

Anlage 3

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 630

"Helene-Mayer-Straße /
Pflegeheim und Altenwohnungen"

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 15.04.2009

PLANUNGSTEAM

Dipl.Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Verfahren	1
2.0	Rechtsgrundlagen	1
3.0	Plangeltungsbereich	2
4.0	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Regionalplan	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	3
5.0	Planungsanlass und –ziele	3
6.0	Plangebiet und Umgebung – aktueller Zustand	4
7.0	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	4
7.1	Städtebauliches Konzept	4
7.2	Grünordnerisches Konzept	5
8.0	Begründung zu den Planfestsetzungen	6
8.1	Art der baulichen Nutzung	6
8.2	Maß der baulichen Nutzung	6
8.2.1	Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ) und mögliche Überschreitungen	6
8.2.2	Überschreiten von Baugrenzen	7
8.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	7
8.3	Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen	7
8.4	Private Grünflächen	8
8.5	Besondere bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	8
8.6	Führung von Versorgungsleitungen	8
8.7	Vorkehrungen zur Nutzung der Solarenergie	8
9.0	Festsetzungen nach Landesrecht	8
9.1	Dachgestaltung	8
9.2	Dachbegrünung	9
9.3	Gestaltung der zu befestigenden Grundstücksflächen – Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen sowie der öffentlichen Stellplätze	8
10.0	Festsetzungen nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG)	9
10.1	Behandlung des Niederschlagswassers	9

11.0	Hinweise und Empfehlungen	9
12.0	Erschließung	10
13.0	Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	11
14.0	Niederschlagswasser / Grundwasser	11
15.0	Immissionsschutz	12
16.0	Altlasten	14
17.0	Versiegelungs- und Überbauungsgrad	14
18.0	Geschützte Bäume	15
19.0	Eingriff / Ausgleich	15
20.0	Planungsstatistik	15

1.0 Verfahren

Da es sich bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan um eine Fläche handelt, die sich innerhalb einer zusammenhängenden Bebauung befindet und die Planung als Nachverdichtung anzusehen ist, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Verfahrensschritte	Datum
Einleitungsantrag gem. § 12 (2) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan B 630 „ Helene-Mayer-Straße / Pflegeheim und Altenwohnungen“	17.12.2008
Aufstellungsbeschluss	05.02.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	16.02.2009
Offenlagebeschluss	
Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	

In Ergänzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Durchführungsvertrag nach § 11 BauGB erstellt werden, in dem insbesondere Regelungen zur Kostenübernahme für Planung und Erschließungsanlagen getroffen werden sollen.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden auch Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans einbezogen. Dabei handelt es sich um die westlich an den Vorhaben- und Erschließungsplan angrenzende Fläche des Tennisclubs OTC sowie um die nördlich und nordöstlich an den Vorhaben- und Erschließungsplan angrenzenden Verkehrsflächen.

2.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.10.2008 (GVBl. I S. 924)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)

3.0 Plangeltungsbereich

Das ca. 15.885 qm große Plangebiet liegt in Offenbach, zwischen der Bahnlinie Frankfurt – Bebra, dem Wolfsweg, dem Isenburgring und der Leibniz-Schule.

Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 630 liegt in der Gemarkung Offenbach, Flur 7, und wird umgrenzt:

Im Norden: Von der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 793/2, der nördlichen Grenze der Helene-Mayer-Straße (Flurstück Nr. 502/5) und der südöstlichen Grenze des Wolfswegs (Flurstück Nr. 500).

Im Osten: von einer Linie, die der östlichen und südöstlichen Grenze des Flurstücks 504/6 (öffentlicher Fußweg) folgt, bis zum südwestlichen Rand der Grünfläche des Isenburgrings verlängert wird und von dort bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 793/2 führt.

Im Süden: von den südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 7/9, 504/5 und 504/6.

Im Westen: von der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 7/9 bzw. der Offenbacher Stadtgrenze.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten: Flur 7, Flurstücksnummern 5/2, 7/9, 504/5, 504/6, 502/5, 507/2 tlw., 514/5 tlw.

Die Flurstücke 502/5, 514/5, 507/2 und 504/6 befinden sich im Eigentum der Stadt Offenbach.

