

**Stadt Offenbach am Main**

**Anlage 3**

**zur Mag.-Vorl. Nr.: .....**

**Bebauungsplan 628**  
**„Spessartring / Rheinstraße“**

---

**Begründung**  
**(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**12.01.2009**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Ulf Begher, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Christiane Winter, Landschaftsplanerin

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

# INHALT

## TEIL A - BEGRÜNDUNG

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes.....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>7</b>
3.1	Rechtsgrundlagen.....	7
3.2	Planungsrechtliche Situation.....	7
3.2.1	Regionalplan.....	7
3.2.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	7
3.2.3	Schutzgebietsausweisungen.....	8
<b>4.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen.....</b>	<b>9</b>
5.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes.....	9
5.2	Relief, Geologie und Boden.....	9
5.3	Grund- und Oberflächenwasser.....	9
5.4	Klima und Luft.....	9
5.5	Vegetation und Fauna.....	10
5.5.1	Vegetation.....	10
5.5.2	Fauna.....	18
5.5.3	Zusammenfassung.....	23
5.6	Landschaft, Freizeit und Erholung.....	23
<b>6.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>23</b>
6.1	Geräuschemissionen.....	24
6.2	Ermittelte Einwirkungen von Geräuschemissionen auf das Plangebiet.....	25
6.2.1	Planungsrechtliche Konsequenzen.....	25
6.3	Ermittelte Einwirkungen von Geräuschemissionen außerhalb des Plangebietes.....	25
6.4	Fluglärm.....	26
6.5	Luftimmissionen.....	27
<b>7.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft.....</b>	<b>28</b>
7.1	Wasserversorgung.....	28
7.1.1	Löschwasserversorgung.....	28
7.1.2	Wasserbedarfsdeckung.....	28
7.1.3	Wasserqualität.....	29
7.2	Abwasserbeseitigung.....	29
7.3	Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung.....	29
7.4	Wassersparmaßnahmen.....	29
<b>8.</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>29</b>

<b>9.</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>29</b>
9.1	Bau- und Nutzungskonzept .....	29
9.2	Erschließungs- und Verkehrskonzept.....	30
9.3	Verkehrliche Auswirkungen des Vorhabens .....	30
<b>10.</b>	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>32</b>
10.1	Art der baulichen Nutzung .....	32
10.2	Maß der baulichen Nutzung .....	33
10.2.1	Zulässige Grundfläche .....	33
10.2.2	Zulässige Geschossfläche .....	33
10.2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	33
10.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	34
10.4	Stellplätze, Garagen Tiefgaragen und Nebenanlagen.....	34
10.5	Verkehrsflächen .....	34
10.6	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	34
10.6.1	Oberflächengestaltung .....	34
10.6.2	Niederschlagswasserversickerung .....	34
10.7	Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen .....	35
10.7.1	Öffentliche Grünflächen .....	35
10.7.2	Repräsentationsgrün und Grundstücksrandeingrünung .....	35
10.7.3	Dachbegrünung .....	35
10.8	Nutzung erneuerbarer Energien.....	35
<b>11.</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>35</b>
<b>12.</b>	<b>Begründung der wasserrechtlichen Satzung.....</b>	<b>36</b>
<b>13.</b>	<b>Planstatistik.....</b>	<b>36</b>
<b>14.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung .....</b>	<b>36</b>
14.1	Verbal-argumentative Einordnung.....	36
14.2	Numerische Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach Aufstellung des Bebauungsplanes .....	37
14.3	Kompensationsmaßnahmen .....	39
14.3.1	Kompensationsmaßnahme „Buchhügel“ .....	39
14.3.2	Kompensationsmaßnahme „Kuhmühltal“ .....	41
14.4	Zusammenfassung.....	42
<b>TEIL B - UMWELTBERICHT</b>		
<b>15.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>44</b>
15.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	46
15.1.1	Angaben zum Standort .....	46
15.1.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen .....	46

15.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....	46
15.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung ...	47
15.2.1	Fachgesetze .....	47
15.2.2	Fachplanungen .....	48
15.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	49
15.3.1	Schutzgut Mensch.....	49
15.3.2	Schutzgut Boden.....	49
15.3.3	Schutzgut Wasser.....	50
15.3.4	Schutzgut Klima und Luft .....	50
15.3.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt.....	51
15.3.6	Schutzgut Schutzgebiete.....	52
15.3.7	Schutzgut Landschaft.....	52
15.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	52
15.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	52
15.5	Alternativenprüfung .....	53
15.6	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung .....	54
15.7	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	55
15.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	55

## **ABBILDUNGEN**

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes 628 „Bereich Spessarttring / Rheinstraße“6	
Abbildung 2:	Einfahrt des GOAB-Geländes.....	12
Abbildung 3:	Jugendstilvilla mit strukturreichem Hausgarten .....	13
Abbildung 4:	Ruderalflur mit Brennesseldominanz im Vordergrund .....	14
Abbildung 5:	Gehölzbestand im Bereich des Hainbaches am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes .....	15
Abbildung 6:	Zentraler unbefestigter Fuß- und Radweg (Industriebahnweg) in Höhe der Kleintierzuchtanlage .....	17
Abbildung 7:	Biotop- und Nutzungstypen (BfL Heuer und Döring, April 2008) .....	18
Abbildung 8:	Kleiner Feuerfalter auf Zierpflanze in einem Kleingarten des Untersuchungsgebietes .....	22
Abbildung 9:	ESO-Lagerfläche (Bestand) .....	39
Abbildung 10:	Geplante Kompensationsmaßnahme „Buchhügel“ (Ausschnitt aus dem Freiraumentwicklungskonzept „Buchhügel“) .....	40
Abbildung 11:	Bereich „Kuhmühltal (Bestand) .....	41
Abbildung 12:	Geplante Kompensationsmaßnahme „Kuhmühltal“ (Ausschnitt aus dem Freiraumentwicklungskonzept Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen einschließlich Kuhmühltal) .....	41

Teil A  
**Begründung**

## 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Im Zuge der Umorganisation der Polizei in Hessen im Jahre 2001 wurden das Polizeipräsidium Offenbach und die Polizeidirektion Hanau zum Polizeipräsidium Südosthessen zusammengelegt. Seitdem ist die Zersplitterung von Organisationseinheiten aufgrund akuten Platzmangels in den einzelnen Gebäuden stark voran geschritten. So sind z.B. die Dienststellen der Kriminaldirektion auf sieben Standorte verteilt. Das Land Hessen plant, die z.Zt. auf mehrere Standorte in Offenbach verteilten Dienststellen des Polizeipräsidiums für den Bereich Südosthessen an einem zentralen Standort in Offenbach zusammen zu fassen. Hierfür ist der Bau eines neuen Polizeipräsidiums geplant. Diese Maßnahme stellt einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Offenbach dar.

Außerdem soll in Fortführung der westlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Bebauung auch im Plangebiet eine Gewerbenutzung sowohl im Ganzen als Anschlussnutzung als auch in Teilen zum Polizeipräsidium möglich sein.

Das erforderliche Planungsrecht soll durch den Bebauungsplan 628 geschaffen werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden Offenbachs im Bereich „Buchhügel“, südlich des Spessart- ringes.

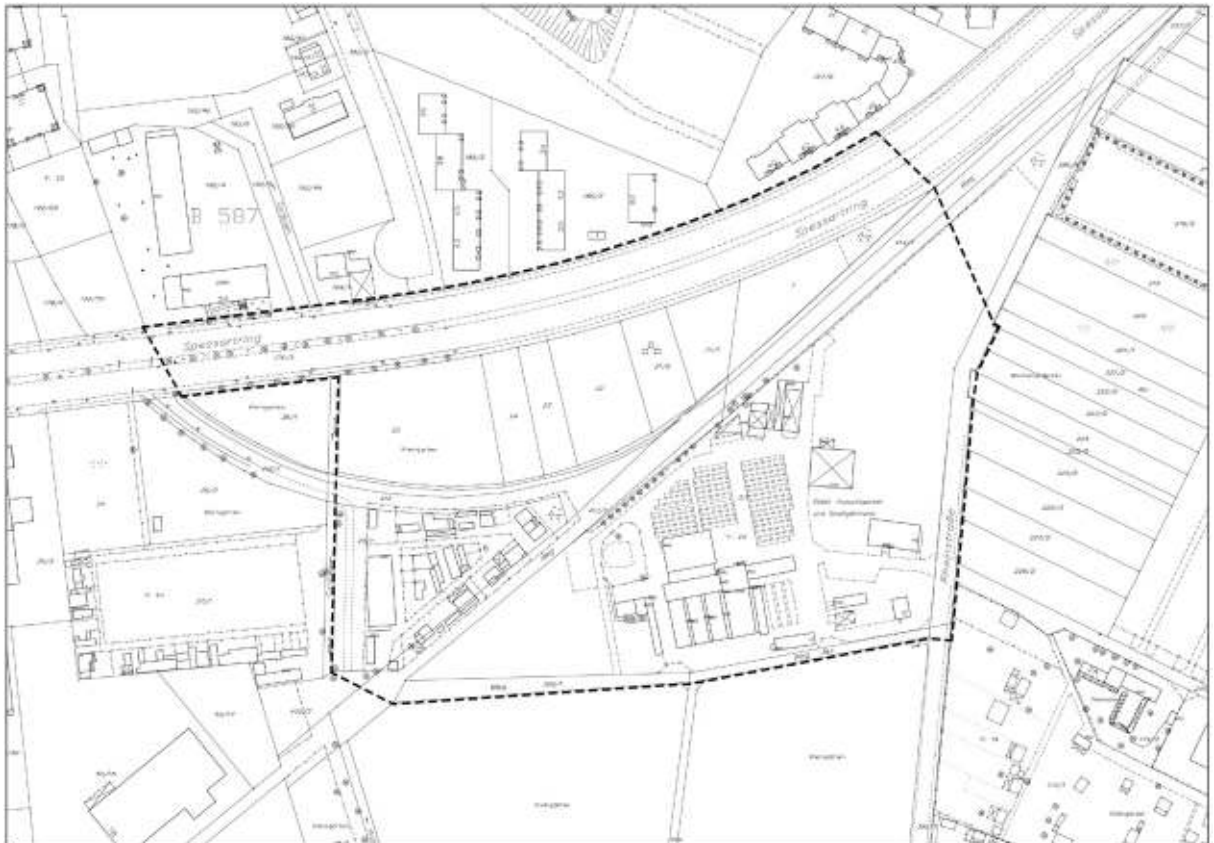


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 628 „Bereich Spessart ring / Rheinstraße“

### 3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, 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 am 06.09.2007 (GVBl. I 2007, S. 548)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert am 08.04.2008 (BGBl. I 2008, S. 686)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert am 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 10.05.2007 (BGBl. I 2007, S. 666)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. S. 792)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, 2002, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

#### 3.2 Planungsrechtliche Situation

##### 3.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Siedlungsbereich, Bestand, ein schmaler Streifen im östlichen Teil als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ und der Randbereich im Westen als Regionaler Grünzug dargestellt.

Die Nutzungsausweisung des Bebauungsplanes ist mit den Trägern der Regional- und Flächennutzungsplanung abgestimmt. Die Abweichungen in den Randbereichen sollen im Rahmen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Regionalen Flächennutzungsplanes angepasst werden.

Mit Schreiben vom 26.08.2008 wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass von Seiten der Regionalplanung gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Dem Entwicklungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb des „Siedlungsbeschränkungsbereiches“ des Frankfurter Flughafens. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes steht dieser Darstellung jedoch nicht entgegen.

##### 3.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der vom Umlandverband Frankfurt erstellte rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich teilweise als Grünfläche, Zweckbestimmung: „Fläche für die Kleintierhaltung“ und Fläche für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung: „Erwerbsgartenbau, Stadtgärtnerei“ dar. Der Spessartring ist als Fläche für den Straßenverkehr, Zweckbestimmung: „Überörtliches Straßennetz“ und die Rheinstraße ist als Fläche für den Straßenverkehr, Zweckbestimmung: „Übriges örtliches Erschließungsnetz“ dargestellt.

Der Industriebahnweg und die Wegeverbindung ausgehend von diesem Weg über den Hainbach zum Spessartring sind als Flächen für den Schienenverkehr dargestellt.

Quer über das Plangebiet sind An- und Abflugrouten des Flughafens Frankfurt am Main nachrichtlich dargestellt.

Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan des Umlandverbandes (2001) stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Als Nutzungen werden Gartenbauflächen und wohnungsferne Gärten sowie teilweise bebauter Bereich angegeben. Entlang des Spessartringes werden zwei Baumreihen als Biotopvernetzungselemente dargestellt.

Die Bereiche westlich des Plangebietes und des Grünzuges am Hainbach sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Nach Abstimmung zwischen Vertretern des Planungsverbandes, des Regierungspräsidiums Darmstadt, des Hessischen Finanzministeriums und der Stadt Offenbach wurde dahingehend Einigung erzielt, dass im Flächennutzungsplan die betreffende Fläche für das Polizeipräsidium als „Gewerbliche Baufläche“ in Ergänzung des vorhandenen Gewerbegebietes „Spessartring/ Waldstraße“ ausgewiesen wird. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des noch wirksamen Flächennutzungsplanes wurde in der Gemeindekammer des Planungsverbandes am 04.06.2008 in diesem Sinne gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes weist Gewerbegebiet aus und entspricht damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Parallelverfahren durchgeführt.

### **3.2.3 Schutzgebietsausweisungen**

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Zone C des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle. Die Regelungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 18.04.1978 (StAnz. 20/1978 S. 942) sind einzuhalten.

Dadurch sind u.a. Eingriffe in den Untergrund über 70 m verboten.

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

## **4. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Buchhügels, der einen wichtigen Landschaftsraum im Süden der Offenbacher Innenstadt darstellt.

Nach Norden schließt sich dem Plangebiet das ehemalige Schlachthofgelände mit einer gemischten Nutzungsstruktur sowie Wohnbauflächen an. Weiter östlich befindet sich ein Berufsschulzentrum und im Westen schließt sich –getrennt durch den Hainbach– ein größeres Gewerbegebiet an.

Im Plangebiet südlich des Spessartringes befindet sich eine Kleingartenanlage und im Südwesten liegt eine Kleintierzuchtanlage.

Das bebaute und überwiegend versiegelte Gelände (ehemals städtischer Anzuchtgarten), das heute die Gemeinnützige Offenbacher Ausbildungs- und Beschäftigungsgesellschaft mbH (GOAB) als Buchhügelhof nutzt, prägt die südliche Mitte des Untersuchungsgebietes. Bestandteil dieses Geländes ist eine Schotterfläche, die als Lagerplatz genutzt wird und eine kleine Grünlandfläche, die einen Teich umgibt.

Außerdem befinden sich im westlichen Teil des von der GOAB genutzten Geländes eine weitere Lagerfläche und im östlichen Teil eine kleine Jugendstilvilla mit einem umgebenen Hausgarten.

Im östlichen Teil des Plangebietes liegt das Gelände der „Kinder- und Jugendfarm“.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine ca. 1.000 m<sup>2</sup> große eingezäunte Ruderalflur. Am Westrand des Gebietes gibt es parallel zum Hainbach ein Baumgehölz.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Spessartring und die



Rheinstraße. Die Erschließung durch den Fuß- und Radverkehr erfolgt über eine zentrale Fuß- und Radwegeverbindung (ehem. Industriebahntrasse) und über einen am Südrand verlaufenden Weg.

## **5. Naturräumliche Grundlagen**

### **5.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am Südostrand der Innenstadt von Offenbach, südlich des Spessart-ringes.

Es 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. (Landschaftsplan UVF 2001)

### **5.2 Relief, Geologie und Boden**

Das Plangebiet ist von Nordwesten nach Südosten leicht ansteigend.

Der Spessart-ring weist eine mittlere Höhe von etwa 110 m ü. NN auf. Die niedrigste Stelle des Plangebietes liegt bei knapp unter 108 m ü. NN und die höchste bei ca. 114 m ü. NN.

Der anstehende Boden ist durch die bestehende Bebauung und Versiegelung sowie die gartenbauliche Nutzung stark anthropogen überformt. Somit sind die Bodenbereiche in ihren Eigenschaften grundlegend verändert.

Sanierungsbedürftige Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Es befindet sich jedoch im Bereich des ehemaligen Anzuchtgartens eine kleine nach Vermutung der Umweltbe-hörden mit Bauschutt, Erdaushub und Straßenkehricht aufgefüllte Fläche.

Außerdem wurde seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat Grundwasser/ Bodenschutz im Rahmen des Scoping-Termins auf eine mögliche Überdüngung und einem Eintrag von Pflanzenschutzmittel im Plangebiet hingewiesen.

### **5.3 Grund- und Oberflächenwasser**

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Tertiär und Quartär des Unter-maingebietes“. Die grundwasserleitenden Gesteine sind verkarstungsanfällige Sande des Tertiär. Das nutzbare Grundwasserdargebot wird gewonnen, Fremdbezug ist im Ballungs-raum Untermain 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 (HLB 1991).

Weitere Aussagen zum Grundwasser, z.B. Flurabstand, liegen nicht vor.

Teilbereiche des Plangebietes sind bisher unversiegelt und haben eine Bedeutung zur Grundwasserrückhaltung und -neubildung. Im Bereich der bestehenden Bebauung und Versiegelungen ist das Grundwasserpotenzial vorbelastet.

#### **Oberflächenwasser**

Im Bereich der Anzuchtgärten befindet sich ein Wasserbecken. Entlang des das Plange-biet querenden Weges verläuft ein Graben. Westlich des Plangebietes verläuft der renaturierte Hainbach.

### **5.4 Klima und Luft**

Offenbach ist klimatisch dem Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen. Typische Merkmale sind re-

lativ 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 kaltluftproduzierenden Flächen ist gering (Landschaftsplan UVF 2001).

Generell besitzen die im Bereich Buchhügel vorhandenen Freiflächen eine klimaökologische Ausgleichfunktion hinsichtlich der angrenzenden dicht bebauten Innenstadt. Sie sind wichtige Kaltluftproduzenten und tragen zum Klimaausgleich in den angrenzenden Siedlungsflächen bei.

Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens des TÜV-Süd sind im Bereich des Plangebietes Kaltluftabflüsse nur schwach ausgebildet. Das geplante Polizeipräsidium wird im Wesentlichen überströmt. Die Gesamtbelüftungssituation des Stadtgebietes von Offenbach wird nicht negativ beeinflusst. Im Nahbereich wurden minimale Änderungen der Luftströmung simuliert, diese dürften allerdings nicht wahrnehmbar sei.

