkplatz, Wege und Funktionsflächen für die Kaltluft- und Frischluftentstehung wesentlich unbedeutender einzuschätzen und eher einem begrünten Wohnviertel vergleichbar. Die Festsetzungen der Satzung reagieren auf die Randlage zum Neuen Friedhof, indem die Bodenversiegelung gesamt nur geringfügig erhöht und dagegen die Begrü-

nung der Freiflächen intensiviert wird. Zudem werden für die Bestandsgebäude mit Ausnahme der Trauerhalle und des östlich daran anschließenden Bestandsbaus nur eingeschossige Gebäude zugelassen, so dass auch Kaltluft- und Frischluftströme nicht weiter beeinträchtigt werden.

## 7.5 Vegetation und Fauna

Im September und Oktober 2009 erfolgten sowohl eine Bestandsaufnahme der Vegetation - insbesondere der Baum- und Gehölzstrukturen - als auch eine Potenzialeinschätzung der Fauna in Hinblick auf Brutvögel und Fledermäuse.

Am Westrand des Plangebiets bilden an der Ulmenstraße Platanen den Rand des Friedhofsparkplatzes. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite außerhalb des Plangebietes stehen hier ebenfalls Platanen. Im Bereich des Friedhofsparkplatzes wird der weitere Bestand in drei Baumreihen von der Stieleiche und von Robinien gebildet. In der Unterpflanzung finden sich hier niedrige Sträucher. Baumreihen und unterpflanzte Sträucher stellen eine klare Gliederung und Begrünung des Friedhofsparkplatzes dar.

Die wesentlichen Vegetationsflächen befinden sich im Bereich zwischen dem Parkplatz im Westen und der Trauerhalle im Osten. Die dortige parkartige Grünfläche ist derzeit mit einem lockeren, mittelalten bis jungen Baumbestand sowie mit Gebüsch bestockt. Baumgruppen aus wüchsigen und teils mächtigen Stieleichen und Waldkiefern prägen dabei das Erscheinungsbild der Grünfläche. Den Unterwuchs bildet ein lückiger, kurzer Scherrasen auf sandigem Untergrund. Im Bereich der geplanten neuen Gebäudegruppe aus Blumenladen und Café befindet sich eine Baumgruppe mit Kiefern, einer mehrstämmigen Birke, einer Hainbuche und einer Winterlinde. Im Unterwuchs stehen hier am Rand des alten Pfortnergebäudes und vor der niedrigen Einfassungsmauer Ziergehölze aus Wacholder und Rosen.

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes zwischen den bestehenden Gebäuden des Friedhofsensembles stellt sich der Baumbestand aus Kiefern, Hainbuchen und Stieleichen als gesund und prägend dar. Er bildet eine wirkungsvolle Durchgrünung. Die Kiefer vor dem Gebäude der Trauerbegleitung im Osten wirkt insbesondere zusammen mit den außerhalb der Friedhofsmauer an der Mühlheimer Straße befindlichen Kiefern und stellt damit auch eine visuelle Verbindung dar. Auch die vier Scheinzypressen an der Mühlheimer Straße sind prägende Baumgestalten. Nicht wüchsig stellen sich die Fichten und Douglasien am Rand zum Friedhofsgelände im Osten des Plangebiets dar.

Nach Osten und Südosten schließt sich außerhalb des Plangebiets die eigentliche Grünfläche des Neuen Friedhofs an, welche durch einen ausgedehnten und reichhaltigen alten Baumbestand gekennzeichnet ist.

Näheres zu Vegetation und Artenschutz wird in den Kapiteln 14. und 15. zum naturschutzrechtlichen Eingriff und zum Artenschutz dargestellt.

## 7.6 Landschaft, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet wird durch das bestehende Ensemble der Friedhofsgebäude geprägt. Das parkartig gestaltete Umfeld der Trauerhalle, insbesondere vor der Eingangsseite im Westen stellt das wichtigste Freiraumelement dar. Auf Rasenflächen sind hier einzelne Baumgruppen in einer Mischung aus Laub- und Nadelbäumen angeordnet worden. Nördlich der Trauerhalle ist der Baumbestand stärker verdichtet. Der Friedhofsparkplatz ist von Baureihen umgeben und in der Fläche gegliedert. Entlang der Mühlheimer Straße befindet sich eine straßenbegleitende Baumreihe, die bereits außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Straßengrundstück liegt. Im näheren Umfeld der Funktionsgebäude des Friedhofs nordöstlich der Trauerhalle und auch um den Steinmetzbetrieb herum sind die Freiflächen weitgehend versiegelt.

Die mit Abstand größte Qualität für Landschaft, Freizeit und Erholung bieten die eigentlichen Grünflächen des Neuen Friedhofs, der östlich an das Plangebiet anschließt. Durch die Festsetzungen der Satzung wird die Freiraum- und Nutzungsqualität des Neuen Friedhofs nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird die Anordnung erforderlicher weiterer Friedhofsgebäude und der damit verbundenen Funktionen im Plangebiet vorgenommen und dort konzentriert, so dass

die eigentlichen Grünflächen des Neuen Friedhofs von Bebauung freigehalten werden können.

## 8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrsräusche der Mühlheimer Straße und der Ulmenstraße belastet. Weiterhin sind Geräuschbelastungen durch Fluglärm zu verzeichnen. Gewerbelärm tritt seitens des „MAN-Werks“ südwestlich des Plangebiets und des wesentlich kleineren Steinmetzbetriebs innerhalb des Geltungsbereichs auf.

### 8.1 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Mühlheimer Straße und an die Ulmenstraße, so dass Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr auftreten.

Im Plangebiet sind Nutzungen als Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofgebäude“ und als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Die Situation der Gebäude des Neuen Friedhofs ist als vorbelastet zu bezeichnen, da sowohl die Verkehrsstraßen als auch die Friedhofsgebäude bereits seit langem bestehen. Von den überwiegend bereits bestehenden zulässigen Nutzungen kann lediglich die Trauerhalle als relativ empfindliche Nutzung betrachtet werden. Diese Trauerhalle liegt in ca. 25 m Entfernung von der Mühlheimer Straße und in 100 m Entfernung von der Ulmenstraße. Der bestehende Hallenbau ist als introvertierter Bau konzipiert, der bereits auf die Abschirmung von Geräuscheinwirkungen hinzielt. Die ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnnutzung im Gewerbegebiet ist eine Standardfestsetzung und steht auch in dieser Satzung unter dem Vorbehalt der konkreten Gebietsverträglichkeit.