Der westliche Teil des Flurstücks 7/9 befindet sich im Eigentum des OTC, wobei die östlich angrenzende Grundstücksfläche an den Vorhabenträger verkauft werden soll.

Vorhabenbezug

Das Vorhaben bezieht sich ausschließlich auf die Flurstücke 5/2, 7/9 tlw. und 504/5, 502/5 tlw. für die auch ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden soll. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Grundstücke bzw. Grundstücksflächen vom OTC und der Stadt zu erwerben und ist mittels Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages (Urkundenrolle Nr. 465/08 des Notars Breitenbach) berechtigt, das Eigentum an einer Teilfläche des Flurstücks Flur 7, Fl.St.Nr. 7/9 zu erlangen und die entsprechenden Anträge zu stellen, um Baurecht zu erreichen.

4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als ‚Siedlungsbereich - Bestand‘ ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit den Zielen der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main stellt das Plangebiet als ‚Sondergebiet - Sport‘ dar.

Da für die geplante Nutzung - Pflegeheim und Altenwohnungen - ein Teil der Tennisplatznutzung entfällt, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans (Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main 2000) ist der südliche Teil des Plangebiets als Sportanlage (Bestand) dargestellt. Die nördlich angrenzende Fläche bis zur Helene-Mayer-Straße ist als Siedlungsfläche / Parkanlage oder öffentliche bzw. private Grünfläche, allgemein (Bestand) eingetragen. Im Bereich der Helene-Mayer-Straße verläuft ein Korridor des Projektes ‚Grünring vom Main zum Main‘ der Stadt Offenbach am Main.

5.0 Planungsanlass und -ziele

Durch die schwindenden Mitgliederzahlen des 1897 gegründeten Tennisclubs OTC sieht sich der Verein gezwungen, Teile des Clubgeländes zu veräußern. Dies geschieht einerseits um die finanzielle Situation des Clubs zu verbessern, andererseits aber auch um die Clubfläche zu verkleinern, da die Auslastung der zur Verfügung stehenden Tennisplätze nur noch unzureichend ist und der Pflegeaufwand reduziert werden soll.

Gleichzeitig ist der OTC bestrebt, die verbleibenden Flächen durch die Sanierung der Tennishalle und den Umbau bzw. Neubau eines Vereinsgebäudes sowie die Neuordnung der Stellplatzsituation aufzuwerten.

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und um die angestrebten Bauvorhaben realisieren zu können, wird die verbleibende, auf Offenbacher Stadtgebiet liegende Fläche des OTC in den Geltungsbereich aufgenommen, so dass auch für diese Flächen das entsprechende Baurecht geschaffen werden kann. Für diese Flächen besteht allerdings kein Vorhabenbezug.

Fläche mit Vorhabenbezug:

Die ImmoProjekt Entwicklungs-GmbH wird das für eine neue Nutzung zur Verfügung stehende Gelände erwerben und plant, darauf ein Pflegeheim sowie ca. 10 Altenwohnungen zu errichten.

Das Pflegeheim soll einen Pflegebereich für Schwerstkranke / Demenzkranke zusätzlich zum normalen Pflegeangebot bieten. Es sind ca. 116 Pflegeplätze vorgesehen.

Im östlichen Gebäudeflügel soll mit separatem Zugangsbereich und Parkplatz eine kleine Seniorenresidenz mit ca. 10 Wohneinheiten entstehen. Die Bewohner der Seniorenwohnanlage sollen die Infrastruktur des Pflegeheimes wie Friseur, Massage, Arzt, Essen usw. aber auch Pflegeleistungen in Anspruch nehmen können.

Die angestrebte Bebauung ist nicht nach § 34 BauGB möglich, so dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird.

6.0 Plangebiet und Umgebung – aktueller Zustand

Das Plangebiet wird derzeit vollständig als Tennisanlage genutzt. Neben 5 Aschenplätzen im Süden befindet sich im Nordwesten eine Tennishalle, der ein Vereinsheim mit Restaurationsbetrieb angegliedert ist. Im östlichen Teil der Fläche befindet sich mit der Hausnummer 4 ein weiteres Bestandsgebäude. Die übrigen Bereiche sind begrünt und weisen einen umfangreichen Bestand aus Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumhecken auf. Dabei handelt es sich sowohl um alte einheimische Laubbäume (Esche, Eiche, Linde, Ahorn), die zum größten Teil über die Grünschutzsatzung geschützt sind, aber auch um nicht-heimische Arten wie Säulen-Pappel oder Robinie.