Durch den Neubau des Polizeipräsidiums ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Beschäftigten, die Besucher und die Einsatzfahrten etc. zu rechnen. Daher wurden die Kfz-bedingten Luft-Emissionen für den IST- und den PLAN-Zustand ermittelt. Die daraus entstehenden Immissionen wurden mit einer Immissionsprognose berechnet und beurteilt (Immissionsprognose bezüglich der verkehrsbedingten Emissionen im Rahmen des Neubaus des Polizeipräsidiums Südosthessen am Spessartring in 63701 Offenbach am Main, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 24.09.2008).

Als relevante Kfz-bedingte Emissionen werden NO<sub>x</sub>, Benzol und PM<sub>10</sub>-Feinstaub bei der Durchführung der Prognose herangezogen. Die zusätzliche Immissionsbelastung durch Emissionserhöhung von knapp 1.000 Fahrzeugen auf dem Spessartring ist sehr gering (<< 1%). Die Auswirkungen der Verkehrszunahme durch das Polizeipräsidium in Offenbach auf das Immissionsniveau sind aufgrund der Ergebnisse der Immissionsprognose vernachlässigbar gering.

## **5.5 Vegetation und Fauna**

Zur Erfassung von Vegetation und Fauna im Plangebiet wurde ein ökologisches Fachgutachten erarbeitet (BFL Heuer & Döring: Polizeipräsidium Südosthessen in Offenbach am Main – Ökologisches Fachgutachten im Auftrag des Hessischen Baumanagement, Brensbach, August 2008). Nachfolgend werden die Ergebnisse des Gutachtens dargestellt.

### **5.5.1 Vegetation**

Im April 2008 erfolgte eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Gelände. Die Definition der vorhandenen Lebensräume erfolgt in Anlehnung an die Kompensationsverordnung aus dem Jahr 2005. Ihre Darstellung erfolgt in der beigefügten Karte der Biotop- und Nutzungstypen im Maßstab 1: 500. Der Untersuchungsraum hat eine Größe von ca. 5,2 ha.

#### **Beschreibung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen**

Nachfolgend werden die vorgefundenen Biotoptypen beschrieben und hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung bewertet. Die Zuordnung zu Biotoptypen trifft teilweise Annahmen hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser, die im weiteren Planungsprozess durch Bodenuntersuchungen als Grundlage eines Entwässerungskonzeptes für das Niederschlagswasser noch zu überprüfen sind.

### Straßenverkehrsfläche (Spessartring)

Der Spessartring im Norden nimmt mit ca. 0,8 ha Asphaltfläche einen erheblichen Flächenanteil des Untersuchungsgebietes ein und prägt seinen Charakter am Tage durch starken Verkehrslärm. Es handelt sich nach der Kompensationsverordnung um den Biotoptyp Nr. 10.510 - sehr stark oder völlig versiegelte Flächen - mit 3 Biotopwertpunkten (je m<sup>2</sup>). Die Straße stellt unter ökologischen Gesichtspunkten eine Beeinträchtigung des Untersuchungsgebietes dar.

### Verkehrsgrün

Der Spessartring wird insbesondere in der Mitte und auf seiner Südseite in großzügiger Weise von linearen Grünflächen mit Großbäumen begleitet. Kennzeichnende Baumarten sind Christusdorn (*Gleditsia triacanthos*), Mammutbaum (*Metasequoia glyptostroboides*) und Ahorn (*Acer* in Sorten). Das Alter der Bäume wird auf 30 - 40 Jahre geschätzt. Der Zustand der Bäume ist überwiegend gut. Die Hochstämme wurden mit Ziergehölzen und Bodendeckern unterpflanzt. Das Verkehrsgrün wird dem Biotoptyp der Kompensationsverordnung Nr. 11.221 – innerstädtisches Straßenbegleitgrün - mit 14 Biotopwertpunkten zugeordnet.

Das Verkehrsgrün hat aufgrund seiner Artenzusammensetzung und der mit dem Verkehr einhergehenden Beeinträchtigungen einen geringen ökologischen Wert. Seine Bedeutung für das Stadtbild ist jedoch aufgrund seiner prägenden Qualität erheblich.

### Kleingärten

Südlich des Spessartringes befindet sich eine ca. 1 ha große Kleingartenanlage, die dem Biotoptyp Nr. 11.223 - Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil - mit 20 Biotopwertpunkten zugeordnet wird. Der westliche Teil der Anlage ist struktur- und gehölzarm ausgebildet, während der östliche Teil in stärkerem Maße durch ältere Obstbäume und sonstige Gehölze geprägt wird. Für den östlichen Teilbereich wird deshalb ein Biotopwertzuschlag von 5 Punkten vorgenommen. Dies entspricht dem Punktwert, wie er in der Kompensationsverordnung für strukturreiche Hausgärten vorgesehen ist.

Die Kleingärten haben je nach ihrem Strukturreichtum eine mittlere (östlicher Teil) bzw. eine geringe (westlicher Teil) Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

### Kleintierzuchtanlage

Im Südwesten des Untersuchungsraumes liegt eine ca. 0,4 ha große Kleintierzuchtanlage. Es handelt sich um ein in sehr geringem Maße durchgrüntes Gebiet mit einem hohen Anteil an (wenig massiven) Gebäuden. Das Gelände wird aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades dem Biotoptyp Nr. 10.715 – Überbaute Flächen – Dachfläche nicht begrünt mit Regenwasserversickerung – mit 6 Biotopwertpunkten zugeordnet.

### GOAB- Gelände (ehem. Anzuchtgarten) – zentraler Teil - Bebaute und überwiegend versiegelte Flächen

Das bebaute und überwiegend versiegelte Gelände der GOAB prägt die südliche Mitte des Untersuchungsgebietes. Der Bereich wird überwiegend den Biotypen Nr. 10.530 – Versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert (6 Biotopwertpunkte) und 10.710 – Überbaute Flächen – Dachfläche nicht begrünt (3 Biotopwertpunkte) zugeordnet. Eingelagert sind Beete (Nr. 11.221, 14 Biotopwertpunkte) und ein Gebüsch aus Ziergehölzen (Nr. 02.500, 23 Biotopwertpunkte).

Auf dem Gelände befinden sich Frühbeetbereiche, die dem Biototyp Nr. 03.211 – Erwerbsgartenbau / Sonderkulturen, intensive Bewirtschaftung - mit 16 Biotopwertpunkten zugeordnet werden. Da die in der Biotop- und Nutzungstypenkarte entsprechend abgegrenzten Bereiche zum Teil versiegelt sind, wird für die Frühbeetbereiche ein Punkteabschlag in Höhe von 6 Biotopwertpunkten vorgenommen.



Abbildung 2: Einfahrt des GOAB-Geländes

### Ruderales Schotterfläche

Bestandteil des Gärtnergeländes ist eine Schotterfläche mit örtlicher ruderaler Vegetation, die als Lagerplatz genutzt wird. Es erfolgt für diese Fläche eine Zuordnung zum Biototyp Nr. 10.530 – Schotterplätze, deren Wasserabfluss versickert – mit 6 Biotopwertpunkten.

### Lagerplatz mit Ruderalvegetation

Westlich an das zentrale GOAB-Gelände schließt eine Lagerfläche an, die mit Ruderalvegetation bewachsen ist. Die Lagernutzung führt zu erheblichen Störungen der Vegetationsentwicklung. Die Fläche wird dem Biototyp Nr. 03.211 – Erwerbsgartenbau / Sonderkulturen mit 16 Biotopwertpunkten zugeordnet, da ihre Lagernutzung in direkten Zusammenhang mit der gärtnerischen Nutzung steht.

### Hausgarten

Östlich des zentralen Gärtnergeländes umgibt ein strukturreicher Hausgarten eine kleine Jugendstilvilla. Der Garten weist zahlreiche ältere Laub- und Nadelbäume auf. Er wird dem Biototyp Nr. 11.222 B – Arten- und strukturreiche Hausgärten – mit 25 Biotopwertpunkten zugeordnet. Aufgrund des hohen Großbaumanteiles wird ein Zuschlag von 8 Biotopwertpunkten vorgenommen.



Abbildung 3: Jugendstilvilla mit strukturreichem Hausgarten

#### Spielpark – „Kinder- und Jugendfarm“

An das GOAB- Gelände und den Hausgarten schließt ein reich strukturiertes Gelände an, das in vielfältiger Weise zum Spielen und Experimentieren genutzt werden kann. Ältere Nadel- und Laubbäume sowie eine Reihe Japanischer Kirschen (*Prunus serrulata* 'Kanzan') prägen das Gelände, das dem Biototyp Nr. 11.231 B – Park – mit 38 Biotopwertpunkten zugeordnet wird. Die Krautschicht ist vielfältig ausgebildet und hat teils Rasen-, teils Grünland- oder Ruderalflurcharakter. Kennzeichnende Arten sind z.B. Goldrute (*Solidago spec.*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Löwenzahn, (*Taracacum officinale*), Brennessel (*Urtica dioica*) oder Gänseblümchen (*Bellis perennis*).

Aufgrund der bereichsweise intensiven Nutzung wird ein Biotopwertabschlag in Höhe von 10 Wertpunkten vorgenommen. Das Gelände setzt sich außerhalb des Untersuchungsbereiches fort. Innerhalb des Untersuchungsbereichs hat es eine Größe von etwas mehr als 0,6 ha.

#### Grünland

Ebenfalls auf dem GOAB-Gelände gibt es eine kleine Grünlandfläche, die einen Teich, der durch einen Grundwasseraustritt gespeist wird, umgibt. Sie wird offensichtlich selten gemäht, und hat daher einen Grünlandcharakter ausgebildet. Die Fläche mit knapp 300 m<sup>2</sup> wird dem Biototyp Nr. 06.320 (B) – Intensiv genutzte Frischwiesen – mit 27 Biotopwertpunkten zugeordnet.

### Ruderalfluren und Säume

Im Südwesten des Untersuchungsgebietes befindet sich eine ca. 1.000 m<sup>2</sup> große eingezäunte Ruderalflur. Sie kann dem Biotoptyp Nr. 09.210 B – ausdauernde Ruderalfluren frischer Standorte – mit 39 Biotopwertpunkten zugeordnet werden. Durch den Zaun, ein kleines Gebüsch (s.u.) randliche Sträucher und eine Lebensbaumhecke ist ein relativ ungestörter Bereich mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften entstanden.



Abbildung 4: Ruderalflur mit Brennessel dominanz im Vordergrund

Kleinflächigere Ruderalfluren gibt es im Nahbereich zu unbefestigten Fuß- und Radwegen insbesondere im zentralen Bereich des Untersuchungsraumes. In Verbindung mit randlichen Gehölzstrukturen und Gärten haben sie ebenfalls eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

### **Gehölzflächen**

#### Bachbegleitendes Gehölz

Am Westrand des Untersuchungsgebietes gibt es parallel zum Hainbach ein Baumgehölz, das noch Anklänge an ein Bachufergehölz erkennen lässt. Kennzeichnende Baumarten sind Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*), Eschen (*Fraxinus excelsior*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) aber auch nicht standortgerechte Ziergehölze, wie z.B. Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Ginkgo (*Ginkgo biloba*), Eiben (*Taxus spec.*), Berberis und weitere Ziersträucher. Die Bäume haben ein Alter zwischen 20 und 40 Jahren.

Die Ziergehölze und die die Fläche durchschneidende Wegeverbindung lassen den Charakter einer Grünanlage entstehen. Die Fläche wird dem Biotoptyp Nr. 02.100 B – Frische, saure voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten – mit 36 Biotopwertpunkten zugeordnet. Eine Höherbewertung erfolgt aufgrund des Ziergehölzanteiles nicht. Auf eine Abstufung wird wegen des Baumalters und der teilweise standortgerechten Bäume der (Bach)-Auenwälder verzichtet.



Abbildung 5: Gehölzbestand im Bereich des Hainbaches am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes

### Wegebegleitender Gehölzstreifen

Der zentrale Fuß- und Radweg wird in seinem nordöstlichen Teil beiderseits von einem heckenartigen Gehölzbestand begleitet. Bei den Gehölzen handelt es sich z.B. um Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*), Holunder (*Sambucus nigra*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Ulmen (vermutl. *Ulmus laevis* – Flatterulme).

Auch diese Gehölzbestände haben Auwaldcharakter, wofür insbesondere die Ulmen und Eschen sprechen. Die Gehölzbestände werden dem Biototyp Nr. 02.100 B – Frische, saure voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten – mit 36 Biotopwertpunkten zugeordnet. Sie haben für Arten und Lebensgemeinschaften eine mittlere bis hohe Bedeutung. Beeinträchtigungen sind Störungen durch die Wegenutzung und den Spessartring.

### Brombeergebüsche

Im Untersuchungsgebiet gibt es zwei größere Gebüsche, die durch Brombeeren geprägt sind. Eines befindet sich innerhalb der Kleingartenanlage, das andere im Nahbereich am Ostrand der Kleintierzuchtanlage. Die Brombeergebüsche werden dem Biototyp 02.100 B – frische Gebüsche – mit 36 Biotopwertpunkten zugeordnet.

Brombeergebüsche sind oft ein Zeichen für Nutzungsaufgabe. Die Bestände sind floristisch uninteressant. Für Vögel können Brombeergebüsche geeignete Nahrungs- und Bruthabitate darstellen.

Weitere Gebüsche gibt es nördlich der Kleintierzuchtanlage und auf der Ruderalfläche südlich der Kleintierzuchtanlage, sie sind ebenfalls dem Biototyp Nr. 02.100 B zuzuordnen.

### Einzelgehölze

Bei den in der Biotop- und Nutzungstypenkarte dargestellten Einzelgehölzen handelt es sich vorwiegend um Zierbäume (inkl. Pappeln) und um Nadelbäume (Biototyp Nr. 04.120 ♀). Standortgerechte Einzelbäume und Büsche (Biototyp Nr. 04.110 ♀) gibt es insbesondere randlich der größeren Ruderalfläche. Es handelt sich dabei vor allem um Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*).

### **Gewässer**

#### Feuchte Rinne

Der Planungsraum wird von West nach Nordost von einer Rinne durchzogen, die im weiteren Verlauf vermutlich verrohrt ist. Die Rinne ist an den Bachlauf mit der außerhalb des Untersuchungsgebietes durchgeführten Gewässerrenaturierung angebunden. Sie führt in ihrem westlichen Abschnitt Wasser und weist mit dem Gifthahnenfuß (*Ranunculus sceleratus*) und dem Blauen Wasser-Ehrenpreis (*Veronica anagallis-aquatica*) Sumpfvegetation auf. Es handelt sich um den Biototyp 05.243 – Naturfern ausgebaute Gräben – mit 7 Biotopwertpunkten. Aufgrund der Feuchtvegetation wurde ein Zuschlag in Höhe von 9 Biotopwertpunkten vorgenommen. Das Gewässer hat Bedeutung für Pflanzen und Tiere, die an Feuchtigkeit und besonnte Feuchtvegetation gebunden sind. Beeinträchtigungen sind die Kleinflächigkeit und der Ausbauzustand des Gewässers.

#### Teich auf Gärtnereigelände

Bei dem Kleingewässer handelt es sich um einen naturfernen Wasserspeicher mit der Biototypennummer 05.342 und 27 Biotopwertpunkten. Aufgewertet wird das Gewässer durch das umgebende Grünland und Einzelgehölze. Insgesamt ist seine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund der mangelhaften Gewässerstruktur gering bis mittel.

#### Graben

Parallel zum zentralen Fuß- und Radweg gibt es einen unverrohrten Grabenabschnitt, der Wasser führt und Schilfbewuchs (*Phragmites communis*) aufweist. Es handelt sich um den Biototyp Nr. 05.242 – Naturnaher Graben – mit 29 Biotopwertpunkten. Beeinträchtigt wird die Biotopqualität durch randliche Einflüsse die von der Wegenutzung ausgehen (Abfälle, Störungen) sowie durch Beschattung.

### **Wegeflächen**

#### Nicht oder gering befestigte Wege

Der bereits erwähnte zentrale Fuß- und Radweg (Industriebahnweg) ist unbefestigt (Biototyp Nr. 10.530 - Schotter, Kies- und Sandwege – mit 6 Biotopwertpunkten). Der Weg hat in Verbindung mit seinen vielfältigen Randstrukturen eine mittlere bis hohe ökologische Bedeutung und ist zugleich als Grünverbindung für die innerörtliche Erholung relevant.

Südlich der Kleingärten gibt es auf einem mit Ruderalvegetation und Brombeeren bewachsenen Damm einen kurzen Weg, der durch randliche Sukzession überwuchert wird. Auch er ist unbefestigt (Biototyp Nr. 10.530 - Schotter, Kies- und Sandwege – mit 6 Biotopwertpunkten).





Abbildung 6: Zentraler unbefestigter Fuß- und Radweg (Industriebahnweg) in Höhe der Kleintierzuchtanlage

### Asphaltwege

Die übrigen den Untersuchungsraum erschließenden Wege sind asphaltiert (Biotoptyp Nr. 10.530 – Versiegelte Flächen, deren Abfluss versickert – mit 6 Biotopwertpunkten).

### **Flora**

Aufgrund der vielfältigen Strukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes ist die Flora recht artenreich ausgebildet. Einen höheren Anteil haben, insbesondere unter den Gehölzen, die Ziergehölze der Grünflächen und Gärten.

Pflanzenarten mit Ansprüchen, die von frischen, nährstoffreichen, neutralen bis schwach sauren Standorten abweichen sind kleinflächig im Bereich von Gewässern vertreten (Wasser- und Sumpfpflanzen).

Arten der Roten Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens (HMILFN 1996), nach der Bundesartenschutzverordnung oder den Vorgaben der FFH-Richtlinie geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.



Abbildung 7: Biotop- und Nutzungstypen (BfL Heuer und Döring, April 2008)

### 5.5.2 Fauna

Für den Gesamt- Bereich „Buchhügel“ liegen faunistische Bestandsaufnahmen zu Vögeln, Tagfalter und Widderchen aus den Jahren 1999 bis 2001 vor (Umweltamt Offenbach, Rolf E. Weyh).

Aus faunistischer Sicht wurden in diesem Raum 19 Vogelarten, davon 9 Rote-Liste-Arten festgestellt. Bei den Tagfaltern und Widderchen wurden 37 Arten festgestellt, davon 9 Arten der Vorwarnstufe, 2 Rote-Liste-Arten und eine FFH-Art (Blauschwarzer Ameisenbläuling). Bei den Reptilien wird das Vorkommen der Zauneidechse vermutet.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der faunistischen Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2008 dargestellt.