Bei städtebaulichen Aufgabenstellungen ist die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987 heranzuziehen. Für einwirkende Verkehrsräusche nennt die DIN 18005 folgende Orientierungswerte, die im Sinne der Lärmvorsorge soweit wie möglich eingehalten werden sollen:

Gebietsart	Orientierungswert in dB (A)	
	tags (06:00-22:00)	nachts (22:00-06:00)
Friedhöfe	55	55
Gewerbegebiete (GE)	65	55

Durch die Mühlheimer Straße findet ein Lärmeintrag in den Neuen Friedhof insgesamt und in die Nutzungen der Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ statt. Gemäß Lärmkartierung der Stadt Offenbach (TÜV Süddeutschland, 2003) beträgt die Schallimmission durch Verkehrslärm tags in unmittelbarer Nähe der Mühlheimer Straße 65 dB (A) und sinkt dann in geringer Entfernung auf 60 dB (A) ab. Die eigentlichen Grünflächen des Neuen Friedhofs liegen im Lärmschatten bei 55 dB (A) und darunter. Nachts sind lediglich Teile des Parkplatzes und die unmittelbare Straßenrandbebauung des Neuen Friedhofs durch Verkehrslärm der Mühlheimer Straße in Höhe von 60 dB (A) betroffen. Im Großteil des Planungsgebiets werden 55 dB (A) nicht überschritten. Auf den Gräberfeldern des Neuen Friedhofs sind 50 dB (A) und weniger ausgewiesen. Der Immissionseintrag der Ulmenstraße reicht hingegen sowohl tags als auch nachts kaum über die unmittelbare Straßennähe hinaus. Mit Ausnahme des unmittelbaren Straßenrands der Mühlheimer Straße stellen sich die Verkehrslärmimmissionen damit unproblematisch dar. Die dortige Steinmetzwerkstatt ist daher als ohnehin kaum schutzbedürftige Anlage auch keinen Nutzungsbeeinträchtigungen durch etwaigen Verkehrslärm ausgesetzt. Die bereits bestehende Bebauung an der Mühlheimer Straße reagiert auf die Lärmbeeinträchtigung durch introvertierte Bauweise (Trauerhalle) und durch Anordnung von Aufenthaltsräumen nach Süden und Osten (z. B. Verwaltungsgebäude).



## 8.2 Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb des „Siedlungsbeschränkungsbereichs“ des Frankfurter Flughafens gemäß dem geltenden Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) und auch künftig außerhalb des „Siedlungsbeschränkungsgebiets“ entsprechend dem RegFNP-Entwurf. Fluglärm tritt zwar auch hier noch auf – indes steht er den zulässigen Nutzungen in der Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ und im Gewerbegebiet nicht entgegen.

## 8.3 Gewerbelärm

Gewerbelärm wird vom „MAN-Werk“ der Firma „manroland“, einer planungsrechtlich als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzten Anlage emittiert. Ebenfalls treten Lärmeinträge seitens des Steinmetzbetriebs auf. Die Gebäude des Neuen Friedhofs befinden sich in mindestens 100 m Entfernung zum „MAN-Werk“ und in mindestens 60 m Entfernung zum Steinmetzbetrieb. Durch diese Abstände wird der Gewerbelärm erheblich gemindert. Allerdings liegen Steinmetzwerkstatt und Friedhofs-Grünfläche unmittelbar nebeneinander. Der Neue Friedhof insgesamt und die in dieser Satzung festgesetzten Friedhofsnutzungen existieren wie der Steinmetzbetrieb bereits seit ca. 1974 nebeneinander. Die Situation ist damit als vorbelastet zu bezeichnen, so dass Gewerbe und Friedhof zu gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet sind. Ein möglicher Gewerbelärmeintrag seitens des Steinmetzbetriebs zu der nächstgelegenen Wohnbebauung in Waldheim ist nicht wahrnehmbar, da der geringste Abstand 120 m beträgt und dazwischen die Mühlheimer Straße als große Lärmquelle liegt. Die ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnnutzung im Gewerbegebiet steht unter dem Vorbehalt der konkreten Gebietsverträglichkeit.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms ist die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem entsprechenden Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987 die maßgebliche Beurteilungsgrundlage. Für einwirkende Geräusche von gewerblichen Nutzungen nennt die DIN 18005 folgende Orientierungswerte, die im Sinne der Lärmvorsorge soweit wie möglich eingehalten werden sollen:

Gebietsart	Orientierungswert in dB (A)	
	tags (06:00-22:00)	nachts (22:00-06:00)
Friedhöfe	55	55
Mischgebiete (MI)	60	45
Gewerbegebiete (GE)	65	50

Friedhofsnutzung und Steinmetzbetrieb sind als Bestandsnutzungen zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Entsprechend dem gängigen „Mittelwertverfahren“ kann zwischen den Nutzungen des Steinmetzbetriebs und der unmittelbar benachbarten Grünfläche des Neuen Friedhofs eine Vermittlung der Gewerbelärmimmission auf 60 dB (A) tags vorgenommen werden, um den faktisch bestehenden Duldungsgrad der Nutzungen zu bestimmen. Der Mittelwert 60 dB (A) tags entspricht dem Tagzeit-Orientierungswert eines Mischgebiets und stellt für die bestehenden Nutzungen keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Auf Grundlage dieses Mischgebiets-Orientierungswerts und zur Vermeidung sonstiger mehr als nicht wesentlicher Störungen wird für das Gewerbegebiet einschränkend festgesetzt, dass lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Die Differenz von 5 dB (A) zwischen den Orientierungswerten dieses eingeschränkten Gewerbegebiets und des benachbarten Friedhofsareals liegt im Bereich der üblichen Abstufungen der Gebietszonierung und ist damit gut vertretbar. Die in der Satzung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ liegt darüber hinaus mindestens 60 m von der Schallquelle des Gewerbebetriebs entfernt, sodass sich mögliche Beeinträchtigungen des Gebäudeensembles erheblich vermindern. Der Schalleintrag durch das benachbarte „MAN-Werk“ in das Plangebiet ist gemäß

Lärmkartierung der Stadt Offenbach (TÜV Süddeutschland, 2003) bereits an der Ostseite der Ulmenstraße sehr geringfügig und daher als unerheblich für die Planung einzuschätzen. In den Nachtzeiten liegen die Gewerbelärmimmissionen durchgängig unter den Orientierungswerten.

## **8.4 Schallschutzmaßnahmen**

### **8.4.1 Planerische Maßnahmen**

Für das Gewerbegebiet wird entsprechend der Bestandssituation einschränkend festgesetzt, dass lediglich nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig sind, um dem Schutzanspruch des Friedhofs nachzukommen.