Südlich der asphaltierten Fahrbahn der Helene-Mayer-Straße befindet sich eine unbefestigte Fläche, die als Parkplatz genutzt wird.

7.0 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

7.1 Städtebauliches Konzept

Pflegeheim und Altenwohnungen

Die Gesamtanlage soll in Form eines nach Süden offenen „U“ auf dem Grundstück angeordnet werden, so dass ein großer Innenhof entsteht.

Das Hauptgebäude an der Helene-Mayer-Straße soll, von der Straße zurückgesetzt, 3-geschossig mit einem flach geneigten Walmdach und einem mittigen überdachten Eingangsbereich ausgebildet werden. Die beiden südlichen Gebäudekomplexe sind 2- bzw. 3 geschossig geplant. Für das südwestliche Gebäude (Gebäude 5) sollen 3 Vollgeschosse ausgewiesen werden, da das hier geplante Dachgeschoss nach § 2

(4) HBO als Vollgeschoss gilt, während der südöstliche Gebäudetrakt (Gebäude 1) mit 2 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss (Staffelgeschoss) ausgebildet werden soll.

Die als optische Bindeglieder fungierenden Baukörper zwischen dem Hauptgebäude und den beiden südlichen Gebäudekomplexen sollen nur 2 Geschosse aufweisen, so dass die Flachdächer als Terrasse genutzt werden können. Zusätzlich ist hier auch ein verglaster Verbindungsgang zwischen den 3-geschossigen Gebäudekomplexen möglich.

Im Innenhof ist ein abgegrenzter Bereich für Demenzkranke geplant, der diesem Personenkreis einen sicheren Aufenthalt im Freien ermöglicht.

Die überplante Fläche soll in Weiterführung der umgebenden Nutzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Die Erschließung des Pflegeheims bzw. der Altenwohnungen ist über die nördlich gelegene Helene-Mayer-Straße, einer Verlängerung der Robert-Koch-Straße möglich.

Im Zuge der Baumaßnahme soll der südliche Gehweg der Helene-Mayer-Straße neu angelegt werden.

Gelände Tennisverein

Die bestehende Tennishalle soll in ihrer Kubatur planungsrechtlich gesichert werden. Für die verbleibende Fläche des Tennisclubs wird die Möglichkeit eröffnet, östlich angrenzend an die Tennishalle einen An- bzw. Neubau des Vereinsheims zu realisieren. Dabei wird durch die zurückhaltende Höhenfestsetzung sowie durch den Abstand zur Grundstücksgrenze auf die Nähe zum Pflegeheim Rücksicht genommen.

7.2 Grünordnerisches Konzept

Die privaten Grünflächen und die nicht bebauten Flächen sind aus Gründen des Stadtbildes und des Klimaschutzes sowie als Lebensräume für die innerstädtische Fauna intensiv zu begrünen, wobei der Gebüschanteil 20% nicht unterschreiten darf, und zu 50% heimische Bäume und Sträucher zu verwenden sind. Darüber hinaus sind in der Planzeichnung drei Neupflanzungen heimischer Bäume im Bereich des Sondergebietes eingetragen; weitere 40 Bäume sind textlich festgesetzt. Bei diesen neu anzupflanzenden Bäumen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für geschützte Bäume, die bei Realisierung der Planung zwingend beseitigt werden müssen (s. Bestandsplan in der Anlage). In Abstimmung mit der Stadt Offenbach sollen im Sondergebiet zudem zwei Baumreihen aus Spitzpappeln mittel- bis kurzfristig durch heimische Baumarten ersetzt werden, da die Bestandsbäume windbruchgefährdet sind.

8.0 Begründung zu den Planfestsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (Pflegeheim und Altenwohnungen)

Der östliche Teil des Plangebietes wird entsprechend der geplanten Nutzung als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt, in dem die Nutzungen

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
3. Pflegeheime und Altenwohnungen mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen zulässig sind.