#### Avifauna

Zur Erstellung des Gutachtens erfolgte im Frühjahr/Sommer des Jahres 2008 eine Brutvogelkartierung mit fünf Begehungsterminen vom 22. April bis zum 16. Juli.

Nachgewiesen wurden im Jahr 2008 im Untersuchungsgebiet 43 Vogelarten, von denen 23 Arten im Untersuchungsgebiet brüten. Die Anzahl der im Gebiet im gesamten Jahresverlauf zu beobachtenden Vogelarten dürfte noch deutlich über dieser Zahl liegen, nimmt man Durchzügler und Wintergäste hinzu. Von den im Gutachten für das Gebiet 'Buchhügel' genannten 9 Arten der Roten Liste Hessen (damals die 8. Fassung vom April 1997) wurden in 2008 im Untersuchungsraum drei Arten nachgewiesen (Feld- und Haussperling – beide Vorwarnliste und Dorngrasmücke - letztere ist in der aktuellen Roten Liste aus dem Jahr 2006 nicht mehr als gefährdet aufgeführt). Nicht im Gebiet nachgewiesen wurden Feldlerche, Feldschwirl, Kleinspecht und Neuntöter, der Grünspecht wurde als Nahrungsgast beobachtet.

Vertreten sind im Untersuchungsgebiet die charakteristischen Brutvögel des Siedlungsraums und der kleingliedrigen Kulturlandschaft. Neben noch häufigen Arten wie den Grasmücken (Garten- und Mönchsgrasmücke), Drosseln (Amsel und Singdrossel) und Meisen (Blau- und Kohlmeise) brüten in den Gehölzstreifen längs des Industriebahnweges (diagonal das Gebiet querende Fuß- und Radwegeverbindung) und in den gehölzreicheren Kleingärten auch Waldarten wie Fitis und Kleiber. Mit Buntspecht, Gartenbaumläufer und Sommergoldhähnchen sind hier weitere Waldarten vertreten. Die blütenreicheren Kleingärten und die Ruderalflur im Westen des GOAB-Geländes nutzen Girlitz (Vorwarnliste) und (als Nahrungsgäste) Kernbeißer und Stieglitz (beides Arten, die auf der 2006 aktualisierten Roten Liste in der Vorwarnliste aufgeführt sind).

Neben den typischen Gartenvögeln, die im Kleingartengelände und auf den Flächen von GOAB sowie Kinder- und Jugendfarm brüten, finden sich als Nahrungsgäste Kulturfolger wie Elster, Rabenkrähe, Turmfalke und Mauersegler. Eine hohe Siedlungsdichte erreichen Feld- und Haussperling sowie der Grünfink, die von der Kleintierzucht im Gelände profitieren.

Alle heimischen Vogelarten sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG i.V.m Art. 1 VS-Richtlinie besonders geschützt. Im Gebiet nicht nachgewiesen wurden Brutvorkommen streng geschützter Vogelarten (gem. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG).

Tabelle 1: Im Plangebiet vorkommende Vogelarten (Brutvögel und Nahrungsgäste)

Artnamen		RL-D	RL-H	Nachweis im Untersuchungsgebiet
Amsel	Turdus merula	-	-	BV, häufig
Bachstelze	Motacilla alba	-	-	Nahrungsgast
Blaumeise	Parus caeruleus	-	-	BV, häufig
Buchfink	Fringilla coeleps	-	-	BV, häufig
Buntspecht	Picoides maior	-	-	Nahrungsgast, 1 BP Gehölzstreifen/Weg
Dorngrasmücke	Sylvia communis	-	-	BV, 1 BP Kleingärten
Eichelhäher	Garrulus glandarius	-	-	Nahrungsgast
Elster	Pica pica	3	-	Nahrungsgast
Feldsperling	Passer montanus	V	V	BV, häufig
Fitis	Phylloscopus trochilus	-	-	BV, 1 BP Gehölzstreifen / Weg
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	-	-	Nahrungsgast
Gartengrasmücke	Sylvia borin	-	-	BV, 2 BP Kleingärten
Girlitz	Serinus serinus	-	V	BV, 2 BP GOAB-Gelände / Kleingärten
Goldammer	Miliaria calandra	-	-	BV, 1 BP Kleingärten
Grünfink	Carduelis chloris	-	-	BV, häufig
Grünspecht	Picus viridis	-	-	Nahrungsgast
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	-	-	BV, 3 BP Kleingärten / GOAB-Gelände

Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	-	V	BV, häufig
Haustaube	<i>Columba livia f. Dom.</i>	-	-	Nahrungsgast
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	-	-	BV
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothr.</i>	-	V	Nahrungsgast
Kleiber	<i>Sitta europea</i>	-	-	BV
Kohlmeise	<i>Parus maior</i>	-	-	BV, häufig
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	-	V	Nahrungsgast
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	-	Nahrungsgast
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	-	3	Nahrungsgast
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	BV
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-	Nahrungsgast
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	3	Nahrungsgast
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	Nahrungsgast
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	BV, häufig
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	-	-	Nahrungsgast
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	-	-	BV, 1 BP Gehölzstreifen / Weg
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>	-	-	BV, 1 BP Gehölzstreifen / Weg
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	-	-	BV
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	-	V	Nahrungsgast
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	-	-	Nahrungsgast
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	-	-	BV, GOAB-Gelände
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	-	3	Nahrungsgast
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	-	-	Nahrungsgast
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	-	-	Nahrungsgast
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	BV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	BV

RL-Deutschland: Bauer et al. 2002, RL-Hessen: Hormann et al. 2006)

Abkürzungen: BV Brutvogel  
 BP Brutpaar  
 3 gefährdete Art  
 V zurückgehende Art - Bestandsrückgang mehr als 20% (Vorwarnliste)

## Tagfalter

Die Autoren der Roten Liste Hessen (Kristal & Brockmann 1995) verweisen in ihrer Einleitung auf die in hohem Maße von Witterungseinflüssen abhängigen Bestandszahlen vieler heimischer Schmetterlingsarten. Bestandsaufnahmen müssten demnach über einen längerfristigen Zeitraum erfolgen. Die hier vorliegende Tagfalter-Kartierung (Geländebegehungen von Mai bis August 2008) kann somit keine vollständige Bestandserfassung liefern, aber durchaus eine Einschätzung des derzeit im Planungsgebiet zu erwartenden Artenspektrums.

Die 'Erfassung von Tagfaltern und Widderchen des Buchhügels in Offenbach am Main', Weyh o. J. (langjährige Erfassung, Kartierungen bis zum Jahr 2001) macht Aussagen zum Vorkommen von Tagfaltern und Widderchen im gesamten Bereich 'Buchhügel'. Für das Gesamtgebiet nennt der Autor 37 Arten, von denen 33 als bodenständig eingeschätzt werden.

In der Roten Liste Hessen sind nahezu die Hälfte der 112 in Hessen vorkommenden Tagfalter (54 Arten) als gefährdet geführt. Von weiteren 21 Arten wird entweder eine Gefährdung angenommen (mangelnde Informationen machen eine Einstufung unmöglich) oder sie werden in der Vorwarnliste geführt. Von den 2008 im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen 25 Arten (Tagfalter und Widderchen) stehen nur vier auf der Hessischen Roten Liste gefährdeter Tagfalter bzw. Widderchen, drei davon sind Arten der Vorwarnliste (d.h. in ihrer Verbreitung zurückgehend), eine Art (die Goldene Acht, ein Wanderfalter) ist als gefährdet aufgeführt.

Arten, die vielfältige und naturnahe Geländestrukturen bevorzugen, wie die noch im oben genannten Gutachten für das GOAB-Gelände aufgeführten Zipfelfalter (Nierenfleck und Pflaumenzipfelfalter) oder der Mauerfuchs und der Perlgrasfalter finden im UG keine entsprechenden Strukturen mehr vor. Der für das Gesamtgebiet 'Buchhügel' genannte Schwarzblaue Ameisenbläuling, eine Art, die nicht nur in der Roten Liste Hessen als gefährdet angeführt wird, sondern auch im Anhang IV der FFH-Richtlinie (streng geschützte Art gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG i.V.m. Anhang IV der FFH-RL) kommt im UG nicht vor. Der Hauptlebensraum dieser Art (extensiv genutzte wechselfeuchte Wiesen mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*)) ist im untersuchten Gebiet nicht vorhanden.

Das Artenspektrum im Gebiet geht auf dessen Armut an selteneren Vegetationsstrukturen zurück. Es sind bis auf wenige Ausnahmen (Hauhechel-Bläuling, Kaisermantel, Blutströpfchen) kommune Arten, die nachgewiesen werden konnten. Selbst diese Ubiquisten kommen - zumindest im Jahr 2008 – im Gebiet nicht zahlreich, sondern nur verbreitet vor, d.h. es fliegen nur vereinzelte Falter. Die größte Dichte erreichten Arten wie Landkärtchen oder Tagpfauenauge auf der Ruderalflur im Westen des GOAB-Geländes und in manchen der blütenreicheren besonnten Kleingärten, hier flogen auch das Blutströpfchen und der Kleine Feuerfalter.

Tabelle 2: Im Plangebiet vorkommende Tagfalter und Widderchen

Artname		RL-D	RL-H	Nachweis im Untersuchungsgebiet
<i>Anthocharis cardamines</i>	Aurorafalter	-	-	verbreitet
<i>Aphantopus hyperanthus</i>	Brauner Waldvogel	-	-	Gehölzstreifen / Weg
<i>Araschnia levana</i>	Landkärtchen	-	-	verbreitet
<b><i>Argynnis paphia</i></b>	<b>Kaisermantel</b>	-	<b>V</b>	<b>Einzeltier, Gehölzstreifen / Weg</b>
<i>Pieris rapae</i>	Kleiner Kohlweißling	-	-	verbreitet
<i>Carterocephalus palaemon</i>	Gelbwürfeliges Dickkopffalter	V	V	auf dem Gelände der GOAB
<i>Celastrina argiolus</i>	Faulbaumbläuling	-	-	Kleingärten
<b><i>Coenonympha pamphilus</i></b>	<b>Kleines Wiesenvögelchen</b>	-	-	<b>auf dem Gelände der GOAB und der Kinder- und Jugendfarm</b>
<i>Colias hyale</i>	Goldene Acht	3	3	Einzeltier
<i>Gonepteryx rhamni</i>	Zitronenfalter	-	-	verbreitet
<i>Lycaena phleas</i>	Kleiner Feuerfalter	-	-	Ruderalfläche GOAB-Gelände
<i>Maniola jurtina</i>	Ochsenauge	-	-	auf dem Gelände der GOAB
<i>Melanargia galathea</i>	Schachbrett	-	-	verbreitet
<i>Mymphalis c-album</i>	C-Falter	-	-	Einzeltier
<i>Nymphalis io</i>	Tagpfauenauge	-	-	verbreitet
<i>Ochlodes venatus</i>	Gemeiner Dickkopffalter	-	-	nur auf dem Gelände der Kinder- und Jugendfarm
<i>Pararge aegeria</i>	Waldbrettspiel	-	-	Gehölzstreifen / Weg

<i>Pieris brassicae</i>	Großer Kohlweißling	-	-	verbreitet
<i>Pieris napi</i>	Grünaderweißling	-	-	Ruderalfläche GOAB-Gelände
<i>Pieris rapae</i>	Kleiner Kohlweißling	-	-	verbreitet
<b><i>Polyommatus icarus</i></b>	<b>Hauhechel-Bläuling</b>	-	-	<b>verbreitet</b>
<i>Thymelicus lineola</i>	Schwarzkolbiger Dickkopffalter	-	-	Ruderalfläche GOAB-Gelände
<i>Vanessa atalanta</i>	Admiral	-	-	verbreitet
<i>Vanessa cardui</i>	Distelfalter	-	-	Einzeltier
<b><i>Zygaena filipendula</i></b>	<b>Blutströpfchen</b>	-	<b>V</b>	<b>Ruderalfläche GOAB-Gelände</b>

(RL-D: Pretscher 1998, RL-H: Kristal & Brockmann 1995 - Tagfalter, Zub, Kristal & Seipel 1995 - Widderchen; die Gefährdungsangaben der regionalisierten RL Hessen entsprechen bei den vorkommenden Arten der Landesliste)

Abkürzungen: 3 - gefährdet V - zurückgehende Art

Die in Tabelle 2 fett gedruckten Arten sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG i.V.m der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt.



Abbildung 8: Kleiner Feuerfalter auf Zierpflanze in einem Kleingarten des Untersuchungsgebietes

## Reptilien

Die heimischen Reptilienarten sind durchgehend im Bestand rückläufig (Joger 1995). Selbst bislang als nicht gefährdet eingestufte Arten, wie Blindschleiche, Ringelnatter und Waldeidechse, wurden in der aktuellen Roten Liste für Hessen zumindest in die sog. Vorwarnliste aufgenommen, um auf den Negativtrend, der vor allem auf die Gefährdung der Lebensräume dieser Arten zurückzuführen ist, aufmerksam zu machen. Entscheidend für die rückläufige Tendenz im Bestand aller heimischen Reptilien ist ein Komplex von Gefährdungsfaktoren, zu dem vor allem der Verlust von Habitatstrukturen, aber auch die direkte Verfolgung mancher Arten (Schlangen) gehören.

Typische Eidechsen-Lebensräume mit sonnigen, exponierten Lagen (Böschungen, Steinhäufen) fehlen im Gebiet. Die Begehungen der Flächen im Untersuchungsraum (Sichtbeobachtungen, Kontrolle möglicher Verstecke von Mai bis August) blieben ohne Reptilienfund. Hinweise auf Reptilien-Vorkommen geben manchmal Ortskundige. Die Gespräche mit Kleingartenbesitzern und Beschäftigten der GOAB bzw. der Kinder- und Jugendfarm ergaben für den Untersuchungsraum jedoch keine Hinweise auf das Vorkommen

von 'Eidechsen' oder 'Schlangen'. Denkbar wäre ein Vorkommen der Ringelnatter in den feuchteren Bereichen im Gebiet (Rinne, Graben und Teich auf dem GOAB-Gelände) mit der Eiablage-Möglichkeit in den Rottehaufen auf dem GOAB-Gelände. Im Untersuchungsgebiet vorkommen soll die Blindschleiche (mdl. Auskunft eines Kleingärtners).

### 5.5.3 Zusammenfassung

Das Untersuchungsgebiet wird von Lebensräumen geprägt, wie sie für die Randbereiche von größeren Siedlungsräumen im Übergang zur offenen Landschaft typisch sind: Kleingärten, sonstige Grünflächen, Kleintierzuchtanlagen und Gärtnereien sowie Lagerflächen, Ruderalfluren und teilweise durch Sukzession entstandene Gehölzbestände sind kennzeichnend. Es handelt sich im Untersuchungsraum überwiegend um verbreitete Lebensräume mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das festgestellte Artenspektrum der untersuchten Tierartengruppen Avifauna sowie Tagfalter und Widderchen setzt sich dementsprechend überwiegend aus verbreiteten Arten zusammen. Gefährdete und zurückgehende Arten sind jedoch bei beiden Artengruppen festgestellt worden. Besonders geschützt sind die im Gelände vorkommenden Vogelarten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG i.V.m. Art. 1 VS-Richtlinie) und einige Tagfalterarten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG i.V.m. der Bundesartenschutzverordnung). Streng geschützte Tierarten wurden nicht festgestellt. Auch Nachweise des Vorkommens von Reptilienarten gibt es nicht. Ein Vorkommen der Blindschleiche (nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG i.V.m. der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt) ist anzunehmen.

Positiv zu beurteilen sind die Lebensraumvielfalt innerhalb des Untersuchungsgebietes, die recht ungestörte Ruderalflur im Südwesten sowie die bereits älteren Gehölzstrukturen am Bach im Westen, im Bereich des zentralen Fuß- und Radweges, im Bereich der Kinder- und Jugendfarm sowie auf dem GOAB-Gelände.

Störungen und Beeinträchtigungen des Gebietes in Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften sind die vom Spessartring und vom Flugverkehr ausgehende Lärmbelastung, Störungen durch Erholungsnutzungen innerhalb des Gebietes, ein hoher Anteil an Ziergehölzen unter den Bäumen sowie der hohe Versiegelungsgrad des GOAB-Geländes.

## 5.6 Landschaft, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet wird geprägt durch verschiedene Nutzungen und Grünstrukturen. Im Bereich des ehem. städtischen Anzuchtgartens besteht ein hoher Überbauungs- und Versiegelungsgrad.

Eine hohe Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild hat der Baumbestand entlang des Spessartringes, entlang des Industriebahnweges, der diagonal durch das Plangebiet verläuft und entlang der Rheinstraße.

Der Bereich Buchhügel, vor allem der Teil der südlich an das Plangebiet angrenzt, besitzt eine wichtige Bedeutung als Landschafts- und Erholungsraum für die Bevölkerung. Er ist Teil des Grünrings von Main zum Main.

Im Plangebiet befinden sich Kleingärten, eine Kleintierzuchtanlage, eine Kinder- und Jugendfarm, die ebenfalls Freizeit- und Erholungseinrichtungen für einen Teil der Offenbacher Bevölkerung darstellen. Eine Verlagerung dieser Nutzungen ist geplant. Z.Zt. werden geeignete Ersatzstandorte geprüft.

## 6. Immissionsschutz

Das hohe Verkehrsaufkommens auf dem Spessartring führt zu erheblichen Verkehrslärmemissionen. Es ist daher zu prüfen, ob und wenn ja welche Vorkehrungen für die geplanten Nutzungen im Bebauungsplanbereich zur Realisierung eines angemessenen Schallschutzes zu treffen sind.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die aus der angestrebten Nutzung realisierenden Quell- und Zielverkehre, die über den Spessartring abgewickelt werden, zu Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen führen, die erhebliche Schallimmissionskonflikte außerhalb des Plangebietes auslösen. Konkret ist die Fernwirkung des Planvorhabens auch auf benachbarte Siedlungsflächen zu beurteilen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren (Fritz GmbH Beratende Ingenieure VBI, Einhausen, 03.06.2008) wurden die Geräuschimmissionen für das Planungsgebiet berechnet und Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

Weiterhin ist im Plangebiet mit Fluglärm zu rechnen.

Durch den Neubau des Polizeipräsidiums ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Beschäftigten, die Besucher und die Einsatzfahrten etc. zu rechnen. Die daraus entstehenden Immissionen wurden mit einer Immissionsprognose berechnet und beurteilt (Screening bezüglich der verkehrsbedingten Immissionen des Neubaus des Polizeipräsidiums Südosthessen am Spessartring in 63701 Offenbach am Main, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 22.08.2008).