Die größte Lärmimmission im Bereich der Satzung stellt der Verkehrslärm durch die Mühlheimer Straße dar. Im Plangebiet sind dieser Straße gegenüber keine neuen sonderlich lärmempfindlichen Nutzungen vorgesehen. Die bestehende Trauerhalle reagiert durch ihre introvertierte Bauweise auf den externen Lärmeintrag. Das Areal der Friedhofsgebäude ist indes ausgedehnt genug, um an den von der Mühlheimer Straße abgewandten Seiten ruhige Gebäude- und Freibereiche anzuordnen. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten und Umbauten die Aufenthaltsräume - wie auch bisher so realisiert - zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren. Zudem schirmen die Friedhofsgebäude insgesamt die eigentlichen Grünflächen des Neuen Friedhofs von Lärmimmissionen insbesondere aus der Mühlheimer Straße ab.

Die Anordnung einer Schallschutzwand oder ähnlicher baulicher Maßnahmen zur Abschirmung des Verkehrslärms ist aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen nicht sinnvoll, da der hier relevante Bereich der Friedhofsgebäude um die Trauerhalle eine möglichst offene Eingangssituation zur Straße hin formulieren soll. Weiter in nordöstlicher Richtung reagiert die Friedhofsbebauung durch größere Geschlossenheit entlang der Mühlheimer Straße bereits auf die lärmexponierte Situation. Allerdings soll auch hier aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Motiven keine durchgehend geschlossene Wand entstehen, sondern es sollen visuelle Bezüge zwischen Straße und Straßenrandbebauung bestehen bleiben.

### **8.4.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Ein ausreichender Schallschutz kann durch passive Maßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude gewährleistet werden.

Daher wird auf die DIN 4109 als Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen verwiesen, die u. a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. Nach dieser DIN ergeben sich in Abhängigkeit vom zugrunde gelegten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u. ä. sowie Büroräume. Ausschlaggebend für die Dimensionierung ist ferner der Anteil der Fensterflächen.

Der Immissionsanteil des Fluglärms ist hierbei bei der Ausweisung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ nach DIN 4109 als spätere Dimensionierungsgrundlage für den passiven Lärmschutz einzustellen.

Die Bemessung der Luftschalldämmung ist erst im Rahmen der Genehmigungsplanung der Gebäude vorzunehmen. Dabei obliegt die Entscheidung, welche konkreten baulichen oder technischen Vorkehrungen an den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden, dem Bauherrn.

## **9. Belange der Wasserwirtschaft**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung der Stadt Offenbach erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Für die Verteilung innerhalb des Stadtgebietes ist die Energieversorgung Offenbach zuständig. Die Wasserversorgung ist gesichert. Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

### **9.2 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und W 331 „Hydrantenrichtlinie“ sichergestellt. Die Erschließung und Feuerwehrangriffswege werden durch die Festsetzungen der Satzung gegenüber der Bestandsituation nicht verändert.

### **9.3 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

### **9.4 Wassersparmaßnahmen und Versickerung von Niederschlagswasser**

In die Satzung „Bereich des Neuen Friedhofs an der Mühlheimer Straße“ wird eine wasserrechtliche Satzung aufgenommen. Näheres hierzu ist in Kapitel 13. dargelegt.

## **10. Altlasten**

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

## **11. Bau- und Nutzungskonzept**

Mit der Satzung „Bereich des Neuen Friedhofs an der Mühlheimer Straße“ werden sowohl umfangreiche Bestandsnutzungen planungsrechtlich festgesetzt und gesichert als auch in maßvollem Umfang neue Nutzungen ausgewiesen. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ umfasst ein zentrales Baufeld die Trauerhalle von 1966, das Krematorium und daran angrenzende Funktionsbauten mit Aufenthaltsräumen und Büroräumen, Bestattungsvorbereitung, Lagern und Garagen. Künftige bauliche Erweiterungen und Umstrukturierungen werden durch maßvolle Ausweitung der Baufelder ermöglicht. Ein weiteres Baufeld nordwestlich der Trauerhalle wird für das Verwaltungsgebäude aus den 30er Jahren bereitgestellt. Am Nordende des Geltungsbereichs wird ein eingeschossiges ehemaliges Verwaltungsgebäude mit einem vergrößerten Baufeld versehen, da dort die Trauerbegleitung einziehen soll und dafür größere Anpassungsmaßnahmen zu erwarten sind. In den Bauflächen können 2.600 m<sup>2</sup>, 820 m<sup>2</sup> bzw. 225 m<sup>2</sup> bebaut werden.

Südlich der Trauerhalle ist ein neues Baufeld für die Einrichtung eines Blumenladens und mittelfristig eines Friedhofs-Cafés ausgewiesen. Durch diese Maßnahme wird der Haupteingang des Neuen Friedhofs aufgewertet, da mit dem Blumengeschäft als flankierendem Eingangsgebäude dieser Bereich städtebaulich markiert und neugestaltet wird. Das Café wird den Bereich zwischen dem Blumenladen und der Zuwegung der Trauerhalle einnehmen. Dadurch wird der Vorbereich der Trauerhalle räumlich neu gefasst, und die städtebauliche Orientierung der Trauerhalle zur Mühlheimer Straße wird gestärkt. Die zulässige Baufläche beträgt 500 m<sup>2</sup>.

Blumenladen und Friedhofs-Café sind Bestandteil der Zielsetzung einer Aufwertung und engeren Verknüpfung der einzelnen Friedhofsfunktionen. Mit dem Blumenladen kann vor Ort die

einfache und zweckmäßige Versorgung der Friedhofsbesucher mit erforderlichen Waren hergestellt werden. Das Friedhofs-Café eröffnet die Möglichkeit, einen sanfteren Übergang von Bestattung zu Trauerfeier vorzunehmen sowie Trauer, Friedhofsbesuch, öffentliches Leben und Kommunikation miteinander zu verbinden. Um eine unfreiwillige Durchdringung dieser Lebensbereiche zu vermeiden, wird das Café nach Südwesten hin um einen Innenhof orientiert und hält einen Respektsabstand zur Trauerhalle und deren Eingangsbereich ein.



Abbildung 7: Planungen im Friedhofsensemble (ESO Eigenbetrieb Stadt Offenbach / Architekt Peter Az)

Die Bauhöhen des Gebäudeensembles sollen weitgehend bestehen bleiben. Insbesondere wird auch weiterhin die Trauerhalle mit ca. 14 m Firsthöhe den Hauptakzent der Gesamtanlage bilden. Die meisten übrigen Baulichkeiten und auch die konkret geplanten Neubauten bleiben dagegen eingeschossig.