Sonstiges Sondergebiet - Sport

Der westliche Teil des Plangebietes wird als ‚Sonstiges Sondergebiet – Sport‘ festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen: Tennishalle, Vereinsheim bzw. vereinsgebundene Gastronomie und Umkleiden. Diese Festsetzung folgt der aktuellen und auch weiterhin geplanten Nutzung als Gelände für den Tennisverein.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ) und mögliche Überschreitungen

Allgemeines Wohngebiet

Für das ‚Allgemeine Wohngebiet‘, ist eine GRZ von 0,48 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der in § 17 BauNVO zulässigen GRZ für ein WA geringfügig überschritten, was durch die erforderliche Wirtschaftlichkeit der zu errichtenden Pflegeeinheiten und Altenwohnungen bedingt ist.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ für die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Nutzungen ist bis zu einer GRZ von 0,7 möglich, um auf den Grundstücken Stellplätze und Zugänge optimal anordnen zu können.

Sonstiges Sondergebiet – Sport

Für das Sonstige Sondergebiet - Sport ist eine GRZ von 0,5 zulässig. Da sich das Sportgelände noch weiter nach Südwesten ausdehnt und sich in dem im Geltungsbereich liegenden Geländeteil die Funktionsgebäude konzentrieren, ist hier eine höhere Überbauung möglich. Eine Überschreitung für die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Nutzungen insbesondere für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen ist bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig. Damit wird auf die besonderen Nutzungsanforderungen einer Sportstätte, hier insbesondere auf den erhöhten Stellplatzbedarf eingegangen.

8.2.2 Überschreiten von Baugrenzen

Allgemeines Wohngebiet

Die Überschreitung der Baugrenze für die Ausbildung eines Vordaches als Überdachung des Eingangsbereiches des Pflegeheims ist in einer Breite von max. 20 m und einer Tiefe von max. 1,5 m zulässig.

8.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Allgemeines Wohngebiet

In Angleichung an die südöstlich angrenzende Bebauung sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, die als Verbindungsglied zwischen den nördlichen und südlichen Gebäudekomplexen fungieren, sind maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen für die einzelnen Gebäudeteile sind in der Nutzungstabelle dargestellt.

Auf den 2-geschossigen Gebäudeteilen sind auf einer Breite von max. 1/3 der darunter liegenden Gebäudebreite zusätzlich verglaste Verbindungsgänge bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

Sonstiges Sondergebiet - Sport

Die Tennishalle soll in ihrer Kubatur erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird die festgesetzte Gebäudehöhe der Bestandssituation angepasst. Für den Anbau, der das Vereinsheim aufnehmen soll, wird eine 2-Geschossigkeit ermöglicht, um auch die erforderliche technische Infrastruktur aufnehmen zu können.

8.3 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind nur im Bereich der hierfür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Allgemeines Wohngebiet

Um die hinteren Grundstücksteile von Verlärmung freizuhalten und echte Ruheräume zu sichern, sind Stellplätze und Garagen hier nicht zulässig. Hierdurch soll auch gewährleistet werden, dass die rückwärtigen Grünbereiche vor Überbauung geschützt und überflüssige Bodenversiegelungen vermieden werden.

8.4 Private Grünflächen

Nördlich und östlich des Allgemeinen Wohngebietes sind private Grünflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Flächen, die sich im Eigentum der Stadt befinden.

Zwischen der Straßen- und Gebäudekante ist ein mindestens 3 Meter breiter Streifen als Vorgartenzone anzulegen. Da sich an entsprechender Stelle vor dem geplanten Gebäude unterirdisch ein Hauptsammler des Eigenbetrieb Stadt Offenbach (ESO) befindet, verbleibt die Fläche in städtischem Besitz. Der Vorhabenträger ist jedoch für

die gärtnerische Anlegung und Pflege der Grünfläche verantwortlich. Hierzu werden entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen. Die Fläche ist daher als private Grünfläche dargestellt.