### **Martinshorn**

Bei der Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde angeregt, die Geräuschimmissionen zu berücksichtigen, die durch Benutzung des Martinshorns durch die Polizei entstehen könnten.

Eine genauere Untersuchung hierzu ist nicht notwendig, da an der Ausfahrt des Gebiets am Spessartring eine bevorrechtigte Ampelschaltung geplant ist, die eine Einschaltung des „Martinshorn“ nicht erfordert.

## **6.1 Geräuschemissionen**

Aufbauend auf den im Gutachten zur „Verkehrerschließung Polizeipräsidium Südosthessen in Offenbach am Main“ (Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH 19.10.2007) ermittelten Verkehrsmengen, wurden Emissionspegel errechnet.

Die Prognose des Verkehrsaufkommens bezieht sich hierbei sowohl im Nullfall (ohne Polizeipräsidium) als auch im Planfall (mit Polizeipräsidium) auf das Jahr 2015. Hierbei ist festzustellen, dass es auf dem mit ca. 500 KFZ/24 h in beiden Fahrtrichtungen belasteten Spessartringes, ausgelöst durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Polizeipräsidium einerseits aber auch durch Verkehrsverlagerungen andererseits, lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen wird.

Weiterhin ist bei der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen zu berücksichtigen, dass für die Anbindung der Erschließungsstraße ins Plangebiet am Knotenpunkt Spessartring eine Lichtzeichenanlage vorgesehen ist. Die hieraus resultierenden Erhöhungen der Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm sind entsprechend der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 – (RLS-90) zu berücksichtigen.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Lichtzeichenanlage ausschließlich am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) betrieben wird. Im Nachtzeitraum ist auf Grund des geringeren Verkehrsaufkommens eine Lichtzeichenregelung des ein- und ausfahrenden Erschließungsverkehres nicht erforderlich.

Die Emissionspegel des Spessartringes liegen im Prognose-Nullfall im Bereich von:

$$L_{mE,Tag} = 63,0...63,3 \text{ dB(A)}$$

$$L_{mE,Nacht} = 55,6...55,9 \text{ dB(A)}.$$

Die Emissionspegel des Spessartringes im Prognose-Planfall betragen:

$$L_{mE,Tag} = 63,1...63,4 \text{ dB(A)}$$

$$L_{mE,Nacht} = 55,8...56,0 \text{ dB(A)}.$$



## 6.2 Ermittelte Einwirkungen von Geräuschimmissionen auf das Plangebiet

An der Grenze der überbaubaren Fläche liegen die Verkehrslärmpegel im Bereich von  $L_{r,Tag} = 66...69 \text{ dB(A)}$  und  $L_{r,Nacht} = 59...60 \text{ dB(A)}$ .

Für das Plangebiet gelten folgende schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“:

Art der baulichen Nutzung	Tags	Nachts
Eingeschränktes Gewerbegebiet GE/N	65 dB (A)	55 dB (A)

Im Plangebiet werden die in der Tabelle genannten Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete tags um 1 bis 4 dB(A) und nachts um 4 bis 5 dB(A) überschritten.

### Ergebnis:

Als Ergebnis der Untersuchungen bleibt festzuhalten, dass zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Verbesserung der Schallsituation und somit eine Konfliktminimierung für die betroffenen Gebäude und in den einzelnen Geschossebenen gewährleisten.

### 6.2.1 Planungsrechtliche Konsequenzen

Da die ermittelten Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschreiten, sind im Bebauungsplan Festsetzungen über Vorkehrungen für die Konfliktbereiche aufzunehmen, um eine Verbesserung der Schallsituation zu gewährleisten.

In Anbetracht des Sachverhaltes, dass eine aktive Schallschutzmaßnahme im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht kommt und darüber hinaus eine Abschirmung aller baurechtlich zulässigen Geschossebenen mit vertretbaren Wandhöhen gar nicht möglich wäre, ist der Schallschutz über geeignete passive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren. Da im geplanten Gewerbegebiet das Polizeipräsidium Südostthessen untergebracht werden soll, also die Bebauung mit einem Verwaltungsgebäude angestrebt wird, sind passive, das heißt bauliche Schallschutzmaßnahmen an der Fassade geeignet, den angemessenen Schallschutz gegenüber den Verkehrslärmimmissionen zu realisieren.

Aus diesem Grund, sind bei Neu-, Um und Erweiterungsbauten für Aufenthaltsräume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5, Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Die parallel zum Spessarttring verlaufende Grenze der überbaubaren Fläche ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung dem Lärmpegelbereich IV bis V zuzuordnen. Dies bedeutet, dass für die Außenbauteile eines Büro- und Verwaltungsgebäudes eine Anforderung an das erforderliche resultierende Luftschalldämmmaß von **erf.  $R'_{w,res} = 35...40 \text{ dB}$**  besteht. Diese Schalldämmmaße können mit typischen Fassadenaufbauten realisiert werden.

## 6.3 Ermittelte Einwirkungen von Geräuschimmissionen außerhalb des Plangebietes

Bedingt durch den Sachverhalt, dass die angestrebte Nutzung innerhalb des Plangebietes zu Quell- und Zielverkehren führen wird, wird sich im Umfeld des Plangebietes eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen ergeben. Insbesondere sind Immissionserhöhungen aus der geplanten Lichtsignal-Regelung der ein- und ausfahrenden Verkehre zu erwarten.

Mögliche Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen sind im Lichte der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz zu bewerten. Hiernach kann eine Anhebung der Verkehrslärmimmissionen in den gesundheitsgefährdenden Pegelbereich oder

im gesundheitsgefährdenden Pegelbereich zum Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen führen. Dies bedeutet, dass zur Bewertung des Sachverhaltes zunächst die Erhöhungen, die aus dem Planvorhaben resultieren, auszuweisen sind. Die Darstellung erfolgt in Differenzlärmkarten. Diese zeigen flächendeckend die Veränderung der Verkehrslärmimmissionen im Vergleich des Prognose-Nullfalles mit dem Prognose-Planfall. Positive Änderungen bedeuten hierbei eine Zunahme und negative eine Abnahme der Verkehrslärmimmissionen.

In der **Differenzlärmkarte** ist zu erkennen, dass die Änderung der Verkehrslärmimmissionen im Bereich **< 1 dB(A)** liegt. Das heißt, es treten auf Grund allgemeiner Erfahrungsgrundsätze keine wahrnehmbaren Verkehrslärmerhöhungen statt.

Im näheren Umfeld der geplanten Lichtsignalanlage ergeben sich an den Gebäuden Erlenbruchstraße 40 und 42 sowie Spessartring 30 und 32 Verkehrslärmerhöhungen, die die Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) übersteigen.

Hier ist zu prüfen, ob die Verkehrslärmimmissionen zukünftig mit einer Intensität auftreten, die gemäß der oben genannten Rechtsprechung als „gesundheitsgefährdend“ einzustufen wäre.

Der **Einzelpunkt berechnung** kann entnommen werden, dass die Verkehrslärmimmissionen an den oben genannten Immissionsaufpunkten am Tag im Bereich  $L_{r,Tag} = 63,8...67,6$  dB(A) liegen. Das bedeutet, dass der kritische Wert für den Tagzeitraum, ab dem gemäß der oben genannten Rechtsprechung Gesundheitsgefahren nicht auszuschließen sind, auch im Prognose-Planfall nicht erreicht wird.

Es besteht im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung daher nicht die Notwendigkeit für die Gebäude Erlenbruchstraße 40 und 42 sowie Spessartring 30 und 32 Lärmvorsorgemaßnahmen zu ergreifen.

Die Differenzlärmkarte für den Nachtzeitraum bestätigt das Ergebnis.

#### Ergebnis:

Unter den gegebenen Voraussetzungen, dass die Lichtsignalanlage im Nachtzeitraum nicht betrieben wird, sind im gesamten Einwirkungsbereich des Planvorhabens keine Verkehrslärmerhöhungen zu erwarten, die die Wahrnehmbarkeitsschwelle erreichen.

## 6.4 Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Siedlungsbeschränkungsgebietes“ des Frankfurter Flughafens. Diese sind bei der Bauleitplanung zu beachten. Zur Abgrenzung des „Siedlungsbeschränkungsgebietes“ für den Flughafen Frankfurt/Main wurde die 60 dB(A)-Isofone herangezogen. Durch die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet besteht diesbezüglich kein Zielkonflikt.

Nach den RDF-Karten ist der Standort bei Westbetrieb tags 2005 mit 59 dB(A) (2020 mit 58 dB(A) und nachts mit 54 dB(A) (2020 mit 51 dB(A) und bei Ostbetrieb tags 2005 mit 48 dB(A) (2020 mit 48) und nachts mit 45 dB(A) (2020 mit 42 dB(A) belastet. - Diese Werte liegen für sich allein genommen unterhalb der Tag-/Nachtwerte der DIN 18005.

Die hier errechneten Lärmwerte wurden auf der Basis eines Betriebskonzeptes festgestellt, das nicht planfestgestellt wurde. Insofern muss auch mit höheren Werten gerechnet werden, zumal die technische Gesamtkapazität deutlich oberhalb von 701.000 Fbw/a liegt. Ferner hat der im Auftrag der Stadt tätige Lärmgutachter Dr. Maschke in einer Untersuchung darauf hingewiesen, dass durch paralleles Einfliegen von 2 Maschinen auf der NW-Bahn und der heutigen nördlichen Parallelbahn (heute fliegen die Maschinen versetzt/gestaffelt an) eine Erhöhung der Einzelschallereignisse von 2-3 dB(A) eintritt.

Ein Aufgreifen des prognostizierten Fluglärms bei 701.000 Fbw/a im Jahr 2020 (und deren methodische Ermittlung in den RDF-Karten) bedeutet nicht, dass die Stadt Offenbach den am 18.12.07 ergangenen Planfeststellungsbeschluss akzeptiert.

## 6.5 Luftimmissionen

Die Kfz-bedingten Luft-Emissionen wurden für den IST- und den PLAN-Zustand ermittelt. Die daraus entstehenden Immissionen wurden mit einer Immissionsprognose berechnet und beurteilt (Immissionsprognose bezüglich der verkehrsbedingten Emissionen im Rahmen des Neubaus des Polizeipräsidiums Südosthessen am Spessartring in 63701 Offenbach am Main, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 24.09.2008).

Als relevante Kfz-bedingte Emissionen wurden Nox, Benzol und PM10-Feinstaub bei der Durchführung der Immissionsprognose herangezogen. Die Untersuchung kommt hierbei zu folgenden Ergebnissen:

„Der Immissions-Jahreswert für Benzol wird im PLAN- Zustand eingehalten, somit wird er auch im IST- Zustand eingehalten.

Der Immissions-Jahreswert für PM10 wird sowohl im IST-, als auch im PLAN-Fall eingehalten. Die Zusatzbelastung für PM10 liegt zudem unter dem Wert des Irrelevanzkriteriums der TA Luft.

Der Immissions-Tageswert ist nach dem Kriterium der TA Luft, Nr. 4.7.2, b) ebenfalls eingehalten.

Die Immissionsbelastung für NO<sub>2</sub> im Bereich Offenbach ist heute als hoch anzusehen; die Grenzwerte für NO<sub>2</sub> sind flächendeckend überschritten. Daher wurde für den Ballungsraum Rhein-Main ein Luftreinhalteplan aufgestellt, der verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität beinhaltet.

Die Vorbelastungswerte wurden nicht auf das Jahr 2015 angepasst. Für das Jahr 2015 ist mit einem Rückgang der Vorbelastung zu rechnen, da sich die Technik in Industrieanlagen verbessert, die KFZ-Emissionen vermindern sich durch sauberere Motoren usw.

Aus den Grafiken der Immissionsprognose lässt sich erkennen, dass der Einfluss der Fahrzeugemissionen nur im Nahbereich der Straße spürbar ist.

Die zusätzliche Immissionsbelastung durch Emissionserhöhung von knapp 1.000 Fahrzeugen auf dem Spessartring ist sehr gering («1 %).

Als Beurteilungshilfe wird das Irrelevanzkriterium der TA Luft von 3 % des Immissions-Jahreswertes herangezogen. Diese wird zur Beurteilung der Zusatzbelastung von industriellen Anlagen in Genehmigungsverfahren herangezogen. Bei Überschreitung des Immissions-Jahreswertes durch die Gesamtbelastung, trotz Unterschreitung des Irrelevanzkriteriums, ist die Genehmigung in der TA Luft, Nr. 4.2.2 mit Auflagen verbunden. In diesem Fall hat das Hessische Baumanagement keine Einflussmöglichkeiten auf die Emissionen der KFZ. In den Auslegungshinweisen zur TA Luft des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI)\* ist eine irrelevante Zusatzbelastung von 1 % des Immissions-Jahreswertes angeführt, bei deren Unterschreitung keine zusätzlichen Maßnahmen gefordert werden sollen.

Diese Beurteilung kann man analog auf die Zusatzbelastung durch die zusätzlichen KFZ-Emissionen durch den Neubau des Polizeipräsidiums Südost Hessen am Spessartring übertragen. Die Zusatzbelastung für NO<sub>2</sub> ist kleiner als 1 % und somit irrelevant.

Der Immissions-Stundenwert ist nach dem Kriterium der TA Luft, Nr. 4.7.3, b) eingehalten.

Die Auswirkungen der Verkehrszunahme durch das Polizeipräsidium in Offenbach auf das Immissionsniveau sind aufgrund der Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung vernachlässigbar gering, so dass sich mit dem Neubau des Polizeipräsidiums keine deutlich schlechtere Situation am Spessartring einstellt.

\* LAI - Unterausschüsse Luft/Technik und Luft/Überwachung; Auslegungsfragen zur TA Luft; Beratungsunterlage für die 108. Sitzung des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 21. bis 22.09. 2004 in Leipzig zu Punkt 7.3.1 der Tagesordnung; Stand: 27. August 2004

## 7. Belange der Wasserwirtschaft

### 7.1 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. Versorgungseinrichtungen sind im Spessartring, Rheinstraße und Buchhügelallee vorhanden. Laut Auskunft der EVO sind nach dem Liefervertrag mit dem ZWO ausreichend Lieferreserven vorhanden. Die Wasserversorgung ist gesichert.

#### Bedarfsermittlung

Der Wasserbedarf für das Plangebiet wird aus der prognostizierten Zahl der künftigen Beschäftigten ermittelt. Es wird ein allgemeiner Tagesdurchschnitt von 25-35 l/Pers. Tag angesetzt. Unter diesen Voraussetzungen wird der Wasserverbrauch des geplanten Polizeipräsidiums wie folgt geschätzt:

Geplante Anzahl der Beschäftigten	Gesamtwasserbedarf 25-35 l/Pers. Tag
ca. 800	20.000 bis 28.000 l / d

#### 7.1.1 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.

Folgende brandschutztechnischen Forderungen sind, nach Angaben des Brandschutzes, zu erfüllen:

Für die Gewerbegebiete ist eine Löschwassermenge von 3200 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen. Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Überflurhydranten DN 150 nach DIN 3222 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 100 Meter nicht überschreiten.

Die Rohmetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.

Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

#### 7.1.2 Wasserbedarfsdeckung

Die Deckung des zusätzlichen Wasserbedarfs soll über Wassereinsparungen erfolgen. Hierzu wurde ein Wassersparkonzept entwickelt, das der Magistrat in seiner Sitzung am 10.11.1993 beschlossen hat. Nach diesem Wassersparkonzept führt der nach dem Regionalplan für das Jahr 2000 prognostizierte Einwohnerzuwachs durch Einsparpotenziale bei den privaten Haushalten nicht zu einem erhöhten Wasserverbrauch. Legt man die aktuellen Prognosewerte des Regionalplanes Südhessen 2000 bis zum Jahr 2010 zu Grunde, ist mit einem Bevölkerungszuwachs zwischen dem 31.12.1998 und dem Jahr 2010 von 9.403 Einwohnern zu rechnen.

Das Ergebnis stellt jedoch nicht allein auf den prognostizierten Bevölkerungszuwachs ab. Es deckt sich auch mit den ermittelten Zuwachszahlen der im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne.

Da die Realisierungszeiträume der Bebauungspläne teilweise über das Jahr 2000 hinausreichen, wird auch für diesen Zeitraum der Nachweis einer gesicherten Wasserversorgung geführt. Dieser Nachweis basiert auf der Feststellung, dass die Einspareffekte bis zum Jahr 2000 nicht ausgeschöpft sind und dass der Mehrverbrauch nach 2000 durch diese zusätzlichen Einsparmöglichkeiten abgedeckt werden kann.

Ein Vergleich des Wasserverbrauchs in Offenbach in den letzten 10 Jahren zeigt, dass der Wasserverbrauch trotz leicht angestiegener Einwohnerzahl in Offenbach von 6.847,6 (1997) auf 6042,9 (2007) - jeweils in 1000 m<sup>3</sup> - zurückgegangen ist.

### **7.1.3 Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

### **7.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandene Kanalisation (Abwassersammler westlich parallel zum Hainbach, in der Rheinstraße und im Spessartring) sichergestellt.

### **7.3 Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung von auf den privaten Baugrundstücken anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser getroffen.

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden in den textlichen Festsetzungen in Form von Teilversiegelungen von privaten Flächen getroffen.

### **7.4 Wassersparmaßnahmen**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.12.1993 beschlossen, dass in zukünftigen Bebauungsplänen wassersparende Einrichtungen (z.B. Zisternen, Schluckbrunnen etc.) grundsätzlich vorzusehen sind. Im Sinne des Beschlusses setzt der Bebauungsplan fest, dass auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und/oder als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Der Überlauf ist zu versickern.

## **8. Altlasten**

Gemäß der hessischen Altflächendatei sowie laut Aktenlage befindet sich auf dem Flur 20, Flurstück 3/1 eine Altablagerung (Rechtswert: 3484030; Hochwert: 5550370). Die vermutete Ausdehnung der Altablagerung beträgt ca. 500 m<sup>2</sup>. Diese besteht nach Vermutung der Umweltbehörden vorwiegend aus Bodenaushub und Straßenkehrschutt. Der Nachweis der Unbedenklichkeit ist im weiteren Planungsprozess, spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Hinweise auf sanierungsbedürftige Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt. (Beachte hierzu die Hinweise unter Punkt 5.2)

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

## **9. Städtebauliches Konzept**

### **9.1 Bau- und Nutzungskonzept**

Da im Plangebiet der Neubau des Polizeipräsidiums Südosthessen geplant ist, hat das Hessische Baumanagement zur Untersuchung der Standorte einen Testentwurf erarbeitet, der die wesentlichen Funktionszusammenhänge und Anforderungen an das Polizei-

präsidium beinhaltet. Dieser Testentwurf stellt nicht zwangsläufig das spätere Gebäude dar. Dennoch wurden anhand des Testentwurfs die wesentlichen planerischen Vorgaben erörtert, die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 628 sind.