Die bestehende PKW-Erschließungssituation mit dem öffentlichen Parkplatz an der Mühlheimer Straße und der Ulmenstraße mit der Einfahrt über die Ulmenstraße wird beibehalten, da sie sich in funktioneller und gestalterischer Hinsicht bewährt hat. Durch die maßvolle Weiterentwicklung der baulichen Nutzungen des Neuen Friedhofs ist keine wesentliche Erhöhung des PKW-Besucherverkehrs zu erwarten, so dass die vorhandene Erschließungssituation leistungsfähig bleiben wird und der öffentliche Friedhofsparkplatz mit 125 Stellplätzen den ruhenden Verkehr weiterhin gut aufnehmen kann. Auch die vorhandene ÖPNV-Anbindung mit der Bushaltestelle „Neuer Friedhof“ nahe der Trauerhalle an der Mühlheimer Straße ist aufgrund ihrer Direktverbindungen in dichter Taktfolge zur Innenstadt und den nördlichen Stadtteilen als leistungsfähig zu betrachten.

Die vorhandenen Freiflächen bleiben mit Ausnahme des Baufeldes für Blumenladen und Friedhofs-Café bestehen. Der Charakter einer parkartigen Anlage des Umfelds der Trauerhalle mit einzelnen Baumgruppen aus Laub- und Nadelbäumen wird erhalten und gestärkt. Durch Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen wird diese Zielsetzung unterstützt.

Der Bestand des Steinmetzbetriebs im Südwesten des Plangebiets wird durch die Satzung eindeutig geregelt. Im dort ausgewiesenen Baufeld kann der Betrieb maßvoll bis auf 500 m<sup>2</sup> erweitert werden. Aus Rücksichtnahme auf die vorhandene lockere Bebauung, das benachbarte grüne Friedhofsareal und auf das Gebäudeensemble des Friedhofs wird eine teils eingeschossige und teils zweigeschossige Erweiterungsoption des Bestandsbetriebs ermöglicht.



Abbildung 8: Blumenladen und Café (ESO Eigenbetrieb Stadt Offenbach / Architekt Peter Az)

## 12. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

### 12.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Das ca. 1.020 m<sup>2</sup> umfassende Baugrundstück des Steinmetzbetriebs wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der zulässig errichteten Bestandsnutzung als Werkstattgebäude mit Verkaufsstätte. Aus Rücksichtnahme zum benachbarten Neuen Friedhof wird die Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO gegenüber dem Katalog des § 8 BauNVO eingeschränkt: zulässig sind zwar grundsätzlich Gewerbebetriebe „aller Art“, allerdings dürfen von den Nutzungen im Gewerbegebiet lediglich nicht wesentliche Störungen ausgehen. Diese Festsetzung, die dem zulässigen Störungsgrad von Gewerbebetrieben in einem Mischgebiet entspricht, dient der Rücksichtnahme auf den unmittelbar benachbarten Neuen Friedhof. Damit wird der faktisch bereits bestehende Nachbarschutz zwischen Gewerbegebiet und Friedhof planungsrechtlich festgeschrieben.

Eigenständige offene Lagerplätze sind nicht zulässig, da von ihrer intensiven Nutzungsweise unter freiem Himmel größere als nur nicht wesentliche Störungen des benachbarten Friedhofsareals zu erwarten sind. Betriebliche Freiflächen sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Als Verkaufsstätten und Geschäftsgebäude werden lediglich solche zugelassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ein eigenständiges Einzelhandelsgebäude soll an dieser Stelle in unmittelbarer Friedhofsnahe nicht entstehen, um Störungen z. B. durch mit der Friedhofsnutzung nicht zu vereinbarende Einzelhandelsformen zu verhindern.

Nicht zulässig sind darüber hinaus Tankstellen und Vergnügungsstätten. Beide Nutzungsarten tragen ein hohes Störungspotenzial in sich. Der Zu- und Abfahrtsverkehr einer Tankstelle würde zu erheblichen Verkehrs- und Lärmbelastungen führen, die mit der Friedhofsnutzung unvereinbar sind. Vergnügungsstätten würden im hier vorliegenden Nahbereich zum Friedhof die Trauer- und Bestattungshandlungen besonders empfindlich stören, da hier vollkommen gegensätzliche Lebensäußerungen aufeinander prallen würden.

## **12.2 Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Friedhofsgebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ist sind die Friedhofsgebäude und sonstigen zugehörigen Nutzungen des Neuen Friedhofs vorgesehen. Als nähere Zweckbestimmung reicht die Ausweisung als „Friedhofsgebäude“ aus. Zur näheren Erläuterung der beabsichtigten Nutzung werden die insbesondere vorgesehenen Funktionsbereiche im Einzelnen aufgeführt:

- Trauerhalle, Andachtsräume, Bauten und Räume für religiöse Zwecke
- Gebäude und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung des Friedhofs
- Gebäude und Räume für die Vorbereitung von Bestattungen, wie Krematorien, Einbalsamierungsräume, Waschräume und Aufbahrungsräume
- Gebäude und Räume für die Trauerbegleitung
- Gebäude und Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Sozialräume
- Gebäude und Räume für Läden sowie für Schank- und Speisewirtschaften, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Friedhof stehen und der Gesamtheit der Friedhofsgebäude gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Dieser Katalog ist weder quantitativ noch qualitativ abschließend, so dass auch darüber hinaus weitere hier nicht ausdrücklich genannte Arten von Friedhofsnutzungen ermöglicht werden. Neben Kernfunktionen der Friedhofsgebäude sind damit auch Läden und Schank- und Speisewirtschaften als weitere Nutzungsarten zulässig, die im Zusammenhang mit dem Friedhof stehen und sich in Funktion und Größe den zentralen Nutzungen des Friedhofs unterordnen. Dadurch können die Aufgaben des Friedhofs angemessen erweitert werden, ohne dass Nutzungskonflikte auftreten.

## **12.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **12.3.1 Zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet wird eine zulässige Grundfläche GR festgesetzt, die für das dortige Baufenster 500 m<sup>2</sup> beträgt. Die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO werden dadurch nicht überschritten. Über den Gebäudebestand hinaus soll damit eine maßvolle Betriebsentwicklung ermöglicht werden. Eine intensivere Überbauung wird mit Rücksicht auf die lockere Bebauung des Friedhofsensembles und zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen des benachbarten Neuen Friedhofs nicht ermöglicht.

Im Gewerbegebiet darf die o. g. zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und auch durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 90 von Hundert überschritten werden. Damit wird die bereits bestehende Ausnutzung des Gewerbegebiets festgeschrieben. Die Obergrenze des § 19 Abs. BauNVO wird überschritten, damit die Freiflächen des relativ kleinen Gewerbegebiets im Ausgleich für die geringere zulässige Grundfläche GR intensiver genutzt werden können. Vor dem Hintergrund der benachbarten ausgedehnten Friedhofsgrünfläche ist die höhere Freiflächennutzung im Gewerbegebiet unbedenklich.