Die private Grünfläche östlich des Allgemeinen Wohngebietes, die eine interne Zugangsfläche begrenzt, gehört zur Grundstücksfläche der Leibniz-Schule. Da es sich hierbei um einen abgeschlossenen, nicht öffentlichen Zugang handelt, der schulangehörigen Personen vorbehalten ist, werden die Verkehrsfläche sowie die Grünfläche als private Flächen festgesetzt.

8.5 Besondere bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Schutz vor Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr

Allgemeines Wohngebiet

Siehe hierzu Kapitel 15.0.

8.6 Führung von Versorgungsleitungen

Die unterirdische Führung der Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sowie zur Vermeidung von Gefahrenpunkten im Straßenraum im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

8.7 Vorkehrungen zur Nutzung der Solarenergie

Zur Schonung der nicht erneuerbaren Recourcen sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie und/oder anderer erneuerbarer Energien zu treffen.

9.0 Festsetzungen nach Landesrecht

Um das Plangebiet gestalterisch in die Umgebung einzupassen, werden Festsetzungen nach Landesrecht (§ 81 HBO) in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.1 Dachgestaltung

Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an die in der Umgebung vorherrschende Dachstruktur sind nur Walm-dächer von 10° bis 20° zulässig.

Nur für untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. den Zwischentrakt zwischen nördlichem Gebäude und südlichen Gebäudeteilen sind Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung sowie die Begrenzung auf 2 Vollgeschosse ermöglicht auch die Nutzung als Dachterrasse.

Sonstiges Sondergebiet – Sport

Da das Hallengebäude keine äußere strukturelle Änderung erfahren soll, wird die Erhaltung der bestehenden Dachneigung durch die Festsetzung einer Dachneigung zwischen 0° und 20° ermöglicht. Auch für die übrigen Gebäude im Sondergebiet ist eine Dachneigung von 0° bis 20° festgesetzt.

9.2 Dachbegrünung

Um den Eingriff in den Klimahaushalt zu minimieren sind Flachdächer extensiv zu begrünen. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn das Flachdach als Terrassenfläche, für die Anordnung eines verglasten Verbindungsganges oder für die Ausnutzung der Sonnenenergie genutzt wird.

9.3 Gestaltung der zu befestigenden Grundstücksflächen – Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen sowie der öffentlichen Stellplätze

Zum Schutz der natürlichen Bodenverhältnisse und des Wasserhaushalts sind die zu befestigenden Grundstücksflächen, wie z.B. Stellplatzflächen, Zufahrten, Zuwegungen sowie die öffentlichen Stellplätze ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.

10.0 Festsetzungen nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG)

10.1 Behandlung des Niederschlagswassers

Siehe hierzu Kapitel 14.0.

11.0 Hinweise und Empfehlungen

Bodendenkmäler

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Plangebiet archäologische Funde zu Tage treten können, wird darauf hingewiesen, dass in diesem Falle eine unverzügliche Meldung beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen soll.

Kampfmittelbelastung

Die Auswertung des beim Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggfs. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbei-

ten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Die Kampfmittelräumarbeiten sollen nach dem neuesten Stand der Technik von einer Fachfirma durchgeführt werden.

Den Abtransport und ggfs. die Entschärfung und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst - auf eigene Kosten übernehmen.

Abstand der Bäume zu den Leitungen

Um eine reibungslose Versorgung der Bewohner mit Strom, Telekommunikation u.ä. zu gewährleisten, sollte bei den Baumstandorten ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen eingehalten werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

12.0 Erschließung

Individualverkehr und Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die Helene-Mayer-Straße, deren Gehweg neu angelegt werden soll.

Von der Helene-Mayer-Straße ist die Offenbacher Innenstadt über die Bismarckstraße und den Dreieichring gut zu erreichen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die Einfahrten hierfür sind ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Im Nordosten des Plangebietes erfolgt zusätzlich eine eingegrünte interne fußläufige Erschließung für die im Süden angrenzende Leibniz-Schule.

Öffentlicher Personennahverkehr

Nördlich des Plangebietes verläuft in Hochlage die Bahnstrecke Frankfurt – Bebra.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 700 m Entfernung zum Offenbacher Hauptbahnhof, an dem auch viele Buslinien bestiegen werden können.