## 9.2 Erschließungs- und Verkehrskonzept

Die Haupt- Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt vom Spessarring. Daneben wird es einen Nebenanschluss über die Rheinstraße geben. Der Hauptanschluss liegt im Westen des Plangebietes und wird mit einer Lichtzeichenanlage geregelt sein. Die verkehrstechnischen Anforderungen sind im Gutachten. zur „Verkehrerschließung Polizeipräsidium Südosthessen in Offenbach am Main“ (Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH 22.09.2008) untersucht und dargestellt.

Am östlichen Gebietsrand ist ein neuer Anschluss der Rheinstraße an den Spessarring vorgesehen.

## 9.3 Verkehrliche Auswirkungen des Vorhabens

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden ebenfalls in dem o.g. Gutachten untersucht.

Als Ergebnis der Untersuchungen stellt der Gutachter folgendes fest:

„Das Hessische Baumanagement (hbm) Regionalniederlassung Rhein-Main beabsichtigt den Neubau des Polizeipräsidiums Südosthessen am Spessarring in Offenbach am Main mit insgesamt 825 Bediensteten, davon 530 Polizeivollzugsbeamte. Die Organisationsstruktur des Polizeipräsidiums Südosthessen und die internen Betriebsabläufe im Polizeidienst inkl. der Polizeieinsätze lassen einen vorhabenbedingten Neuverkehr von insgesamt rund 2.200 Kfz pro Werktag in der Summe aus Quell- und Zielverkehr erwarten.

Zur verkehrlichen Anbindung des Polizeipräsidiums Südosthessen an das übergeordnete innerstädtische Hauptstraßenetz ist ein direkter Anschluss des Bauvorhabens an den Spessarring vorgesehen (Knotenpunkt Spessarring / Polizeipräsidium Südosthessen). Die verkehrstechnisch günstige Lage des neu herzustellenden Knotenpunktes zu den benachbarten Knotenpunkten ermöglicht eine Einbindung der geplanten Lichtsignalanlage in die bestehende Grüne Welle entlang des Straßenzuges Odenwaldring / Spessarring / Rhönstraße. Die Ausbauform des neuen Knotenpunktes berücksichtigt sowohl stadträumliche und verkehrliche Anforderungen aus den Nutzungs- und Flächenansprüchen aller motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer (Radverkehr, ÖPNV) als auch bestehende Planungen der Stadt Offenbach (Renaturierung Hainbach).

Die städtebaulichen Entwicklungen gemäß der Bauleitplanung der Stadt Offenbach a. M. ohne Realisierung des Bauvorhabens Polizeipräsidium Südosthessen lassen im Prognosejahr 2015 (Planungsnullfall 1) entlang des Spessarrings und der Rhönstraße einen Verkehrsanstieg um + 8 % bzw. + 12 % gegenüber der Analyse 2007 erwarten.

Im Falle der Realisierung des Riederwaldtunnels (BAB A 66) inkl. des 6-streifigen Ausbaus der BAB A 661 zwischen AS Frankfurt-Ost und AS Frankfurt-Friedberger Landstraße (Planungsnullfall 2) wird sich in Folge großräumiger Verlagerungswirkungen im Straßennetz jedoch nur eine Verkehrszunahme um + 1 % bzw. + 5 % im Vergleich zur Analysesituation 2007 entlang des Spessarrings und der Rhönstraße einstellen.

In den Prognose-Planfällen 2015 mit Realisierung des Bauvorhabens Polizeipräsidium Südosthessen wird der Kfz-Verkehr im Spessarring um zusätzlich 2 bis 3 % gegenüber den Planungsnullfällen ansteigen. Die direkte Erreichbarkeit des Polizeipräsidiums Südosthessen über das übergeordnete innerstädtische Hauptstraßenetz lässt nur geringe vorhabenbedingte Verkehrszunahmen im nachgeordneten Straßennetz (Buchhügelallee) erwarten.

Der geplante neue Knotenpunkt Spessarring / Polizeipräsidium Südosthessen und die benachbarten Knotenpunkte Spessarring / Rhönstraße / Buchhügelallee und Rhönstraße / Goerdeler Straße gewährleisten eine leistungsfähige Abwicklung des Neuverkehrs aus

dem Polizeipräsidium Südosthessen. Der bestehende Knotenpunkt Odenwaldring / Spessartring / Waldstraße gewährleistet rein rechnerisch bereits heute (Analyse 2007) und auch im Prognosejahr 2015 ohne Realisierung des Bauvorhabens Polizeipräsidium Südosthessen (Planungsnullfall 1 und 2) keine leistungsfähige Verkehrsabwicklung in der Vor- und Nachmittagsspitzenstunde. Die prognostizierten Leistungsfähigkeitsdefizite in den Prognose-Planfällen 2015 mit Realisierung des Bauvorhabens Polizeipräsidium Südosthessen sind somit nicht alleine auf den vorhabenbedingten Neuverkehr des Polizeipräsidiums Südosthessen zurückzuführen, sondern in starkem Maße auch durch die vorhabenunabhängige Stadtentwicklung gemäß der Bauleitplanung der Stadt Offenbach a. M. begründet.

Die Auswirkung der Koordinierung der Lichtsignalanlagen entlang des Odenwaldrings / Spessartrings und der Rhönstraße auf den Verkehrsfluss wird im Rahmen der Leistungsfähigkeitsbetrachtung lichtsignalgeregelter Knotenpunkte als "isolierte Einzelknotenpunkte" nicht berücksichtigt. Die Abbildung des Verkehrsablaufes in Form einer mikroskopischen Verkehrsflusssimulation (VISSIM) ermöglicht dagegen eine vertiefende, weiterreichende Bewertung der Funktions- und Leistungsfähigkeit der äußeren Verkehrserschließung des Bauvorhabens und der benachbarten Knotenpunkte unter Berücksichtigung der Einbindung des Anschlussknotens Spessartring / Polizeipräsidium in die Koordinierung der Lichtsignalanlagen (Grüne Welle) und der Busbeschleunigung im Verlauf des Odenwald- und Spessartrings.

Die Visualisierung des Verkehrsablaufes im Straßennetausschnitt Odenwald-/ Spessartring mittels der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation (VISSIM) zeigt, dass sich am Knotenpunkt Odenwaldring / Spessartring / Waldstraße ein zufrieden stellender Verkehrsablauf einstellen wird, der eine funktions- und leistungsfähige Abwicklung des prognostizierten Verkehrsaufkommens unter Berücksichtigung des Bauvorhabens Polizeipräsidium Südosthessen (Planungsfall 1) in der Vor- und Nachmittagsspitzenstunde gewährleistet. Mit Realisierung des Polizeipräsidiums Südosthessen im Planungsfall 1 werden die mittleren Rückstaulängen in den Knotenpunktzufahrten Odenwaldring und Spessartring im Vergleich zum Planungsnullfall 1 nur geringfügig um etwa 2 Fahrzeuglängen ansteigen. In den Knotenpunktzufahrten Odenwaldring und Spessartring entstehen dagegen maximale Rückstaulängen, die im Vergleich zum Planungsnullfall 1 deutlich stärker ausgeprägt sind. Aus der Verkehrsflusssimulation wird ersichtlich, dass sich diese seltenen, maximalen Rückstauerscheinungen innerhalb der Spitzenstunde in kürzester Zeit wieder vollständig abbauen und somit zu keiner Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes an den benachbarten Knotenpunkten führen. Die mittlere Reisezeit für die Durchfahrt des gesamten Straßenzuges Odenwald-/ Spessartring zwischen Senefelderstraße und Goerdelerstraße verlängert sich in Folge der Realisierung des Bauvorhabens Polizeipräsidium Südosthessen im Vergleich zur Gesamtreisezeit von rd. 150 bis 180 Sekunden im Planungsnullfall 1 nur geringfügig um 8 bzw. 11 Sekunden in der Vormittagsspitzenstunde und 3 Sekunden in der Nachmittagsspitzenstunde.

Die vorgesehene äußere Verkehrserschließung des Polizeipräsidiums Südosthessen erfordert den Neubau des Knotenpunktes Spessartring / Polizeipräsidium Südosthessen und eine Umgestaltung des an das Bauvorhaben angrenzenden Straßenabschnittes des Spessartrings. Für den Neu- und Umbau der Straßen- und Radverkehrsanlagen im o. g. Knotenpunktbereich wurde eine mit dem Amt für Stadtplanung und Baumanagement abgestimmte Vorplanungsstudie ausgearbeitet, welche die Nutzungs- und Flächenansprüche aller motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer berücksichtigt.“

## **10. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein- Main führt zur vorbereitenden Bauleitplanung ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren mit dem Ziel durch, das Plangebiet als gewerbliche Baufläche darzustellen. Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Planungsverband wird dies als der zweckmäßigste Weg gesehen, um die planungsrechtliche Grundlage für das geplante Vorhaben zu schaffen.

Wegen des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB wird im Bebauungsplan das Plangebiet als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt.

Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass sich im Westen eine Gewerbenutzung anschließt. Somit sind neben dem geplanten Polizeipräsidium als öffentliche Verwaltung, sowohl in Teilen als auch im Ganzen neben der Hauptnutzung zu einem späteren Zeitpunkt weitere Nutzungen zulässig. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den umliegenden Bau- und Freizeitgebieten wird das Gewerbegebiet so weit herabgezont, dass zwar der Nutzungskatalog aus § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) im Grundsatz übernommen wird, aber mit der Einschränkung versehen wird, dass die Gewerbebetriebe sowie öffentliche Betriebe im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören dürfen.

Trotz der vorgenommenen Beschränkung auf „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ entspricht das geplante Gebiet seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach dem Typus eines Gewerbegebietes. Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet liegt darin, dass im Gewerbegebiet allgemein keine Wohnnutzung zulässig ist.

Der Nutzungskatalog des § 8 BauNVO wird auf Grundlage des § 1 BauNVO modifiziert. Eine Reihe von Nutzungen, die sonst in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind, werden nur als Ausnahmen zugelassen oder ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da diese – auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit – große Parkplatzflächen benötigen, besondere Anforderungen an die verkehrliche Erschließung stellen und an diesem Standort nicht im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung stehen.

Gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser sowie Lagerhäuser und Lagerplätze als selbstständige Anlage werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Nutzungen, von denen angenommen werden kann, dass sie das benachbarte Wohnen nicht stören, werden allgemein oder als Ausnahmen zugelassen. Da Anlagen für sportliche Zwecke sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke auch in einem Mischgebiet zulässig sind, kann davon ausgegangen werden, dass hier keine Nutzungskonflikte entstehen. Dies gilt ebenso für Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Tankstellen werden dagegen ausgeschlossen, da diese mit ihren Nebennutzungen, z. B. Waschstraßen, Verkaufsstellen bei möglichem 24-Stunden-Betrieb, zu nicht unerheblichen Zusatzbelastungen für die Anwohner führen können.

Vergnügungsstätten sowie sonstige Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schausstellung dienen, werden generell ausgeschlossen da diese i.d.R. aufgrund ihres Betriebes einen störenden Zu- und Abgangsverkehr auch abends und nachts und an den Wochenenden hervorrufen. Dieser Ausschluss wird also festgesetzt, um einerseits störende Verkehrsbelastungen zu vermeiden, andererseits soll sichergestellt werden, dass im Gebiet nur „wenig störende“ Nutzungsarten entstehen. Insbesondere soll verhindert werden, dass während der Nachtzeiten durch Diskotheken oder ähnliche Nutzungsarten unverträgliche Lärmimmission entstehen.



## **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **10.2.1 Zulässige Grundfläche**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit bleibt die Ausnutzungsmöglichkeit unterhalb der für ein Gewerbegebiet zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO.

Diese Unterschreitung der sonst in einem Gewerbegebiet zulässigen GRZ ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um wegen der besonderen städtebaulichen Situation in Randlage des Landschafts- und Erholungsraumes Buchhügel die bauliche Dichte und somit das Volumen der Gebäude zu begrenzen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche – hier 0,6 - durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Um insbesondere die erforderlichen Stellplätze - auch in Form von Tiefgaragen – mit den notwendigen Zufahrten unterbringen zu können, ist jedoch evtl. eine höhere Grundfläche notwendig. Somit wird festgesetzt, dass inkl. Tiefgaragen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen maximal eine Grundflächenzahl von 0,825 zulässig ist.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren, ist festgesetzt, dass Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen sind. Weiterhin ist festgesetzt, dass die Dachflächen von Tiefgaragen begrünen sind.

### **10.2.2 Zulässige Geschossfläche**

Das Hessische Baumanagement hat im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes einen Testentwurf erstellt, der die räumlichen und nutzungsspezifischen Anforderungen an das neue Polizeipräsidium SOH abbildet. Dieser Testentwurf hat eine notwendige Ausnutzung des Projektgeländes mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,5 ergeben. Dieser Wert liegt unterhalb der Höchstwerte für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO. Dennoch ist die Begrenzung auf diesen Wert aufgrund des städtebaulichen Umfeldes, der Randlage zum Freizeit- und Erholungsgebiet Buchhügel sowie hinsichtlich der Anforderungen der geplanten hochwertigen Büroarbeitsplätze, z. B. hinsichtlich Belichtung und Belüftung, begründet.

### **10.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude werden Mindest- und Höchstmaße für die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen über N.N. festgesetzt. Eine Überschreitung der Höhen durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Technikaufbauten ist zulässig.

Um entlang des Spessartringes eine ausreichend hohe Raumkante zu definieren, wird in einer Tiefe von 33 m ab Straßenkante eine Bebauung mit mindestens drei und maximal fünf Vollgeschosse festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 128 m ü. NN für die V-geschossige Bebauung ist insbesondere im Hinblick auf die Lage und Topografie des Gebietes zu sehen. Aufgrund dieser Situation ergibt sich aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen die Forderung, den Baukörper möglichst verträglich in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

Zur Betonung des Haupteinganges und von Ecksituationen, sind bis zu einer Tiefe von 33 m zur Straßenbegrenzungslinie des Spessartringes auf einer Grundfläche von 500 m<sup>2</sup> auch bis zu VII Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe einer Bebauung von maximal VII Vollgeschossen darf 140,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Bei den Festsetzungen der Gebäudehöhen wird als Höhenbezugspunkt von einer mittleren Höhe des Plangebietes 110 m ü. NN ausgegangen.

Wenn funktionale Erfordernisse es erfordern z.B. zur Errichtung von notwendigen Infrastruktureinrichtungen, wie Mehrzweckhallen, gastronomischen Einrichtungen oder Betreuungsangeboten für Kinder sind ausnahmsweise auch bis zu II Vollgeschosse zulässig.

### **10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Es wird ein Baufenster ausgewiesen, das die Ausnutzung der festgesetzten maximale Grundflächenzahl ermöglicht, die erforderlichen Grenzabstände einhält und die notwendigen Stellplätze und die vorhandenen und geplanten Eingrünungen berücksichtigt.

### **10.4 Stellplätze, Garagen Tiefgaragen und Nebenanlagen**

Stellplätze sind auf den gesamten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Grundstücksrandeingrünung, zulässig. Tiefgaragen und Parkdecks sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Flächen für die Grundstücksrandeingrünung sind von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen freizuhalten.

Sinn dieser Festsetzungen ist es, die nicht überbaubaren Randzonen, mit Ausnahme der Zulässigkeit von Stellplätzen entlang der Erschließungsstraßen, von diesen Anlagen freizuhalten, um die notwendigen Eingrünungsmaßnahmen sicherzustellen.

### **10.5 Verkehrsflächen**

Der Spessartring, die Rheinstraße und der am südlichen Rand verlaufende Weg werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### **10.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **10.6.1 Oberflächengestaltung**

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers. Danach sind Flächen mit geringer Nutzungsintensität als teilversiegelte Flächen (wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % oder wassergebundene Wegedecken) anzulegen.

#### **10.6.2 Niederschlagswasserversickerung**

Das Kanalsystem ist nach den Aussagen des Eigenbetriebes der Stadt Offenbach (ESO) nur noch zur Aufnahme des Schmutzwassers in der Lage. Das gesamte Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das Niederschlagswasser unbelasteter Grundstücksflächen muss daher auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird.

Die dezentrale Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

## **10.7 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

### **10.7.1 Öffentliche Grünflächen**

Um trotz Realisierung des Vorhabens den Regionale Grünzug im Bereich des Hainbaches und im westlichen Teil des Plangebietes möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird entlang des Hainbaches im Zusammenhang mit der Renaturierung des Hainbachtals im notwendigen Abstand zum Hainbach nach Wasserrecht die vorhandene öffentliche Grünfläche erhalten und nach Norden ergänzt.

Ergänzt wird dieser Grünzug durch die nachfolgend beschriebene keilförmige Grundstücksrandeingrünung.

### **10.7.2 Repräsentationsgrün und Grundstücksrandeingrünung**

Als Repräsentationsgrün werden die Flächen zwischen den Baufenstern und den Erschließungsstraßen festgesetzt. Als Grundstücksrandeingrünung werden Flächen im Westen und Süden des Plangebietes zwischen den Baufenstern und der äußeren Grenzen des Plangebietes festgesetzt.

Die Festsetzungen gewährleisten ein Minimum an Durchgrünung der Baugrundstücke und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der durch die privaten Eingriffsträger verursachten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

Durch die Festsetzungen wird gesichert, dass die den Straßen zugewandten Flächen ausreichend begrünt bleiben und das Gebiet dadurch eine ansprechende Eingrünung bekommt. Die Grundstücksrandeingrünung lässt im Süden und Westen einen Übergang entstehen, der das Plangebiet in die Landschaft einbindet und gleichzeitig einen Lebensraum, Rückzugsort sowie eine Vernetzungsstruktur für die Tier- und Pflanzenwelt darstellt.

### **10.7.3 Dachbegrünung**

Die Festsetzung einer Dachbegrünung soll die konsequente Durchgrünung des Gebietes gewährleisten und zur Verbesserung des Kleinklimas durch geringere Aufheizung der Flächen und Baukörper beitragen. Dachbegrünungen vermögen Niederschlagswasser zu speichern, so dass Regenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird und die Entwässerungssysteme entlastet werden.