### **12.3.2 Zulässige Grundfläche in der Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

In der Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ wird in jedem Baufenster eine zulässige Grundfläche GR festgesetzt. Durch die festgesetzten Grundflächen wird den einzelnen Bauten des Friedhofsensembles entsprechend ihrem jeweiligen Standort eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit eröffnet. Die im Verhältnis zum Bestand etwas dichtere Bebauungsmöglichkeit wird durch die nahegelegenen Freiflächen des Neuen Friedhofs kompensiert.

Da in der Fläche für den Gemeinbedarf Baufelder definiert sind, wird zur Regelung der Größe und Standorte von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie weiteren Nebenanlagen folgende Festsetzung in Analogie zu Baugebieten getroffen:

In der Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 30 von Hundert überschritten werden.

Die im Vergleich zum § 19 Abs. 4 BauNVO geringere Überschreitungsmöglichkeit von 30 von Hundert wird als Ausgleich für die etwas dichtere Bebaubarkeit durch Gebäude festgesetzt.

### **12.3.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Am Standort der Trauerhalle ist eine Bebauung bis 14 m Firsthöhe und 9,5 m Traufhöhe zulässig. An diesem städtebaulich prägnanten Standort mit Bezügen zur Mühlheimer Straße, zum Friedhofsparkplatz und zu den Gräberfeldern soll weiterhin die bauliche Dominante des Friedhofsensembles stehen. Die maximale Firsthöhe und maximale Traufhöhe können dabei unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse erreicht werden.

Der untere Maßbezugspunkt der maximale Firsthöhe und der maximale Traufhöhe ist die durchschnittliche Höhenlage der Fahrbahnoberfläche des öffentlichen Parkplatzes.

### **12.3.4 Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Im Bereich der Trauerhalle ist eine dreigeschossige Bebauung vor dem Hintergrund zulässig, dass Teile dieses Saalbaues auch mit Geschossen versehen sein können. Die übrigen Gebäude sollen aus stadtgestalterischen Gründen gegenüber diesem Standort der Trauerhalle in ihrer Höhe untergeordnet sein. Dementsprechend wird in den meisten übrigen Baufenstern die Eingeschossigkeit (als Höchstmaß) festgesetzt. In einem Bereich nordöstlich der Trauerhalle sind zwei Geschosse zulässig, um bestehende Funktionsgebäude und Teile des Krematoriums planungsrechtlich zu sichern. Zur Friedhofsgrünfläche nach Osten hin ist als Höhenvermittlung wieder nur ein Geschoss zulässig.

Im Gewerbegebiet wird für einen Teil der Bebauung die Zweigeschossigkeit über den heutigen Bestand hinaus zugelassen. Mit der überwiegend geringen Höhenentwicklung von ein bis zwei Geschossen wird auf die lockere Bebauung im Bereich des Neuen Friedhofs, die Ensemblewirkung der Friedhofsgebäude und das grüne und unverbaute Landschaftsbild im Bereich der Friedhofs-Freiflächen Rücksicht genommen.

### **12.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Baufenster, d. h. die überbaubaren Grundstücksflächen werden von Baugrenzen umgeben. Damit ist die erforderliche Flexibilität der Baukörper gewährleistet, die den besonderen Funktionen der Friedhofsgebäude Rechnung trägt. Auch im Gewerbegebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche lediglich durch Baugrenzen eingefasst, um auch dort Flexibilität für betriebliche Änderungen zu gewährleisten.

## 12.5 Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Durch die Festsetzung zu Stellplätzen, Garagen und Carports im Gewerbegebiet wird sichergestellt, dass notwendige Stellplätze auf der gesamten Grundstücksfläche unter Beachtung der notwendigen Abstandsflächen nach der hessischen Bauordnung zulässig sind. Durch den Mindestabstand von Garagen und Carports zu den Verkehrsflächen soll aus gestalterischen Gründen der unverbaute Vorbereich zu Ulmenstraße und Friedhofsparkplatz erhalten werden.

In der Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ werden neben den Baufenstern eigene Flächen für Nebenanlagen „St“ und „NG“ festgesetzt. Stellplätze sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den Flächen für Nebenanlagen „St“ hergestellt werden. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen „St“ zulässig. Die notwendigen Stellplätze, Garagen und Carports sollen damit vorrangig im somit gekennzeichneten Bereich des bestehenden Betriebsparkplatzes, sowie vorzugsweise in den Baufenstern entlang der Gasse zwischen Trauerhalle und Verwaltungsgebäude erstellt werden, um dadurch eine sinnvolle Zuordnung der Funktionsbereiche auf den Grundstücksfreiflächen zu erzielen.

## 12.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den als Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von Nebengebäuden, wie z. B. Geräte- und Lagerschuppen und Ver- und Entsorgungsbauten, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen „NG“ zulässig. In Bezug auf Nebengebäude ist eine Steuerung dieser Anlagen angestrebt, indem vorhandene Nebengebäude-Standorte weiterentwickelt werden und im Gegenzug die übrigen Grundstücksfreiflächen unbebaut bleiben.

Nebenanlagen der Friedhofsgebäude im Sinne von befestigten Zufahrten, Wegen, Vorplätzen und ähnlichen Anlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die Freiflächen des Friedhofsensembles mit Wegen und Plätzen und Ähnlichem gestaltet werden können und dass die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Friedhofsgebäude und ihrer Vorbereiche erleichtert wird. Unterirdische Nebenanlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind ebenfalls in der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ zulässig, da sie die Gestalt der Freiflächen kaum oder gar nicht beeinträchtigen. Die Verwirklichung von Regenrückhaltung, Regenwassernutzung und Versickerung auf dem eigenen Grundstück wird durch diese größere Standortflexibilität erleichtert.

## 12.7 Oberflächenbefestigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, Stellplätze und ihre Zufahrten als lediglich teilversiegelte, wasserdurchlässige Flächen anzulegen. Damit soll erreicht werden, dass das Oberflächenwasser von diesen nicht intensiv genutzten Flächen versickern kann.

## 12.8 Nutzung erneuerbarer Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Zur Ermöglichung von Energieeinsparungen und des Einsatzes erneuerbarer Energien wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie und / oder anderer erneuerbarer Energien zu treffen sind. Damit wird einem Stadtverordnetenbeschluss entsprochen, der vorsieht, dass neue Gebäude so auszuführen sind, dass Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und / oder anderer erneuerbarer Energien zumindest nachträglich eingebaut werden können.