Die Bushaltestelle Tulpenhofstraße (Buslinien 105, 106) ist ca. 300 m entfernt, die Bushaltestelle Klinikum (Buslinien 105, 106, 661) ca. 450 m. Die Haltestelle Offenbach Stadtgrenze (Buslinien 102, 105 und Straßenbahnlinien 15, 16) liegt in einer Entfernung von ca. 650 m zum Plangebiet.

Das Plangebiet ist damit gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

13.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

Energie

Die Gas- und Stromversorgung kann durch Ausweitung der bestehenden Leitungen sichergestellt werden.

Wasser / Abwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch Anschluss an die bestehende Wasserleitung sichergestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers kann durch Anschluss an den bestehenden Kanal erfolgen.

Abfall

Die Abfallentsorgung des Plangebietes ist durch die städtische Müllabfuhr gewährleistet.

14.0 Niederschlagswasser / Grundwasser

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Das eventuell anfallende Überlaufwasser der Zisternen ist in die Kanalisation zu leiten.

Die festgesetzten Maßnahmen sind als Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt sowie zur Entlastung der Kanalisation zu verstehen.

Schutz vor Vernässung

Bei Geländebohrungen in der näheren Umgebung des Plangebietes wurde Grundwasser bei ca. 1m bis 1,7 m unter GOK angetroffen. Es wird davon ausgegangen, dass auch innerhalb des Plangebietes das Grundwasser hoch ansteht. Es handelt sich deshalb hier um einen vernässungsgefährdeten Bereich. Um die Vernässungsgefahr für die zu errichtenden Gebäude zu minimieren, wird zusätzlich die wasserdichte Ausbildung der Kellergeschossaußenwände und des Bodens als besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. gegen Naturgewalten – drückendes Grundwasser – empfohlen. Damit wird auch dem gemeinsamen Erlass des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hessischen Ministers des Inneren vom 24.04.1999 Rechnung getra-

gen, der bauwerksseitig Vorkehrungen (erhöhter Abdichtungsstandard der Keller, z.B. „weiße Wanne“) fordert.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der per Verordnung festgelegten Heilquellenschutzzone C der staatlich anerkannten Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle (StAnz. 20/1978 S. 942 ff.). Eingriffe in den Boden über 70 m Tiefe sind danach verboten.

15.0 Immissionsschutz

Schallimmissionen durch Schienenverkehr

Die Bahnstrecke Frankfurt - Bebra führt direkt am Plangebiet vorbei. Die in Auftrag gegebene „Schalltechnische Untersuchung“ des Büros Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, vom 26.02.2009 hat die Lärmbelastung des Plangebietes durch den Schienenverkehr untersucht und eine Empfehlung zu den erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bewohner des Plangebietes abgegeben.

Die Untersuchung zu den Schienenverkehrslärmeinwirkungen kommt zu folgendem Ergebnis:

„Durch den Schienenverkehr auf der Strecke 3600 Frankfurt – Bebra werden an den schienenzugewandten Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete tags und nachts überschritten, im geschützten Hofbereich sind die Orientierungswerte dagegen eingehalten.

... Da aufgrund der Dammlage der Bahnstrecke keine aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) realisiert werden können, ist bei den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassaden das Ziel ‚Schutz der Außenwohnbereiche‘ auf das Ziel ‚Schutz der Aufenthaltsräume‘ hin zu verlagern. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (z.B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen). Im Tagzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) eingehalten oder um weniger als 5 dB(A) überschritten.

Nachts ist im gesamten Plangebiet (im Außenwohnbereich) bei allen Immissionshöhen der Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen liegen zwischen ca. 5 dB(A) im Osten und ca. 15 dB(A) im Westen. Da tags in Erdgeschosshöhe ausreichend geschützte Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten) vorhanden sind, kann nachts, da in diesem Zeitraum keine Außenwohnbereiche genutzt werden, das Ziel ‚Schutz der Außenwohnbereiche‘ auf das Ziel ‚Schutz der Aufenthaltsräume‘ hin verlagert werden. Aufenthaltsräume können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (z.B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen).