## **10.8 Nutzung erneuerbarer Energien**

Zur Ermöglichung von Energieeinsparungen und des Einsatzes erneuerbarer Energien wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden an den Dächern und Fassaden bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie oder anderer erneuerbarer Energien zu treffen sind.

## **11. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **Dachform/Dachneigung**

Durch die Festsetzung von flach geneigten Dächern bis 15° fügt sich die Bebauung in die Baustruktur am Spessartring ein und die vorgeschriebene Dachbegrünung kann im geplanten Umfang realisiert werden.

**12. Begründung der wasserrechtlichen Satzung****Regenwassersammelanlagen**

Durch die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser werden die Trinkwasserressourcen geschont, der Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert und die Kläranlagen entlastet.

**13. Planstatistik**

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan (gesamt)</b>	<b>51.946 m<sup>2</sup></b>
<b>a) Gewerbegebiet</b>	<b>37.037 m<sup>2</sup></b>
(davon Repräsentationsgrün	3.772 m <sup>2</sup> )
(davon Grundstücksrandeingrünung	4.372 m <sup>2</sup> )
<b>b) Öffentliche Grünflächen</b>	<b>1.747 m<sup>2</sup></b>
<b>c) Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>13.162 m<sup>2</sup></b>

**14. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung****14.1 Verbal-argumentative Einordnung**

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird das Planungsrecht für die Errichtung sowohl des Polizeipräsidiums Südosthessen, als auch weiterer gewerblicher Nutzungen mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen.

An der Zusammenführung der verteilten Standorte des Polizeipräsidiums Südosthessens am Standort `Spessartring`, dem nach einer Machbarkeitsstudie des Landes im Vergleich zu mehreren anderen Standorten, insbesondere außerhalb Offenbachs, eine besonders gute Eignung bescheinigt wird, besteht ein erhebliches öffentliches Interesse. Die Effizienz der polizeilichen Arbeit wird durch die Konzentration der Organisationseinheiten erhöht. Für die Stadt Offenbach ergibt sich damit eine Stärkung der oberzentralen Funktion.

Für das Vorhaben wird ein Bereich in Anspruch genommen, der zur Zeit durch verschiedene Grün- und Freiflächennutzungen in Form von Kleingärten, einer Kleintierzuchtanlage, der Kinder- und Jugendfarm sowie gartenbaulichen Nutzungen geprägt ist. Das Arten- und Biotopotenzial des Plangebietes ist überwiegend gering bis mittel.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, da vorhandene Grünstrukturen und Lebensräume für Flora und Fauna überplant werden. Diese Beeinträchtigungen können durch Maßnahmen im Plangebiet nur teilweise wieder ausgeglichen werden.

Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landespflegerische Maßnahmen aufgeführt, die der Kompensation und Verringerung der Eingriffe dienen.

**Eingriffe**

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, vor allem in Form von Kleingärten und Grünflächen mit Gehölzbeständen sowie Ruderalfluren
- dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung
- erhöhter Oberflächenabfluss in die Kanalisation, dadurch zusätzliche Belastung der Vorfluter

- Erwärmung des Lokalklimas durch geplante Bebauung, Abnahme der Luftfeuchtigkeit und damit tendenzielle Verschlechterung des Kleinklimas
- Beeinträchtigung der Luftqualität durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- Verlust von Grün- und Gehölzstrukturen im Stadtbild, bauliche Inanspruchnahme eines bisher durch Grünstrukturen geprägten Bereiches

### **Minimierung und Ausgleich**

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Mindestmaße bei den Erschließungsflächen
- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen.
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen
- Versickerung sowie Sammlung und Wiederverwertung des Dachflächenwassers
- Sicherung von Oberboden und Wiederverwendung von Bodenaushub
- Anlage einer naturnahen und strukturreichen Eingrünung
- Ausweisung einer Grünfläche im Westen entlang des Hainbaches
- Anlage von Tiefgaragen- und Dachbegrünungen
- Baumanpflanzungen im Bereich des Gewerbegebietes

Trotz der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden.

## **14.2 Numerische Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach Aufstellung des Bebauungsplanes**

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Die Bilanzierung erfolgt anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 01.09.2005.

Nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten dar.

Tabelle 3: Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten

Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	Erläuterung	WP/ m <sup>2</sup>	Fläche je Nut- zungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert in Punkten	
				vorher	nachher	vorher	nachher
						Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>							
10.510	versiegelte Fläche	Verkehrsfläche	3	8.062		24.186	
10.530	versiegelte Fläche mit Versickerung		6	3.536		21.216	
10.530	wasserdurchlässige Wegebefestigung	Weg, unbefestigt	6	2.016		12.096	
11.221	Straßenbegleitgrün	Verkehrsgrün	14	1.691		23.674	
10.530	Versiegelte Flächen mit Wasserabfluss	Asphalt	6	2.805		16.830	
02.500	Hecken, Gebüsch, standortfremd	Ziergehölz, Gebüsch	23	27		621	
02.100 B	vollentwickelte Gebüsche	Baumbestand, Gebüsch	36	2.368		85.248	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen	Beet	14	24		336	
05.342	Teiche	Wasserbecken	27	113		3.051	
02.100 B	vollentwickelte Gebüsche	Brombeergebüsch	36	1.074		38.664	
05.243	naturfern ausgebaute Gräben	Feuchte Rinne (7 WP + 9)	16	235		3.760	
03.211	Erwerbsgartenbau	Frühbeete (16 WP - 6)	10	1.524		15.240	
05.242	naturnah angelegte Gräben	Graben	29	92		2.668	
06.320 B	intensiv genutzte Frischwiesen	Grünland	27	287		7.749	
11.223	Kleingartenanlagen	Kleingarten, älter (20 WP + 5)	25	5.893		147.325	
11.223	Kleingartenanlagen	Kleingarten, jünger	20	3.197		63.940	
09.210 B	Ruderaflur, frisch	Ruderaflur	39	2.093		81.627	
10.715	Dachfläche, nicht begrünt	Kleintierzucht	6	3.902		23.412	
03.211	Erwerbsgartenbau	Lagerplatz, ruderal	16	1.311		20.976	
10.530	Versiegelte Flächen mit	Pflaster	6	817		4.902	
09.210 B	vollentwickelte Gebüsche	Saum	39	191		7.449	
10.530	wasserdurchlässige Wegebefestigung	Schotter, ruderal	6	374		2.244	
11.231 B	Waldsiedlungen	Spielplatz (38 WP - 10)	28	6.237		174.636	
11.222 B	arten- und strukturreiche Hausgärten	Hausgarten 25 WP + 8)	33	1.004		33.132	
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	Gebäude	3	2.988		8.964	
				<b>51.861</b>		<b>823.946</b>	
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>							
10.510	versiegelte Fläche	Verkehrsfläche	3		11.662		34.986
11.221	Straßenbegleitgrün	Verkehrsgrün	14		1.500		21.000
10.720	Dachfläche, extensiv begrünt	GRZ 0,6 (50 % der Dachflächen)	19		11.211		213.009
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	GRZ 0,6 (50 % der Dachflächen)	6		11.211		67.266
10.530	versiegelte Fläche mit Versickerung	befestigte Grundstücksflächen ohne Anpflanzflächen	6		6.471		38.826
02.400	Hecken, Gebüsch, standortgerecht	Öffentliche Grünflächen	27		842		22.734
02.100 B	vollentwickelte Gebüsche	Baumbestand, Gebüsch	36		905		32.580
10.530	versiegelte Fläche mit Versickerung	Stellplätze und Zufahrten in Anpflanzfläche "1" (30%)	6		1.132		6.792
11.221	strukturreiche Grünanlagen	Anpflanzfläche "1"	20		2.640		52.800
11.221	strukturreiche Grünanlagen	Anpflanzfläche "2"	20		4.372		87.440
				<b>0</b>	<b>51.946</b>	<b>0</b>	<b>577.433</b>
						<b>823.946</b>	<b>577.433</b>
						<b>Defizit</b>	<b>246.513</b>
						entspricht	30%

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung kommt zu einem Biotopwertdefizit in Höhe von **246.513 Wertpunkten**.

### 14.3 Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig erreicht werden. Es sind daher die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Für Kompensationsmaßnahmen sollen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende externe Ausgleichsflächen herangezogen werden:

1. Auf einer Lagerfläche der ESO (Parzelle 218/2), angrenzenden Flächen (217/1, 219) einem Teil der Rheinstraße (386/4 tlw.) und der Fläche zwischen der Rheinstraße und dem Industriebahnweg (3/1 tlw.) wird unter Einbindung der vorhandenen Gehölzbestände eine strukturreiche, naturnahe Grünanlage mit Aufenthaltsflächen entstehen. Diese Maßnahme trägt wesentlich dazu bei, das Freiraumentwicklungskonzept Buchhügel, insbesondere die geplante Maßnahme einer öffentlichen Grünverbindung mit einem Rad- und Fußweg vom Spessartring bis zur Oberen Grenzstraße umzusetzen.
2. In der Gemarkung Rumpenheim im Bereich des Kuhmühltales sollen Teile einer Ackerfläche (Flur 14, Flurstück 18) entsprechend den Zielen des Freiraumentwicklungskonzeptes Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen einschließlich Kuhmühltal, in eine Grünfläche mit wegbegleitenden Bäumen entwickelt werden.

Mit diesen Maßnahmen werden ein Ausgleich von über 90 %, eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes in den betreffenden Gebieten sowie eine Verbesserung der Freizeit- und Erholungsfunktion des Buchhügels erreicht.

Die Kompensationsflächen im Bereich Buchhügel befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt Offenbach. Die Ausgleichsfläche im Bereich Kuhmühltal ist im Eigentum der Stadt. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen soll durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

#### 14.3.1 Kompensationsmaßnahme „Buchhügel“



Abbildung 9: ESO-Lagerfläche (Bestand)

Tabelle 4: Bewertung des Bestandes in Biotopwertpunkten

Biotop-Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 der KV	Erläuterung	Wertpunkte pro m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>	Biotopwert in Punkten
10.530	Teilversiegelung	Lagerfläche ESO (ohne Eingrünung)	6	3.300	19.800
10.510	Vollversiegelung	Rheinstraße	3	532	1.596
02.400	Heckenpflanzung, heimisch	Eingrünung Lagerplatz (20% der Lagerfläche)	27	825	22.275
02.400	Heckenpflanzung, heimisch	Gehölze an Rheinstraße	27	747	20.169
11.223	Kleingarten	Parzellen 217/1 (1.056 m <sup>2</sup> ) und 219 (840 m <sup>2</sup> )	20	1.896	37.920
<b>Gesamtsumme</b>			<b>P/m<sup>2</sup></b>	<b>13,9</b>	<b>7.300</b>
				<b>7.300</b>	<b>101.760</b>

Der Biotopwert des Bestandes beträgt **101.760 Punkte**.

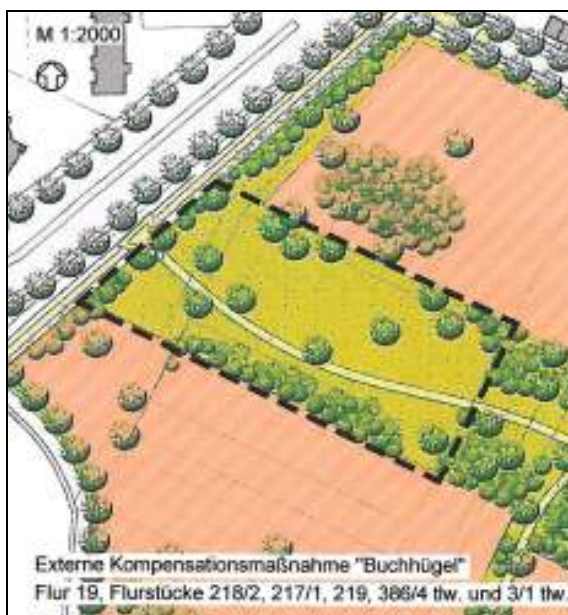


Abbildung 10: Geplante Kompensationsmaßnahme „Buchhügel“ (Ausschnitt aus dem Freiraumentwicklungskonzept „Buchhügel“)

Tabelle 5: Bewertung der Planung in Biotopwertpunkten

Biotop-Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	Erläuterung	Wertpunkte pro m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>	Biotopwert in Punkten
11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten	Parzelle 218/2, Rheinstraße und angrenzende Bereiche: strukturreiche Grünanlage mit hohem Baumbestand (Aufwertung um 10 WP*)	30	5.404	162.120
11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten	Parzellen 217/1 und 219: strukturreiche Grünanlage mit hohem Baumbestand (Aufwertung um 10 WP*)	30	1.896	56.880
<b>Gesamtsumme</b>			<b>P/m<sup>2</sup></b>	<b>30,0</b>	<b>7.300</b>
				<b>7.300</b>	<b>219.000</b>

\* Aufwertung der geplanten strukturreichen Grünanlage um 10 Wertpunkte wegen der Einbindung der Kompensationsmaßnahme in das Biotopverbundkonzept „Buchhügel“ als Teil des Grünnings von Main zum Main und Bestandteil der „Regionalparkroute“ sowie der wichtigen Bedeutung für das Landschaftsbild und die Verbesserung der Erholungsnutzung.



### 14.3.2 Kompensationsmaßnahme „Kuhmühltal“



Abbildung 11: Bereich „Kuhmühltal“ (Bestand)

Tabelle 6: Bewertung des Bestandes in Biotopwertpunkten

Biotop-Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 der KV	Erläuterung	Wertpunkte pro m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>	Biotopwert in Punkten
11.191	Acker, intensiv genutzt		16	6.910	110.560
<b>Gesamtsumme</b>			<b>P/m<sup>2</sup></b>	<b>16,0</b>	<b>110.560</b>

Der Biotopwert des Bestandes beträgt **110.560 Punkte**.

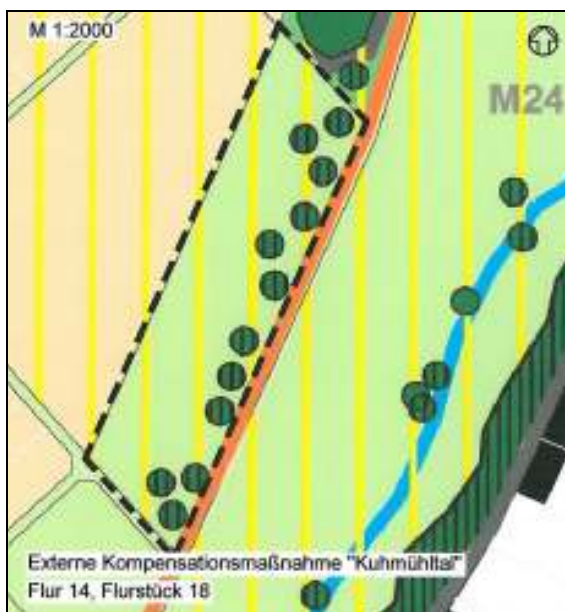


Abbildung 12: Geplante Kompensationsmaßnahme „Kuhmühltal“ (Ausschnitt aus dem Freiraumentwicklungskonzept Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen einschließlich Kuhmühltal)

Tabelle 7: Bewertung der Planung in Biotopwertpunkten

Biotop-Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	Erläuterung	Wertpunkte pro m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>	Biotopwert in Punkten
06.930	Naturnahe Grünlandeinsaat	(Aufwertung um 5 WP*)	26	6.910	179.660
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht	12 Einzelbäume (Planung)	31	(12)	372
<b>Gesamtsumme</b>		<b>P/m<sup>2</sup></b>	<b>26,1</b>	<b>6.910</b>	<b>180.032</b>

\* Aufwertung des geplanten Grünlandes um 5 Wertpunkte wegen der Einbindung der Kompensationsmaßnahme in das Biotopverbundkonzept Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen sowie der wichtigen Bedeutung für das Landschaftsbild und die Verbesserung der Erholungsnutzung.  
(12) Trauffläche der Baumkronen, sie sind nicht in der Gesamtfläche des Plangebietes einbezogen.

#### 14.4 Zusammenfassung

Der Biotopwert des Bestandes im Bereich „Buchhügel“ beträgt **219.000 Punkte**. Durch die Kompensationsmaßnahmen kann eine Aufwertung der Fläche um **117.240 Punkten** erreicht werden.

Der Biotopwert des Bestandes im Bereich „Kuhmühltal“ beträgt **110.560 Punkte**. Durch die Kompensationsmaßnahmen kann eine Aufwertung der Fläche um **69.472 Punkten** erreicht werden.

Tabelle 8: Zusammenfassung

<b>Gesamtdefizit:</b>	<b>- 246.513 Wertpunkte</b>
Externe Kompensationsmaßnahme „Buchhügel“	+ 117.240 Wertpunkte
Externe Kompensationsmaßnahme „Kuhmühltal“	+ 69.472 Wertpunkte
<b>Summe Kompensationsmaßnahmen</b>	<b>+ 186.712 Wertpunkte</b>
<b>Verbleibendes Kompensationsdefizit:</b>	<b>- 59.801 Wertpunkte</b>

Der Gesamtbiotopwert der geplanten Kompensationsmaßnahmen beträgt **186.712 Punkte**.

Nach Anrechnung der Kompensationsmaßnahme verbleibt noch ein Defizit für die Planung in Höhe von **59.801 Punkten**. Dies entspricht 7,2 %.

Diesem rein rechnerische Defizit von weniger als 10 % ist die erhebliche Bedeutung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild und für die Entwicklung des Biotopverbundkonzeptes als Erholungsraum mit wichtigen Freizeit – und Kultureinrichtungen gegenüber zu stellen.

Teil B

# **Umweltbericht**

## 15. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

Zur Ermittlung des Umfanges der Umweltprüfung wurde am 18.03.2008 ein sog. Scoping-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### **Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt werden schwerpunktmäßig folgende Punkte angesprochen:**

- Das von der Planung betroffene Gebiet insgesamt habe eine außerordentlich hohe Bedeutung als schnell erreichbares Naherholungsgebiet und als "grüner" Verbindungskorridor zu den im Osten liegenden Erholungsgebieten.

Anmerkung: Durch das Planvorhaben werden die Verbindungskorridore nicht gekappt. Sowohl entlang des Hainbaches als auch über die Rheinstraße bleibt der Buchhügel erreichbar. Eine qualitative Verschlechterung für den Rad- und Fußverkehr ergibt sich allerdings durch die Verlegung des Industriebahnweges und damit verbundene Umwege.