### **12.9 Verkehrsfläche „Öffentliche Parkfläche“** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der vorhandene Parkplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Diese Ausweisung stellt eine Konkretisierung der früheren Festsetzung des Parkplatzes im Bebauungsplan Nr. 116 als „öffentliche Verkehrsfläche“ dar. Der Parkplatz befindet sich im Eigentum der Stadt Offenbach und soll weiterhin öffentlich nutzbar sein.

### **12.10 Grünfläche „Öffentliche Parkanlage“** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Der parkartig als Grünanlage gestaltete Ostteil des städtischen Parkplatzgrundstücks wird entsprechend dem Bestand als Grünfläche „öffentliche Parkanlage“ gesichert. Der begrünte Charakter soll weiterhin bewahrt und der Öffentlichkeit zugänglich bleiben.

### **12.11 Grundstücksbepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Betriebsflächen genutzten Flächen der Grundstücke soll den städtebaulich prägenden aufgelockerten und grünen Charakter des Gebäudeumfelds im Randbereich des Neuen Friedhof erhalten. Zudem dient die Festsetzung der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, die durch die Aufstellung der Satzung und die durch sie ermöglichten neuen Bebauungen zugelassen werden.

### **12.12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die festgesetzten vorhandenen Bäume sollen erhalten werden, da sie wesentliche prägende Grünelemente im Plangebiet sind, die die städtebauliche Wirkung der Friedhofsgebäude als aufgelockerte Gebäudegruppe am Rand der Friedhofsanlage unterstreichen. Anzahl und Standorte der neu anzupflanzenden Bäume nehmen engen Bezug auf die vorhandene Begrünung und unterstützen diesen bestehenden Charakter der Freiflächengestaltung im Umfeld des Gebäudeensembles. Die Einschränkung der Baumarten soll den heute vorherrschenden besonderen Charakter der Freiflächen stärken, der durch Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde und Waldkiefer geprägt ist.

Darüber hinaus dient die Festsetzung für bestehende und anzupflanzende Bäume auch der Vermeidung und Minimierung bzw. dem Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs, der durch die Aufstellung der Satzung mit der Einbeziehung des Plangebiets in den Innenbereich im Allgemeinen und mit der Ausweitung der Bebaubarkeit im Besonderen zugelassen wird. Die Bestimmung einer Mindestpflanzqualität zielt auch auf die Herstellung des Ausgleichs ab.

## **13. Begründung der wasserrechtlichen Satzung**

(§ 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.12.1993 beschlossen, dass in zukünftigen Bebauungsplänen Wasser sparende Einrichtungen (z.B. Zisternen, Schluckbrunnen etc.) vorzusehen sind. In die Satzung „Bereich des Neuen Friedhofs an der Mühlheimer Straße“ wird daher eine wasserrechtliche Satzung auf Rechtsgrundlage des § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB aufgenommen. Diese wasserrechtliche Satzung bestimmt zur Entlastung der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in geeignete Rückhalteanlagen, v. a. Zisternen zu leiten ist und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) verwendet werden soll. Eine nachfolgende Ver-

sickerung von überschüssigem Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück stattfinden. Ansonsten ist der Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen.

## **14. Naturschutzrechtliche Betrachtung**

Für das Satzungsgebiet ist Ende September bis Anfang Oktober 2009 ein naturschutzrechtlicher Fachbeitrag Eingriffs-Ausgleichsplanung durch das Büro Stockert & Eschke Landschaftsarchitektinnen, Mühlheim vorgenommen worden.

### **14.1 Naturschutzrechtlicher Eingriff**

Der naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Aufstellung der Satzung rechtlich zugelassen und verteilt sich in der Realisierungsphase über drei bauliche Maßnahmen: den zuerst erfolgenden Bau des Blumenladens, dann die Errichtung des Cafés und schließlich die optionalen Erweiterungsmöglichkeiten der übrigen, bereits bestehenden Friedhofsgebäude.

Der Neubau des Blumenladens an Stelle des heutigen Pförtnerhauses führt durch den dicht am alten Gebäude stehenden Gehölz- und Baumbestand zu Eingriffen. Zwei Kiefern und eine Hainbuche hinter dem Gebäude sowie eine Kiefer am Friedhofseingang können nicht erhalten werden. Zudem wird auch der Strauchbestand aus Wacholder entfernt.

Beim Bau des Cafés muss eine Baumgruppe aus Birke, Winterlinde und zwei Kiefern südwestlich der Trauerhalle gefällt werden.

Die optional mögliche Erweiterung der vorhandenen Gebäude führt zu geringen Eingriffen. Betroffen ist dabei überwiegend bereits befestigte Fläche.

Die erhaltenswerten Bäume im Plangebiet werden festgesetzt und damit gesichert. Auch Bäume in der Nähe möglicher Bauflächen werden als zu erhalten festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

### **14.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Ersatzpflanzungen von Bäumen sollen sowohl innerhalb des Plangebiets im näheren Umfeld der geplanten neuen Baukörper als auch im gesamten Friedhofsgelände erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereichs sollen 13 standortgerechte Einzelbäume gepflanzt werden. Sie werden als zu pflanzende Bäume festgesetzt und in der Bilanzierung für den Bau des Blumenladens angerechnet. Darüber hinaus sollen innerhalb der eigentlichen Freiflächen des Neuen Friedhofs weitere 21 standortgerechte Einzelbäume als Ausgleich für den Eingriff gepflanzt werden, der durch den Bau des Blumenladens geschieht. Damit kann für diese Baumaßnahme ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs erbracht werden, zumal das Vorhaben des Blumenladens voraussichtlich unmittelbar realisiert werden wird.

Mit dem Bau des Cafés und mit möglichen Erweiterungen der Friedhofsgebäude ist erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen. Weitere 19 Bäume im Friedhofsgelände sollen heute im Vorgriff auf eine spätere tatsächliche Eingriffssituation gepflanzt werden. Bilanziert werden diese 19 Bäume dann mit ihrem über die Jahre entwickelten Wachstum zu dem dann tatsächlich erreichten Kronendurchmesser. In einem Abstand von fünf Jahren könnte ein Kronendurchmesser von der doppelten bis dreifachen Größe je nach Baumart und Standort erreicht werden.

Für die Pflanzungen sind folgende Arten vorzusehen:

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

- Pinus sylvestris (Waldkiefer)

Die Mindestpflanzqualitäten sind: Hochstamm, 3xverpflanzt, Stammumfang 20/25 cm.

Die Anzahl der in die Freiraumgestaltung integrierbaren möglichen 40 Baumstandorte auf den ca. 11 ha umfassenden eigentlichen Grünflächen des Neuen Friedhofs wurde bei einer Begehung des gesamten Geländes überschlägig ermittelt.