Es ist nachzuweisen, dass entsprechend den in der nachfolgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereichen (I bis IV) die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erfüllt werden.“

Gebäude	Himmelsrichtung der Fassade	Lärmpegelbereiche nach Tab. 8 der DIN 4109/6/	Gebäudekennziffer in der Planzeichnung
Nordflügel	S	II	3, 6
Nordflügel	O	III	3
Nordflügel	N	IV	3
Nordflügel	W	III	3
Ostflügel	O	III	1
Ostflügel	W	II	1
Ostflügel	S	II	1
Verbindungsbau Ost	W	II	2
Verbindungsbau Ost	O	III	2
Verbindungsbau West	W	III	4
Verbindungsbau West	O	II	4
Westflügel	W	II	5
Westflügel	S	II	5
Westflügel	O	II	5

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen II bis IV.

Bis zum Lärmpegelbereich III ist vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises die Schalldämmung von Fenstern ausreichend, die der Energieeinsparverordnung genügen. Diese Fenster besitzen i.d.R. gemäß VDI 2719 die Schallschutzklasse 2.

Zum Schutz vor Schallimmissionen durch den Schienenverkehr werden für Schlafräume an der West-, Nord- und Ostfassade (bezogen auf den Gesamtbaukörper des WA), zusätzlich schalldämmende Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Schallimmissionen durch Luftverkehr

Im Plangebiet liegen die äquivalenten Dauerschallpegel tags im Bestand zwischen 49 und 52 dB(A), im Ausbaufall zwischen 56 und 57 dB(A). Somit ist im Bestand der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) eingehalten. Im Ausbaufall ist der Orientierungswert um weniger als 5 dB(A) überschritten.

Schallimmissionen durch Sport

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden tags innerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Die Beurteilungspegel gelten für den ungünstigsten Lastfall, dass auf allen Plätzen während des gesamten Tagzeitraumes werktags incl. samstags 6-22 Uhr und sonn- und feiertags von 7 bis 22 Uhr ununterbrochen gespielt wird.

16.0 Altlasten

Im Altlastenkataster der Stadt Offenbach sind eine Tankstelle und eine chemische Reinigung verzeichnet. Es handelt sich hierbei vermutlich um einen Falscheintrag, da durch eine historische Recherche im Hausaktenarchiv der Stadt Offenbach die Nutzung der Fläche als Tankstelle oder chemische Reinigung ausgeschlossen werden kann. Das Clubgelände des 1897 gegründeten Tennisclubs OTC wurde in seiner gesamten Bestandszeit ausschließlich zu Sportzwecken genutzt. Es besteht daher kein Anhalt auf Altlasten oder Altablagerungen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Frankfurt, Dezernat 41.1 zu informieren.

Die Beläge der Tennisplätze, die im Zuge der Baumaßnahme zu entfernen sind, sollen auf das Vorkommen von Kieselrot untersucht werden, um ggfs. eine entsprechende Entsorgung sicherzustellen. Diese Untersuchung wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich werden.

17.0 Versiegelungs- und Überbauungsgrad

Das Amt für Umwelt, Energie und Mobilität der Stadt Offenbach hatte angeregt, die versiegelten/bebauten Flächen vor und nach Realisierung der Planung zu bilanzieren. Da für das Sondergebiet bisher noch keine konkrete Planung vorliegt, konnte eine entsprechende Bilanz nur für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes erstellt werden:

<u>Versiegelte/bebaute Flächen - Bestand</u>	651 qm, davon
Gebäude:	313,28 qm
Terrasse:	111,12 qm
Zuwegungen	194,86 qm
Grillplatz	31,75 qm
Zusätzlicher Tennisplatz-Bestand	2.734,00 qm
<u>Versiegelte/bebaute Flächen - Planung</u>	3.446,81 qm, davon
Gebäude	2.372,59 qm
Terrassen	119,62 qm

Porenpflaster	545,60 qm
Rasengittersteine	409,00 qm

Damit wird in diesem Teil des Plangebietes ohne Berücksichtigung der Tennisplätze eine Fläche von 2.795,80 qm zusätzlich bebaut/versiegelt.