- Aufgrund des geringen Bestandes an Naherholungsgebieten am unmittelbaren Stadtrand von Offenbach stelle die Inanspruchnahme bzw. Beeinträchtigung dieses Naherholungsgebietes mit wichtiger Verbindungsfunktion eine in der bauleitplanerischen Abwägung hoch einzustufenden Belang dar.

Anmerkung: Der Buchhügel bleibt auch nach Realisierung des Planvorhabens als Freizeit- und Erholungsgebiet erhalten. Die Verlagerung der Freizeitnutzungen im Plangebiet möglichst im Bereich des Buchhügels ist geplant.

- Durch die Lage der Erschließungsstraße direkt angrenzend an den renaturierten Hainbach erfahre auch dieser für die Naherholung wichtige Verbindungskorridor eine erhebliche Beeinträchtigung.

Anmerkung: Die genaue Lage der inneren Erschließung steht noch nicht fest. Nach den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind nur die Bereiche definiert in denen Ein- und Ausfahrten zulässig bzw. nicht zulässig sind. In die renaturierten Bereiche wird jedoch nicht eingegriffen.

- Daher sei der baurechtlich vorgeschriebene Alternativenvergleich im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen. Zur Vermeidung des gravierenden Eingriffes seien insbesondere anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen.

Anmerkung: Seitens des Hess. Baumanagement hat im Vorfeld eine umfangreiche Prüfung unterschiedlicher Standorte auch unter dem Aspekt „Einschränkungen wg. Natur-, Umwelt, und Naturschutz“ stattgefunden.

- Bei Realisierung des Vorhabens werde der Regionale Grünzug im Bereich des Hainbaches und im westlichen Teil des Plangebietes so beeinträchtigt, dass die dargelegten Funktionen nicht mehr erfüllt werden könnten.

Anmerkung: Der regionale Grünzug, soweit er das Plangebiet betrifft, ist bereits heute durch verschiedene- auch bauliche Nutzungen- erheblich gestört. Der Bebauungsplan-Entwurf hält diesen Bereich weitgehend frei von Bebauung und optimiert ihn durch Grünfestsetzungen.

**Bezüglich des gepl. Bereiches wird z. Zt. von Dez 41.1-Grundwasser, Bodenschutz- auf mögliche Überdüngung und dem Eintrag von Pflanzenschutzmittel im Boden mit der entsprechenden Beprobung desselben eingegangen, von Dez. 41.2- Oberflächengewässer- wird darauf hingewiesen, dass die Bebauung vom renaturierten Hainbach einen Abstand von 10 m haben muss.**

**Seitens des Amtes für Umwelt, Energie und Mobilität der Stadt Offenbach werden schwerpunktmäßig folgende Punkte angesprochen:**

- Nach den Darstellungen des Verkehrsgutachters seien zusätzliche Belastungen der Anwohner des Spessart- und Odenwaldringes durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Immissionsbelastung werde dies sehr kritisch gesehen. Es sei daher notwendig, diese Belastungen durch Schalluntersuchungen und ein lufthygienisches Gutachten zu ermitteln, zu bewerten sowie daraus ggf. notwendige Maßnahmen zur Minderung dieser Belastungen abzuleiten.

Anmerkung: Mittlerweile liegt eine Schalluntersuchung vor. Danach sind im Planbereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die bestehende Bebauung ergibt sich gegenüber der heutigen Situation keine merkliche Verschlechterung.

Die Luftimmissionen wurden mittlerweile in einer „Immissionsprognose TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 24.09.2008“ beurteilt. Als relevante Kfz-bedingte Emissionen werden NO<sub>x</sub>, Benzol und PM<sub>10</sub>-Feinstaub bei der Durchführung Immissionsprognose herangezogen.

Die zusätzliche Immissionsbelastung durch Emissionserhöhung von knapp 1.000 Fahrzeugen auf dem Spessartring ist sehr gering (<< 1%). Die Auswirkungen der Verkehrszunahme durch das Polizeipräsidium in Offenbach auf das Immissionsniveau sind aufgrund der Ergebnisse der Immissionsprognose vernachlässigbar gering.

- Nach den Darstellungen des Verkehrsgutachters ist mit einer Verschlechterung der Verkehrsqualität auf der Ringstraße, insbesondere im Kreuzungsbereich Odenwaldring/ Waldstraße und möglicherweise mit einer Gefährdung der Grünen Welle zu rechnen. Es besteht dahingehend Übereinstimmung, dass hierzu vertiefende Untersuchungen (Mikrosimulation) erforderlich sind.

Anmerkung: Nach den vorliegenden Ergebnissen der Mikrosimulation tritt keine Verschlechterung ein. Siehe Punkt 9.3 der Begründung.

Besonderes Augenmerk müsse auf eine gute Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV, insbesondere durch Maßnahmen zur Busbeschleunigung, gerichtet werden.

Anmerkung: Maßnahmen zur Busbeschleunigung sind geplant.

- Die Nähe der Verkehrsanbindung des geplanten Vorhabens zum Hainbach wird problematisch gesehen, da über die Anbindung ca. 600 Stellplätze angefahren werden sollen.

Anmerkung: Sie hierzu Ausführung zu gleichgelagerten Bedenken des Regierungspräsidiums.

Nach Hess. Wassergesetz ist ein mind. 10 m breiter Uferstreifen einzuhalten. Es sind Lösungen zu suchen, die das Planvorhaben mit den Anforderungen des Grünzuges und der renaturierten Fläche des Hainbachs in Einklang bringen.

Anmerkung: Der Abstand von 10 m wird berücksichtigt. Durch die Festsetzung von Grünflächen, Flächen mit Pflanzbindung und von nichtüberbaubare Flächen wird dem Grünzug Rechnung getragen

- Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Buchhügels geschützte Arten festgestellt wurden, insbesondere bei Vögeln, Tagfalter und Reptilien. Es sei daher erforderlich, neben der floristischen Bestandsaufnahme für den Planbereich auch eine faunistische Untersuchung hinsichtlich dieser Arten durchzuführen.

Anmerkung: Ein entsprechendes Gutachten wurde im Sommer 2008 erarbeitet. Die Ergebnisse sind in die vorliegende Begründung eingearbeitet worden.

Ein wichtiges Anliegen sei das Thema Energieeinsparung und der Einsatz erneuerbarer Energien. Es würde für das Polizeipräsidium eine moderne und zukunftsweisende Energiekonzeption erwartet. Diesbezügliche Regelungen sollten in einen städtebaulichen Vertrag einfließen.

Anmerkung: Im Scoping-Termin wurde deutlich, dass Energieeinsparung und Einsatz erneuerbarer Energien von allen Beteiligten als ein wichtiges Thema angesehen wird.

## 15.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

### 15.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Süden Offenbachs im Bereich „Buchhügel“, südlich des Spessart-ringes. (Siehe auch Pkt. 4 und 5 der Begründung)

### 15.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

#### Art des Vorhabens

Das Land Hessen plant, die z.Zt. auf mehrere Standorte in Offenbach verteilten Dienststellen des Polizeipräsidiums für den Bereich Südosthessen an einem zentralen Standort in Offenbach zusammen zu fassen. Hierfür ist der Bau eines neuen Polizeipräsidiums geplant. Außerdem soll in Fortführung der westlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Bebauung auch im Plangebiet eine Gewerbenutzung sowohl im Ganzen als auch in Teilen möglich sein.

Das erforderliche Planungsrecht soll durch einen Bebauungsplan geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung sowohl des Polizeipräsidiums Südosthessen, als auch weiterer gewerblicher Nutzungen mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen.

#### Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,5 festgesetzt, zudem werden drei bis fünf Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe definiert.

Befestigte, nicht überdachte Flächen des Gewerbegebietes sollen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden. Auch das Niederschlagswasser ist zu versickern.

Die angrenzenden Straßen (Spessarttring, Rheinstraße, Weg im Süden) sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Am westlichen Rand des Plangebietes ist entlang des renaturierten Hainbaches eine Grünfläche festgesetzt, die teilweise als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen ist. An den Randbereichen des Plangebietes sind Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Diese übernehmen sowohl gestalterische als auch ökologische Funktionen.

Es werden weiterhin Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen.

### 15.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan (gesamt)</b>	<b>51.946 m<sup>2</sup></b>
<b>a) Gewerbegebiet</b>	<b>37.037 m<sup>2</sup></b>
<b>b) Öffentliche Grünflächen</b>	<b>1.747 m<sup>2</sup></b>
<b>c) Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>13.162 m<sup>2</sup></b>

#### Städtebauliche Werte

37.037 m<sup>2</sup> x GRZ 0,6 = 22.422 m<sup>2</sup>

## 15.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung

### 15.2.1 Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen, sind für die Durchführung der Umweltprüfung beachtlich:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert am 08.04.2008 (BGBl. I 2008, S. 686)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert am 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 10.05.2007 (BGBl. I 2007, S. 666)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. S. 792)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, 2002, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

#### Schutzgebietssystem Natura 2000

Es befinden sich weder im Plangebiet noch in planungsrelevanter Umgebung Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Von dieser Planung gehen somit keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete aus.

#### Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Die Eingriffsregelung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Rahmen der Begründung durchgeführt und in Kurzform in den Umweltbericht integriert. Es werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich formuliert, die planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.

#### Immissionsschutz

Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens auf dem Spessartring ist mit erheblichen Verkehrslärmemissionen zu rechnen. Aus diesem Grund ist zu prüfen, ob und wenn ja welche Vorkehrungen im Bebauungsplan zur Realisierung eines angemessenen Schallschutzes zu treffen sind. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die aus der angestrebten Nutzung realisierenden Quell- und Zielverkehre, die über den Spessartring abgewickelt werden, zu Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen führen, die erhebliche Schallimmissionskonflikte außerhalb des Plangebietes auslösen. Konkret ist die Fernwirkung des Planvorhabens auch benachbarte Siedlungsflächen zu beurteilen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren (FRITZ GMBH Beratende Ingenieure VBI, Einhausen, 03.06.2008) wurden die Geräuschimmissionen für das Planungsgebiet berechnet und Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

Siehe hierzu Teil A Kapitel 6.

Die Luftimmissionen wurden in einem „Immissionsprognose bezüglich der verkehrsbedingten Emissionen im Rahmen des Neubaus des Polizeipräsidiums Südosthessen am

Spessartring in 63701 Offenbach am Main, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 24.09.2008“ beurteilt. Als relevante Kfz-bedingte Emissionen werden NOx, Benzol und PM10-Feinstaub bei der Durchführung der Prognose herangezogen.

Die zusätzliche Immissionsbelastung durch Emissionserhöhung von knapp 1.000 Fahrzeugen auf dem Spessartring ist sehr gering (<< 1%). Die Auswirkungen der Verkehrszunahme durch das Polizeipräsidium in Offenbach auf das Immissionsniveau sind aufgrund der Ergebnisse der Immissionsprognose vernachlässigbar gering. Siehe hierzu Teil A Kapitel 6.

### **Sonstige Fachgesetze / Schutzgebietsausweisungen**

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Zone C des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle. Die Regelungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 18.04.1978 (StAnz. 20/1978 S. 942) sind einzuhalten. Dadurch sind u.a. Eingriffe in den Untergrund über 70 m verboten.

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

## **15.2.2 Fachplanungen**

### **Regionalplan Südhessen 2000**

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) ist der mittlere Teil des Plangebietes als Siedlungsbereich, Bestand, der östliche Teil als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ und ein Bereich im Westen als Regionaler Grünzug dargestellt.

Mit Schreiben vom 26.08.2008 wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass von Seiten der Regionalplanung gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Dem Entwicklungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb des „Siedlungsbeschränkungsbereiches“ des Frankfurter Flughafens. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes steht dieser Darstellung jedoch nicht entgegen.

### **Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der vom Umlandverband Frankfurt erstellte rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich teilweise als Grünfläche, Zweckbestimmung: „Fläche für die Kleintierhaltung“ und Fläche für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung: „Erwerbsgartenbau, Stadtgärtnerei“ dar. Der Spessartring ist als Fläche für den Straßenverkehr, Zweckbestimmung: „Überörtliches Straßennetz“ und die Rheinstraße ist als Fläche für den Straßenverkehr, Zweckbestimmung: „Übriges örtliches Erschließungsnetz“ dargestellt.

Der Industriebahnweg und die Wegeverbindung ausgehend von diesem Weg über den Hainbach zum Spessartring sind als Flächen für den Schienenverkehr dargestellt.

Quer über das Plangebiet sind An- und Abflugrouten des Flughafens Frankfurt am Main nachrichtlich dargestellt.

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan des Umlandverbandes (2001) stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Als Nutzungen werden Gartenbauflächen und wohnungsferne Gärten sowie teilweise bebauter Bereich angegeben. Entlang des Spessartringes werden zwei Baumreihen als Biotopvernetzungselemente dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes in gewerbliche Baufläche wurde in der Sitzung der Gemeindekammer am 04.05.2008 gefasst.

### **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor.



### 15.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

In der nachfolgenden Tabelle werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

#### 15.3.1 Schutzgut Mensch

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgut Mensch</b>		
<p><b>Erholung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Plangebiet sind verschiedene Nutzungen vorhanden: Kleingärten, Kinder- und Jugendfarm, Kleintierzuchtanlage, gartenbauliche Nutzung (Anzuchtgärten GOAB)</li> <li>- der Bereich Buchhügel, vor allem der südliche Teil mit seiner Lage am Rand der Innenstadt, besitzt eine wichtige Bedeutung als Landschafts- und Erholungsraum, für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Stadtklima</li> <li>- Buchhügel Teil des Grünrings von Main zu Main</li> <li>- Verlauf eines Rad- und Fußweges (Industriebahnweg) diagonal durch das Plangebiet</li> </ul> <p><b>Lärm- und Luftimmissionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrslärm- und Luftimmissionen aufgrund des Verkehrsaufkommens auf dem Spessarttring</li> <li>- siehe hierzu auch Schutzgut Klima und Luft und Teil A Kapitel 6 „Immissionschutz“</li> </ul>	<p><b>Erholung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Freizeit- und Erholungseinrichtungen in Form von Kleingärten, einer Kleintierzuchtanlage, einer Kinder- und Jugendfarm</li> <li>- Überplanung des Rad- und Fußweges</li> </ul> <p><b>Verkehrliche Auswirkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Spessarttring/Odenwaldring</li> </ul> <p><b>Lärmimmissionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf Grund der Verkehrslärmimmissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete tags um 6 bis 9 dB(A) und nachts um 9 bis 10 dB(A) im Plangebiet überschritten</li> <li>- da die Lichtsignalanlage im Nachtzeitraum unter den gegebenen Voraussetzungen nicht betrieben wird, sind im gesamten Einwirkungsbereich des Planvorhabens keine Verkehrslärmerhöhungen zu erwarten, die die Wahrnehmbarkeitsschwelle erreichen</li> <li>- siehe hierzu auch Teil A Kapitel 6 „Immissionsschutz“</li> </ul>	<p><b>Erholung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlagerung der Kleingärten, der Kleintierzuchtanlage und Kinder- und Jugendfarm an geeignete Standorte im Stadtgebiet von Offenbach</li> <li>- Verlegung des Rad- und Fußweges (Industriebahnweg) an den Spessarttring</li> </ul> <p><b>Lärmimmissionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5, Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) erfüllt werden</li> <li>- um Lärmimmissionen zu vermindern, werden Vorgaben bezüglich der Betriebsdauer der LSA gemacht.</li> </ul>
<p><b>Bewertung:</b> Durch das Planvorhaben sind durch den Verlust von bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen und durch Lärmimmissionen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</p>		

#### 15.3.2 Schutzgut Boden

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgut Boden</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet relativ eben, Geländehöhe ca. 110 m ü. NN</li> <li>- anthropogene Überformung des Bodens durch bestehende Bebauung und Versiegelung sowie gartenbauliche Nutzung; somit Bodenbereiche in ihren Eigenschaften grundlegend verändert</li> <li>- Altablagerung auf dem Grundstück Flur 20, Flurstück 3/1, diese besteht vermutlich vorwiegend aus Bodenaushub und Straßenkehricht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in Bereichen mit geplanter zusätzlicher Bebauung: Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion) in geringem Umfang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhalten der DIN-Vorschriften zu Bodenarbeiten (getrennte Bodenmieten)</li> <li>- sparsamer Flächenverbrauch</li> <li>- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen</li> <li>- genauere Untersuchungen der Altablagerung sind im Rahmen eines Baugrundgutachtens bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung vorzunehmen</li> <li>- bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten, werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 zu informieren</li> </ul>
<p><b>Bewertung:</b> Das Bodenpotenzial des Plangebietes ist durch die bestehenden Nutzungen vorbelastet. Durch die Planung kommt es nicht zu erheblich negativen Auswirkungen.</p>		

### 15.3.3 Schutzgut Wasser

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgut Wasser</b>		
<p><b>Grundwasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage im Untermaingebiet, hydrogeologischen Einheit Tertiär und Quartär des Untermaingebietes</li> <li>- grundwasserleitende Schichten sind verkarstungsanfällige Sande des Tertiär</li> <li>- gut durchlässige Grundwasserleiter mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit, Grundwasserbeschaffenheit ist hart bis ziemlich hart</li> <li>- weitere Informationen über die Grundwasserhältnisse, z.B. Flurabstand, sind nicht bekannt</li> <li>- Teilbereich des Plangebietes bisher unversiegelt mit Bedeutung zur Grundwasserrückhaltung und -neubildung</li> <li>- Vorbelastung des Grundwasserpotenzials durch bestehende Bebauung und Versiegelung sowie gartenbauliche Nutzung</li> </ul> <p><b>Oberflächengewässer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Bereich der Anzuchtgärten ein Wasserbecken</li> <li>- entlang der Industriebahntrasse Graben</li> <li>- westlich des Plangebietes verläuft der renaturierte Haingraben</li> </ul>	<p><b>Grundwasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in Bereichen mit geplanter zusätzlicher Bebauung: Verlust natürlicher Versickerungsfläche, Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildung</li> </ul> <p><b>Oberflächengewässer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust des Wasserbeckens und Überbauung des Grabens</li> </ul>	<p><b>Grundwasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- möglichst geringer Überbauungs- und Versiegelungsgrad</li> <li>- Versickerung des Niederschlagswassers der überbauten und befestigten Flächen</li> <li>- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen</li> </ul> <p><b>Oberflächengewässer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung eines ausreichenden Abstandes der Bebauung zum Haingraben</li> </ul>
<p><b>Bewertung:</b> Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.</p>		