Die Anpflanzung von 40 Bäumen im weiteren Umfeld des Eingriffs soll soweit wie möglich umgesetzt werden. Soweit allerdings durch Erfordernisse der Friedhofsbewirtschaftung die Anzahl von 40 Baumstandorten nicht erreicht werden kann, sind entsprechende Baumpflanzungen auf anderen städtischen Flächen vorzunehmen.

### 14.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für die Bilanzierung gemäß der Kompensationsverordnung Hessen wurden entsprechend der möglichen Baumaßnahmen drei Bereiche unterschieden:

- Blumenladen: Für die Errichtung des Blumenladens ergibt sich eine zu vernachlässigende Differenz von minus 139 Biotopwertpunkten. Die geplanten Baumpflanzungen innerhalb und außerhalb des Satzungsgebiets sind geeignet, den Eingriff zu kompensieren.
- Café: Für die Errichtung des Cafés ergibt sich eine Differenz von minus 12.398 Biotopwertpunkten.
- Mögliche bauliche Erweiterungen: Hierfür ergibt sich eine Differenz in Höhe von minus 4.097 Biotopwertpunkten.

Für die Höhe der Differenz zwischen Bestand und Planung sind hier vor allem gleichermaßen der Wegfall der wertvollen Baumgruppen und die Versiegelung von Freiflächen von maßgeblicher Wirkung gewesen.

Bereiche	Gesamtzuwachsfläche	Befestigte Fläche im Bestand	Grünfläche im Bestand
1. Steinmetz	139 qm	139 qm	---
2. Trauerhalle	777 qm	617 qm	160 qm
3. Verwaltung	206 qm	206 qm	
4. Trauerbegleitung	103 qm	53 qm	50 qm
5. Nebengebäude	35 qm	25 qm	10 qm
5. Café/Blumenladen	169 qm	68 qm	101 qm
Summe	1.429 qm	1.108 qm	321 qm

Die Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung des Landes Hessen ergibt insgesamt eine Differenz in Höhe von 16.459 Biotopwertpunkten. Die durch den Bau des Blumenladens verursachten Eingriffe können ausgeglichen werden.

Mit der unmittelbaren Pflanzung der vorgesehenen weiteren 19 standortgerechten Einzelbäume in der angegebenen Größe im gesamten Bereich des Friedhofs können pro Baum 155 Biotopwertpunkte gutgeschrieben werden. In der Summe ergibt dies 2.945 Biotopwertpunkte.

Die verbleibenden 13.514 Biotopwertpunkte können nicht durch Maßnahmen im engeren Umfeld ausgeglichen werden. Für eine zum Zeitpunkt des jeweiligen Eingriffs verbleibende Differenz an Biotopwertpunkten sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Friedhofsareals in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Offenbach vorzunehmen.

Die 19 zu pflanzenden Bäume stellen damit im Sinne eines Ökokontos einen vorlaufenden Ausgleich für die mittelfristigen Maßnahmen des Cafés und sonstiger Erweiterungen dar. Zum jeweiligen Zeitpunkt des tatsächlich anstehenden Eingriffs durch Baumaßnahmen wird der durch die Baumpflanzungen erzielbare Ausgleich angerechnet.

Die wesentlichen Inhalte dieses Fachbeitrags werden als Hinweis den textlichen Festsetzungen der Satzung angefügt.

In der Planzeichnung der Satzung werden die 13 im Geltungsbereich neu anzupflanzenden Bäume festgesetzt und deren Pflanzqualität in den textlichen Festsetzungen bestimmt.

Die Anpflanzung von insgesamt 40 Bäumen außerhalb des Geltungsbereichs wird als Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf der dafür bereitgestellten städtischen Fläche des Neuen Friedhofs, Gemarkung Bürgel, Flur 14, Flurstück 42/17 vorgenommen.

Das Grundstück des Steinmetzbetriebs weist eine nahezu vollständige Flächenversiegelung auf. Auf diesem Baugrundstück gibt es keine Baumstandorte. Daher wird durch die höhere Bebaubarkeit des dort festgesetzten Gewerbegebiets kein Eingriff ausgelöst.

Näheres ist dem Fachbeitrag der Eingriffs-Ausgleichsplanung des Büros Stockert & Eschke Landschaftsarchitektinnen, Mühlheim zu entnehmen, der den Satzungsunterlagen beigelegt ist.

## **15. Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Im Zeitraum Ende September bis Anfang Oktober 2009 ist vom Fachbüro Faunistik und Ökologie Kurt Möbus, Neu-Anspach eine faunistische Potenzialeinschätzung mit Geländeerhebungen und artenschutzrechtlicher Betrachtung für das Satzungsgebiet erstellt worden.

### **15.1 Artenvorkommen**

Um das Lebensraumpotenzial der Fläche mit Schwerpunkt auf die Vogelwelt abzuschätzen, wurde am 01.10.2009 eine Geländebegehung durchgeführt. Angetroffene Vogelarten wurden dabei notiert. Eine sichere Einstufung ihres Status war zu dieser fortgeschrittenen Jahreszeit nicht mehr möglich, da die Brutzeit längst abgeschlossen war. Jedoch ermöglichte die Begutachtung der Habitatstrukturen diesbezüglich noch eine hinreichende Abschätzung. Außerdem wurde die mögliche Lebensraumeignung für Fledermäuse geprüft.

Bei der Geländebegehung wurden 13 Vogelarten festgestellt. Auch wenn sich ihr Status nicht mehr sicher ermitteln ließ, ist davon auszugehen, dass alle auch Brutvögel im Eingriffsbereich oder seiner näheren Umgebung sind. Die Einbeziehung der Umgebung in das gesamte Lebensraumpotenzial ist unerlässlich, da die Reviere der meisten Vogelarten größer als das eigentliche Eingriffsgebiet sind und somit enge Habitatbeziehungen zu den umgebenden Flächen bestehen.

Neben den 13 festgestellten genannten Arten sind weitere, in Gehölzbeständen allgemein anzutreffende oder in städtischen Grünanlagen verbreitete als Brutvögel zu erwarten. Ebenso können standortbedingt typische Arten auftreten, die an Gebäuden, in Nistkästen und in älteren Nadelholzbeständen nisten. Auch der Scherrasen mit seinem lückigen Bewuchs auf sandigem Untergrund bietet vor ein potenzielles Nahrungshabitat.

Zum Nachweis von Fledermäusen wurden spezielle Geländeerhebungsmaßnahmen jahreszeit- und witterungsbedingt nicht mehr durchgeführt. Es ist aber mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass der Neue Friedhof Lebensraum von Fledermäu-

sen – vor allem der Zwergfledermaus - ist. Als Jagdhabitat ist das gesamte Friedhofsgelände potenziell anzusehen. Als Quartiere kommen dabei in erster Linie Gebäudespalten infrage, jedoch auch Naturhöhlen im alten Baumbestand sowie eventuell Nistkästen. Der Außenbaukörper des alten Pförtnerhauses ist prinzipiell als Fledermausquartier gut geeignet, auch wenn sich bei der Begehung keine Spuren von Fledermäusen anfinden.