18.0 Geschützte Bäume

Bei Realisierung der Planung müssen im Bereich des WA 20 über die Grünschutzsatzung der Stadt Offenbach geschützte Bäume sowie ca. 119 m² einer Baumhecke beseitigt werden (s. Plan in der Anlage). Als Ersatz müssen 43 Bäume neu angepflanzt werden (s. Liste in der Anlage). Dies ist auch im Bereich des Sondergebietes möglich. Drei Baumstandorte sind in der Planzeichnung dargestellt, die übrigen 40 sind textlich festgesetzt. Damit kann der Ausgleich für die entfallenden Bäume vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden.

19.0 Eingriff / Ausgleich

Auf eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung kann verzichtet werden, da das Bebauungsplan-Verfahren gem. § 13a BauGB abgewickelt wird.

20.0 Planungsstatistik

Plangeltungsbereich ca.	15.885 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	2.540 qm
Private Verkehrsfläche	144 qm
Private Grünfläche	262 qm
Allgemeines Wohngebiet	5.960 qm
Überbaubare Fläche (GRZ 0,48)	2.860 qm
Fläche für Stellplätze und Zufahrten	1.048 qm
Nicht überbaubare Fläche	2.052 qm
Fläche Sonstiges Sondergebiet - Sport	6.919 qm
Überbaubare Fläche (GRZ 0,55)	3.805 qm
Fläche für Stellplätze und Zufahrten	1.730 qm
Nicht überbaubare Fläche	1.384 qm

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 630 'Helene-Mayer-Straße / Pflegeheim und
Altenwohnungen - Geschützte Gehölzbestände**

Nr.	Baumart	Stämme	Stammumfang / überschirmte Fläche in m ²	Erhalt ja / nein bzw. Fläche	Ersatzpflanzung Anzahl Bäume
1	Säulen-Pappel	4	1,20-1,70 m	nein	5
2	Robinie	1	2,00 m	nein	2
3	Linde	7	0,4-1,00 m	nein	4
4	Ahorn	1	1,55 m	nein	2
5	Esche	1	1,60 m	nein	2
6	Robine	1	2,70 m	nein	3
7	Esche	1	1,30 m	nein	1
8	Esche	2	1,70 m	nein	2
9	Robinie	1	1,20 m	nein	1
10	Robinie	1	1,10 m	nein	1
11	Robinie	2	1,30 m	nein	1
12	Robinie	2	1,60 m	nein	2
13	Robinie	2	2,80 m	nein	3
14	Säulen-Pappel	2	2,10 m	nein	2
15	Hainbuchen / Robinie	3	0,80/1,10/ 1,60 m	ja	
16	Robinie	1	0,60 m	nein	1
17	Robinie	2	0,95 m	nein	1
18	Ahorn	5	1,40 m	nein	1
19	Ahorn	1	1,20 m	nein	1
20	Eiche	1	1,25 m	ja	
21	Esche	3	2,20 m	ja	
22	Säulen-Pappel	1	1,20 m	ja	
23	Esche	1	1,40 m	ja	
24	Säulen-Pappel	1	2,10 m	ja	
25	Apfel	1	0,90 m	ja	
26	Kirsche	1	1,20 m	ja	
27	Ahorn	1	1,40 m	ja	
28	Birke	1	1,50 m	ja	
29	2 Säulen-Pappeln	2	2x >2,00 m	nein	4
30	Esche	1	0,80 m	ja	
31	Weide	3	3x >2,00 m	ja	
32	Weide	1	1,00 m	nein	1
33	Weide	viele	>1,50 m	ja	
34	Kirsche	1	0,95 m	ja	
35	Ahorn	1	1,30 m	ja	
36	Weide	viele	>2,00 m	ja	
37	Esche	1	>2,00 m	ja	
38	Baumreihe Hainbuche	8	397 m ²	ja	
39	Baumreihe Pappel	viele	65 m ²	ja	
40	Baumreihe Weide	viele	84 m ²	ja	
41	Baumreihe Hainbuche	viele	332 m ²	213 m ²	3
42	Ahorn	1	0,80 m	ja	
43	Ahorn	1	0,80 m	ja	
44	Eiche	1	1,20 m	ja	
45	Baumreihe Pappel	viele	124 m ²		
Anzahl Bäume Ersatzpflanzung					43