### 15.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage im Rhein-Main-Gebiet: relativ hohe Lufttemperaturen, geringe Niederschlagshöhen und niedrige Windgeschwindigkeiten, mittlerer jährlicher Niederschlag 650 mm</li> <li>- Verdichtungsraum Frankfurt-Offenbach aus klimaökologischer und lufthygienischer Sicht als hoch vorbelastet, hohes Verkehrsaufkommen, dichte Bebauung</li> <li>- generell besitzt der Bereich Buchhügel klimaökologische Ausgleichfunktion hinsichtlich der angrenzenden dicht bebauten Innenstadt</li> <li>- bestehende Grün-, Gehölzflächen und Bäume besitzen positive Auswirkungen auf das Kleinklima</li> <li>- die Luftimmissionen wurden in einem „Immissionsprognose TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 24.09.2008“ beurteilt, als relevante Kfz-bedingte Emissionen werden NOx, Benzol und PM10-Feinstaub herangezogen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Einzelbäumen, Gehölz- und Grünflächen durch die geplante Bebauung</li> <li>- im Bereich des Plangebietes sind Kaltluftabflüsse nur schwach ausgebildet, das geplante Polizeipräsidium wird im wesentlichen überströmt, es ist nicht davon auszugehen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Belüftung des Stadtgebietes von Offenbach negativ beeinflusst wird (Aussage TÜV-Süd beim Scoping-Termin 18.03.2008)</li> <li>- die zusätzliche Immissionsbelastung durch Emissionserhöhung von knapp 1.000 Fahrzeugen auf dem Spessarttring ist sehr gering (&lt;&lt; 1%), die Auswirkungen der Verkehrszunahme durch das Polizeipräsidium in Offenbach auf das Immissionsniveau sind aufgrund der Ergebnisse der Immissionsprognose vernachlässigbar gering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der bestehenden Grün- und Gehölzfläche entlang des Hainbaches</li> <li>- Erhalt des größten Teils des Großbaumbestandes am Spessarttring</li> <li>- Anlage von Dach- und Tiefgaragenbegrünungen</li> <li>- Anlage von Grünflächen und Pflanzung von Großbäumen und Gehölzbeständen</li> <li>- Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien</li> </ul>
<p><b>Bewertung:</b> Durch die Umsetzung der Planung sind keine erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die klimatischen Bedingungen des Umfeldes zu erwarten.</p>		

### 15.3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt</b>		
<p>- für das Plangebiet wurde ein ökologisches Fachgutachten durch das Büro BFL Heuer &amp; Döring, Brensbach erstellt</p> <p><b>Pflanzen</b></p> <p>- für das Plangebiet liegt eine Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen vor</p> <p>- Prägung durch Lebensräume, die für Randbereich 2008 von Siedlungsräumen im Übergang zur offenen Landschaft typisch sind: Kleingärten, sonstige Grünflächen, Kleintierzuchtanlagen, Gärten, Lager- und Ruderalflächen, Gehölzbestände</p> <p>- vorhandene Biotopstrukturen haben überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, positiv zu bewerten sind die Lebensraumvielfalt, die ungestörte Ruderalflur im Südwesten sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen</p> <p>- artenreiche Flora vorhanden (aufgrund vielfältiger Nutzungsstrukturen)</p> <p>- geschützte Pflanzenarten nach Roter Liste Hessen, Bundesartenschutzverordnung, FFH-Richtlinie wurden bisher nicht festgestellt</p>	<p>- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna Kleingärten, Grün- und Gehölzbeständen</p> <p>- Veränderung des Artenspektrums</p>	<p>- Erhalt der bestehenden Grün- und Gehölzflächen entlang des Hainbaches</p> <p>- Erhalt des überwiegenden Teils des Großbaumestandes am Spessartring</p> <p>- Festlegung eines Mindestanteils an zu begrünender Grundstücksfläche im Gewerbegebiet</p> <p>- Anlage von Eingrünungsflächen mit Großbaum- und Gehölzpflanzungen</p> <p>- Anlage von Dach- und Tiefgaragenbegrünungen</p> <p>- Externe Kompensationsmaßnahmen: Auf einer Lagerfläche der ESO und angrenzenden Flächen entsprechend dem Freiraumentwicklungskonzept Buchhügel (Teil einer öffentlichen Grünverbindung mit einem Rad- und Fußweg vom Spessartring bis zur Oberen Grenzstraße)</p> <p>In der Gemarkung Rumpenheim im Bereich des Kuhmühltales sollen Teile einer Ackerfläche (Flur 14, Flurstück 18,) entsprechend den Zielen des Freiraumentwicklungskonzeptes Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen, in eine Grünfläche mit wegbegleitenden Bäumen entwickelt werden</p>
<p><b>Tiere</b></p> <p>- für den Bereich „Buchhügel“ liegen faunistische Bestandsaufnahmen zu Vögeln, Tagfalter und Widderchen aus den Jahren 1999 bis 2001 vor (Umweltamt Offenbach, Rolf E. Weyh): es wurden 19 Vogelarten, davon 9 Rote-Liste-Arten, 37 Arten Tagfaltern und Widderchen, davon 9 Arten der Vorwarnstufe, 2 Rote-Liste-Arten und eine FFH-Art (Blauschwarzer Ameisenbläuling) festgestellt, bei den Reptilien wird das Vorkommen der Zauneidechse vermutet.</p> <p>- <b>Avifauna:</b> 2008 nachgewiesen 43 Vogelarten, davon 23 Brutvögel, 3 Arten der Roten Liste hessen (Feld- und Haussperling, Dorngrasmücke), vor allem Arten des Siedlungsraumes und der kleingliedrigen Kulturlandschaft, kein Nachweis von Brutvorkommen streng geschützter Vogelarten (§ 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG)</p> <p>- <b>Tagfalter und Widderchen:</b> 2008 nachgewiesen 25 Arten, davon 4 Arten auf der roten Liste Hessen, überwiegend kommune Arten aufgrund der Armut an selteneren Vegetationsstrukturen, generell kein zahlreiches Vorkommen im Plangebiet, kein Nachweis des Blauschwarzen Ameisenbläulings</p> <p>- <b>Reptilien:</b> bei den Begehungen kein Reptilienfund, mündliche Befragung von Ortskundigen Hinweis auf Vorkommen der Blindschleiche</p>	-	-
<p><b>Bewertung:</b> In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist aufgrund des Fehlens von besonders schützenswerten Arten mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.</p>		

### 15.3.6 Schutzgut Schutzgebiete

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgebiete</b>		
- Lage in der quantitativen Zone C des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle	- keine zu erwarten	- die Regelungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 18.04.1978 (StAnz. 20/1978 S. 942) sind einzuhalten Dadurch sind u.a. Eingriffe in den Untergrund über 70 m verboten.
<b>Bewertung:</b> Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.		

### 15.3.7 Schutzgut Landschaft

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgut Landschaft</b>		
- Gelände geprägt durch verschiedene Nutzungen und Grünstrukturen - gebietsprägender Baumbestand entlang Spessarttring, Rheinstraße und Industriebahntrasse - in der Umgebung im Norden Siedlungsflächen der Stadt Offenbach, sonst Grün- und Freiflächennutzungen (v.a. Kleingärten) des Bereiches Buchhügel)	- Verlust von Grünstrukturen und Großbaumbestand - Nutzungsänderungen von einem durch Freiflächennutzungen geprägten Bereich in einen größtenteils überbauten und versiegelten Bereich	- größtenteils Erhalt des Baumbestandes entlang des Spessarttringes - Eingrünung der Bebauung durch großzügige Pflanzflächen an den Rändern - Erhalt der Grünfläche entlang des Hainbaches - Dach- und Tiefgaragenbegrünungen
<b>Bewertung:</b> Durch die geplante Eingrünung und den teilweisen Erhalt des Großbaumbestandes kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.		

### 15.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>		
- keine vorhanden	- keine zu erwarten	- keine notwendig
<b>Bewertung:</b> Keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.		

## 15.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zur Schaffung von Planungsrecht für den Bau sowohl eines neuen Polizeipräsidiums in Offenbach als auch für gewerbliche Nach-Nutzungen mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Bereich Buchhügel. Für die Planung wird ein Gelände in Anspruch genommen, das bisher durch vielfältige Nutzungsstrukturen, vor allem Kleingärten, Kleintierzucht, eine Kinder- und Jugendfarm und gartenbauliche Nutzungen geprägt ist. Die Bedeutung der vorhandenen Biotopstrukturen ist überwiegend gering bis mittel. Die nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich vor allem auf das Schutzgut Mensch durch die Inanspruchnahme eines Naherholungs- und Freizeitgeländes am Rand der Innenstadt von Offenbach.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Beibehaltung des bestehenden Umweltzustandes für den überwiegenden Teil des Plangebietes zu erwarten.

## 15.5 Alternativenprüfung

Auf Grundlage einer Synopse „Standortvergleich Neubau PP SOH“ sowie der Bedarfsbeschreibung und des Raumbedarfsplanes – erstellt von der AG Neubau des Polizeipräsidiums Südosthessen - wurde mit Erlass des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport vom 04.05.2005, Aktenzeichen LPP 53 H–62 d/e 36 dem Hessischen Baumanagement der Auftrag für die Erstellung von Grundstücksprofilen und Machbarkeitsstudien für die unterschiedlichen Planungsvarianten eines Neubaus für das Polizeipräsidium Südosthessen erteilt mit dem Ziel zu einer Entscheidung bezüglich der Standortfrage zu kommen und die Eignung der zur Verfügung stehenden Grundstücke zu prüfen.

Nach der Zustimmung des Kabinettsausschusses zur Planung des Neubaus als PPP-Pilotprojekt vom 02.01.2004 wurden von der Arbeitsgruppe Neubau des PP SOH für die vier konkurrierenden Standorte Dietzenbach, Mühlheim, Hanau und Offenbach die für einen möglichen Standort relevanten Gesichtspunkte analysiert und zu einem Kriterienkatalog verdichtet. In der synoptischen Darstellung wurden die Vor- und Nachteile der möglichen Standorte gegeneinander abgewogen. Dabei wurden die folgenden Eckpunkte einer kritischen Bewertung unterzogen:

- Kriminalitätsbelastung,
- Verkehrsunfallhäufigkeit,
- Bevölkerungsdichte,
- Zusammenarbeit und Erreichbarkeit von Justizbehörden und anderen Behörden,
- Konzentration von Organisationseinheiten an einem Standort,
- Bausynergien und Wirtschaftlichkeit,
- Geografische Lage/ Verkehrsanbindung und schließlich
- Soziale und politische Gesichtspunkte.

Als Ergebnis der Untersuchung wurde vom Präsidenten des PP SOH eine Präferenz für die Stadt Offenbach als künftigen Standort für den Neubau ausgesprochen.

### Vorgehensweise

Die in Frage kommenden Kommunen erhielten die Möglichkeit, konkrete Grundstücksangebote für die geplante Bebauung zu unterbreiten. Anschließend wurden von den Kommunen detaillierte Informationen zu den angebotenen Liegenschaften/ Grundstücken angefordert.

Nach Sichtung der Unterlagen wurde vom Hessischen Baumanagement eine Auswahl der Grundstücke getroffen, die aus baufachlicher Sicht grundsätzlich für die vorgesehene Bebauung geeignet erschienen. Insgesamt wurden 11 Standorte, davon 4 in Offenbach, untersucht. Diese Grundstücke besichtigten Vertreter/-innen des Hessischen Baumanagements gemeinsam mit Vertreter/-innen des Hessischen Ministeriums des Innern und des Polizeipräsidiums Südosthessen. Im Anschluss an die Grundstücksbesichtigung und nach Eingang aller für die Beurteilung erforderlichen Informationen zu den Grundstücken wurden vom Hessischen Baumanagement Kriterienkataloge für die Bewertung der Standorte und der Grundstücke erarbeitet.

Der Katalog „Standortbewertung“ wurde auf der Grundlage des Standortvergleiches des Polizeipräsidiums Südosthessen erstellt. Auch die Gewichtung der vier Themenblöcke innerhalb der Bewertung erfolgte nach Festlegung durch das PP SOH. Der Katalog „Grundstücksbewertung“ basiert auf Abschnitt K1 der Dienstsanweisung Bau (DABau) der Staatsbauverwaltung des Landes Hessen „Baufachliches Gutachten über das Baugrundstück“. Da hier ausschließlich baufachliche Aspekte bewertet werden, wurde die prozentuale Gewichtung der Themenblöcke durch das Hessische Baumanagement vorgenommen.

Nach Abschluss o.g. Bewertungen wurde durch die Addition der Ergebnisse eine vorläufige Rangliste erstellt.

Anschließend wurden kostenrelevante Faktoren untersucht. Die Kostenübersicht konnte im seinerzeitigen Planungsstadium nur eine tendenzielle Ausrichtung aufzeigen, da für eine genaue Kostenanalyse weitergehende (kostenintensive) Untersuchungen im Voraus nötig gewesen wären.

Im letzten Abschnitt der Studie wurden für die fünf in Frage kommenden Grundstücke Testentwürfe erstellt, mit denen die Unterbringung der erforderlichen Bruttogrundflächen und der Stellplätze nachgewiesen wird.

### **Ergebnis**

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Standorte in Offenbach bei der Standortbewertung der insgesamt 11 untersuchten Standorte innerhalb und außerhalb Offenbachs die meisten Vorteile bieten. Für den von Land und Stadt gleichermaßen favorisierten Standort Spessarttring sprechen insbesondere folgende Gründe:

1. Sehr gute Verkehrliche Anbindung zur Innenstadt, den überörtlichen Straßen und Autobahnen und den Zuständigkeitsbereichen des Polizeipräsidiums SOH
2. Optimale Größe des verfügbaren Geländes
3. Stadt kann als Eigentümerin des Geländes planerische und planungsrechtliche Fragen, Erschließungsfragen, Grundstücksaspekte etc. in direkter Abstimmung mit dem Land klären.
4. Der Regionalplan Südhessen 2000 sieht den Bereich bereits überwiegend als Siedlungsfläche vor, ohne dass es darüber hinaus bereits städtebauliche oder planungsrechtliche Bindungen gibt, die mit dem geplanten Vorhaben unverträglich wären.
5. Die Nähe zu Feuerwehr, Rotem Kreuz, ASB bietet Synergieeffekte bei gemeinsamen Einsätzen
6. Keine Altlastenproblematik, wie z. B. an anderen geprüften Standorten

Unter diesen Aspekten bietet aus Sicht der Stadtentwicklung und der Arbeit der Polizei der ausgewählte Standort die günstigsten Voraussetzungen.

## **15.6 Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung**

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Unter Einbeziehung vorliegender Umweltinformationen, wurde eine Beurteilung des Umweltzustandes und eine verbal-argumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan Südhessen 2000, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Hydrogeologische Kartenwerk Hessen von 1991)
- Polizeipräsidium Südosthessen in Offenbach am Main – Ökologisches Fachgutachten im Auftrag des Hessischen Baumanagement (BFL HEUER & DÖRING, Brensbach, August 2008)
- Schalltechnische Untersuchung (FRITZ GMBH Beratende Ingenieure VBI, Einhausen, 03.06.2008)
- Gutachten zur „Verkehrerschließung Polizeipräsidium Südosthessen in Offenbach am Main“ (VERKEHRSPLANUNG KÖHLER UND TAUBMANN GMBH 22.09.2008)
- Immissionsprognose bezüglich der verkehrsbedingten Emissionen im Rahmen des Neubaus des Polizeipräsidiums Südosthessen am Spessarttring in 63701 Offenbach am Main (TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 24.09.2008)
- verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung und rechnerische Bilanzierung analog zur hessischen Kompensationsverordnung vom 01.09.2005 (KV)

Bei der Ermittlung der Umweltbelange gab es keine Schwierigkeiten.

## 15.7 Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Stadt insbesondere folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Überprüfung der Annahmen zur Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Immissionen auf der Grundlage der geltenden Prüfmethode durch Berechnungen und Beurteilungen, wenn konkrete Anhaltspunkte für deutliche Abweichungen von den prognostizierten Annahmen vorliegen.
- Überprüfung der Entwicklung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, der sachgemäßen Pflege und dauernden Unterhaltung auf den öffentlichen und privaten Flächen

Die Überwachung des Einhaltens der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist Aufgabe der Stadt Offenbach.

## 15.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 628 „Bereich Spessarttring / Rheinstraße“ wird der Bau sowohl eines neuen Polizeipräsidiums als auch weiterer gewerblicher Nutzungen mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ermöglicht. Das Plangebiet liegt südlich der Innenstadt von Offenbach im Bereich Buchhügel.

Eine Alternativenprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der ausgewählte Standort aus Sicht der Stadtentwicklung und der Arbeit der Polizei die günstigsten Voraussetzungen aufweist.

Im Plangebiet befinden sich zur Zeit verschiedene Nutzungen, u.a. Kleingärten, eine Kleintierzuchtanlage, eine Kinder- und Jugendfarm sowie eine gartenbauliche Nutzung. Der Bereich wird durch Lebensräume geprägt, die für Randbereiche von Siedlungsräumen im Übergang zur offenen Landschaft typisch sind: Kleingärten, sonstige Grünflächen, Kleintierzuchtanlagen, Gärtnereien, Lager- und Ruderalflächen und Gehölzbestände. Die vorhandenen Biotopstrukturen haben überwiegend eine geringe bis mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, positiv für den Naturhaushalt sind die Lebensraumvielfalt, die ungestörte Ruderalflur im Südwesten sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen.

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung wurde ermittelt, dass es durch das Vorhaben aufgrund des Verlustes von bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen und aufgrund von Lärmimmissionen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch kommt. Andere erhebliche negative Auswirkungen auf die in der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete sowie Sach- und Kulturgüter konnten nicht festgestellt werden.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für die durch die Umsetzung der Planung ermöglichten Eingriffe, trotz der Umsetzung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ein Ausgleichsdefizit bleibt.

Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, durch Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsraumes lassen sich die Auswirkungen des geplanten Vorhabens soweit kompensieren, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen zurückbleiben.

Mit den Kompensationsmaßnahmen östlich des Plangebietes soll in Absprache mit dem Amt für Umwelt, Mobilität und Energie entsprechend dem Freiraumentwicklungskonzept Buchhügel eine öffentliche Grünverbindung mit einem Rad- und Fußweg vom Spessarttring bis zur Oberen Grenzstraße geschaffen und entsprechend den Zielen des Freiraum-

entwicklungskonzeptes Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen eine Grünfläche mit wegbe-  
gleitenden Bäumen entwickelt werden.

Die Überprüfung der Annahmen zur Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Im-  
missionen und sowie die Entwicklung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen  
wird mit einem Monitoring überwacht werden.