## 15.2 Bewertung des Lebensraumpotenzials

Der Eingriffsbereich ist als potenzielles Brut- und Nahrungshabitat für eine Reihe von Vogelarten anzusehen, die zum überwiegenden Teil allgemein häufig und weit verbreitet sowie für innerstädtische Grünanlagen typisch anzusehen sind. Für keine der betreffenden Vogelarten ist erkennbar, dass das Eingriffsgebiet eine exklusive Funktion als Habitat oder Habitatelement besitzen würde. Alle angetroffenen und potenziell zu erwartenden Arten finden auch in der Umgebung auf dem Friedhofsgelände sowie in anderen Grünanlagen überall Lebensraum. Lediglich die Scherrasenfläche mit ihrem lückigen Bewuchs auf sandigem Untergrund ist in dieser Form als potenzielles Nahrungshabitat relativ exklusiv; trotzdem ist nicht zu erkennen oder zu erwarten, dass sie ein essenzielles Habitatelement für eine Vogelart darstellen könnte.

Gefährdete und / oder streng geschützte Vogelarten wurden nicht angetroffen und sind auch mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Eine potenzielle Eignung des Eingriffsbereichs als Jagdhabitat von Fledermäusen ist zu erkennen, jedoch als flächenmäßig geringer Anteil des insgesamt für Fledermäuse geeigneten Habitats des gesamten Neuen Friedhofs. Darüber hinaus stellt jedoch das Eingangsgelände mit seinen Spalten unter dem Dachüberstand auch ein potenzielles Quartier dar.

## 15.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Alle wildlebenden europäischen Vogelarten gelten gemäß § 42 BNatSchG als besonders geschützt. Streng geschützte Arten gemäß BNatSchG bzw. BArtSchV wurden nicht angetroffen. Die Verbote des § 42 beziehen sich aber darüber hinaus auf alle europäischen Vogelarten. Nach einer Bebauung des Areals dürfte der größte Teil der derzeit dort lebenden Vogelarten keine geeigneten Brutstätten mehr dort vorfinden. Hierbei handelt es sich aber ganz überwiegend um allgemein häufige Arten, deren lokale Populationen durch den Verlust einzelner Paare keine erhebliche Verschlechterung erfahren.

Eine Erheblichkeit des geplanten Eingriffs im Sinne des § 42 (1) 2. BNatSchG ist deshalb für die Vogelfauna nicht zu erkennen.

Die folgende gutachterliche Empfehlung wird mit redaktionellen Veränderungen als Hinweis an die textlichen Festsetzungen angefügt:

„Die Tötung von Individuen ist durch geeignete Wahl des Eingriffszeitpunkts (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, in Hessen 01.03. bis 31.08) vermeidbar. Der zu erwartende Verlust der weitaus meisten Brutstätten erfordert allerdings einen Ausgleich im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung, soweit der Eingriff nicht aus anderen Gründen (z.B. BauGB) bereits als zulässig gilt.“

Alle heimischen Fledermausarten sind als FFH-Anhang IV-Arten gemäß § 42 BNatSchG streng geschützt. Bei der Geländeerhebung wurden keine Fledermäuse nachgewiesen. Die potenzielle Eignung als Jagdrevier bleibt teilweise auch nach dem Eingriff bestehen, da nur ein Teil der Fläche tatsächlich überbaut wird. Der Verlust an Jagdhabitaten ist jedoch in Relation zum gesamten verfügbaren Lebensraum als vernachlässigbar gering einzustufen. Stärker wiegt der Verlust an potenziellen Quartierplätzen. Dieser kann ausgeglichen werden, indem beim Neubau der geplanten Gebäude auf fledermausfreundliche Ausgestaltung der Fassaden geachtet wird. Insbesondere empfiehlt sich die Anlage von potenziellen Spaltenquartieren, z.B. hinter Dachüberständen oder über Fenstersimsen.

Eine Erheblichkeit des geplanten Eingriffs im Sinne des § 42 (1) 2. BNatSchG ist für die Fledermäuse nicht zu erkennen.

Die folgende gutachterliche Empfehlung wird mit redaktionellen Veränderungen als Hinweis an die textlichen Festsetzungen angefügt:

„Um die mögliche Tötung von Individuen im Fall einer tatsächlichen Nutzung des bestehenden, zum Abriss vorgesehenen Gebäudes als Fledermausquartier zu vermeiden, sollte der Abriss nicht in der Frühjahrs-, Sommer- und Herbstzeit erfolgen, sondern in der Zeit zwischen dem 01.12. und 28.02. Falls das nicht möglich ist, empfiehlt es sich, vor dem Abriss des Gebäudes durch eine fachkundige Person genau überprüfen zu lassen, ob sich tatsächlich keine Fledermäuse darin aufhalten.“

Näheres ist der faunistischen Potenzialeinschätzung des Fachbüros Faunistik und Ökologie Kurt Möbus, Neu-Anspach zu entnehmen, die den Satzungsunterlagen beigelegt ist.

## 16. Scoping-Termin und weitere Umweltaspekte

Im Scoping-Termin am 25.08.2009 wurden zwischen den Ämtern für Umwelt, Energie und Mobilität, dem Vermessungsamt und dem Amt für Stadtplanung und Baumanagement über die o. g. Themen des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs und Artenschutzes hinaus weitere Umweltaspekte grundsätzlich betrachtet: Die Faktoren Klima-, Boden- und Wasserhaushalt wurden hier für das Plangebiet als nur von untergeordneter Bedeutung eingestuft. Sie sind daher in den Kapiteln 7., 9. und 10. dieser Begründung in allgemeiner Form dargestellt.

## 17. Planstatistik

<b>Geltungsbereich</b>	<b>14.137 m<sup>2</sup></b>	<b>= 100 %</b>
Gewerbegebiet	1.022 m <sup>2</sup>	= 7 %
Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“	8.712 m <sup>2</sup>	= 62 %
Verkehrsfläche „Öffentliche Parkfläche“	3.778 m <sup>2</sup>	= 27 %
Grünfläche „Öffentliche Parkanlage“	624 m <sup>2</sup>	= 4 %
Bauflächen	4.645 m <sup>2</sup>	= 33 %
zulässige Grundfläche GR (im Gewerbegebiet)	500 m <sup>2</sup>	= 4 %
zulässige Grundfläche GR (in der Fläche für den Gemeinbedarf)	4.145 m <sup>2</sup>	= 29 %